NORDVIK

Nordmarka 81

4 soverom | 247 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nordmarka 81

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
26	Om boligen
37	Tilstandsrapport
104	Egenerklæringsskjema
112	Nabolagsprofil
114	Vedlegg
125	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



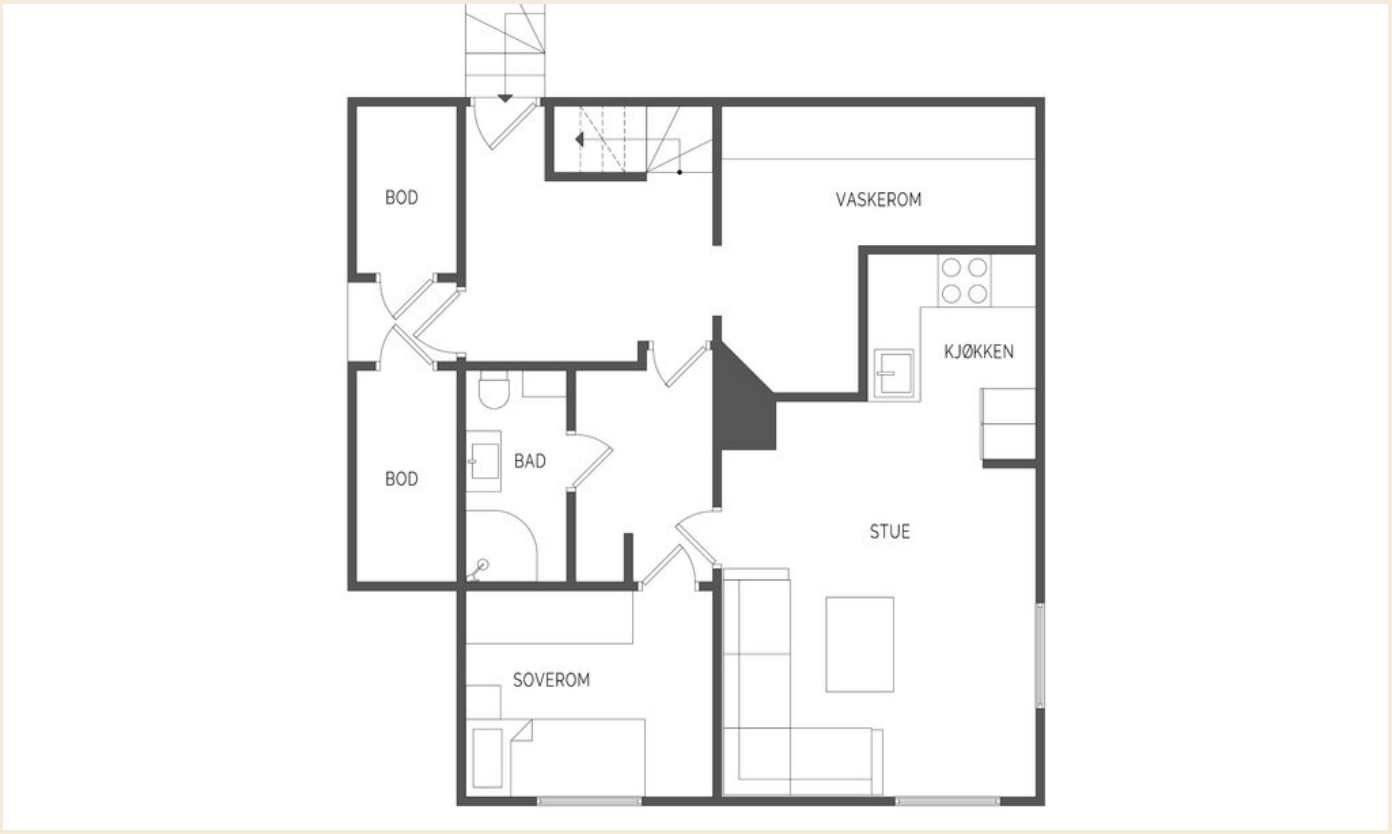
Enebolig over tre plan med nydelig utsikt | ca. 5 minutter til barneskole | Solrikt | Carport med elbillader

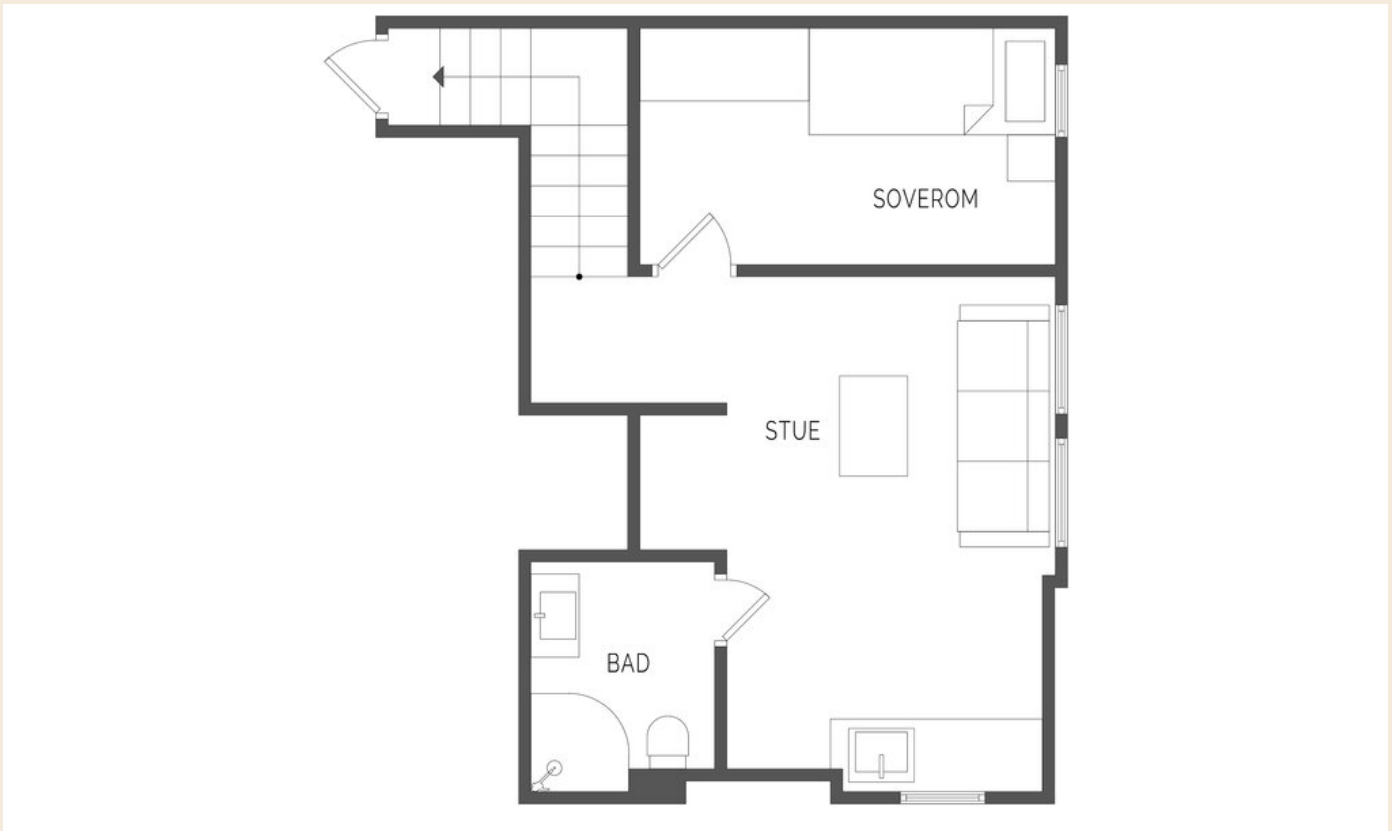
Prisantydning	**6 890 000,-**
Omkostninger	**173 630,-**
Totalpris	**7 063 630,-**
BRA-i	**247 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Nordmarka 81
En romslig og innholdsrik enebolig over tre plan med nydelig utsikt, gode solforhold og en attraktiv, familievennlig beliggenhet. Her bor du i rolige omgivelser med en fin kombinasjon av plass, fleksibilitet og nærhet til både skole, servicetilbud og flotte naturområder.
Planløsningen er romslig og fleksibel, med fire soverom, hvor hovedsoverommet har walk-in closet, to stuer og gode birom som hems. Dette gir svært gode rammer for familieliv, samtidig som boligen egner seg godt for hjemmekontor, gjester og øvrige plassbehov. Oppholdsrom / hybel i 1 etg (ikke godkjent), som kan gi ekstra bruksverdi for den som ønsker en mer fleksibel bosituasjon.

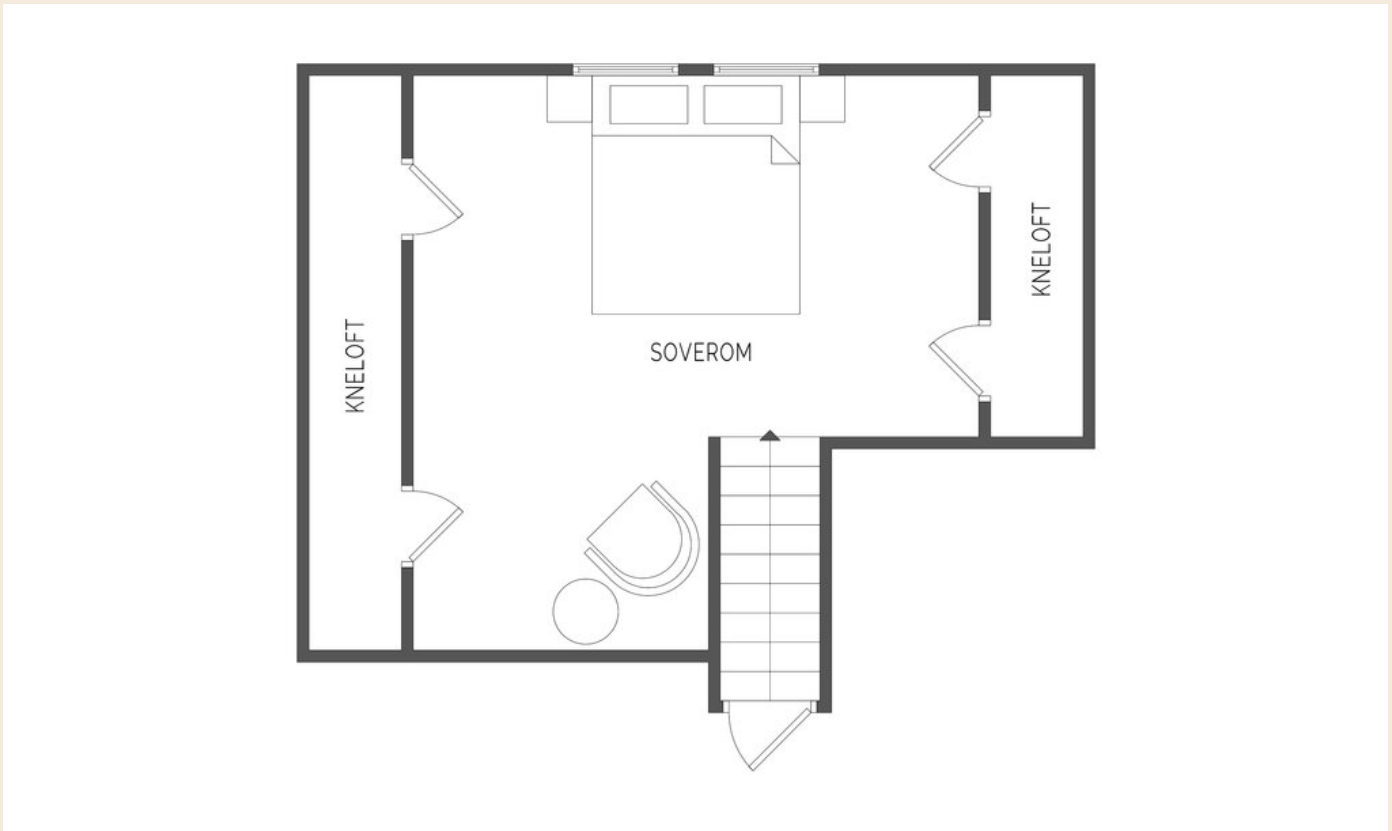
Planløsning



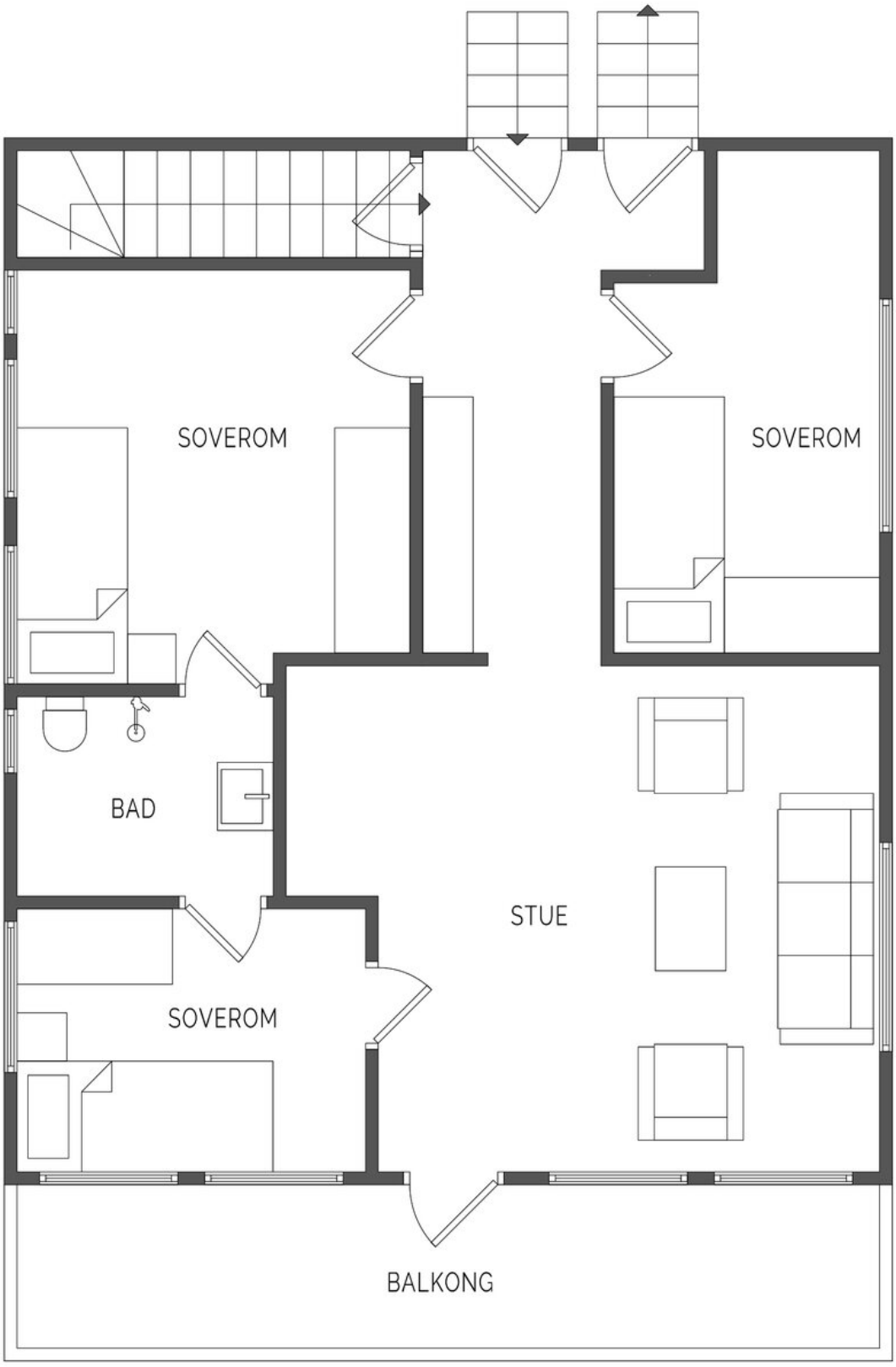


Planløsning





Planløsning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





















































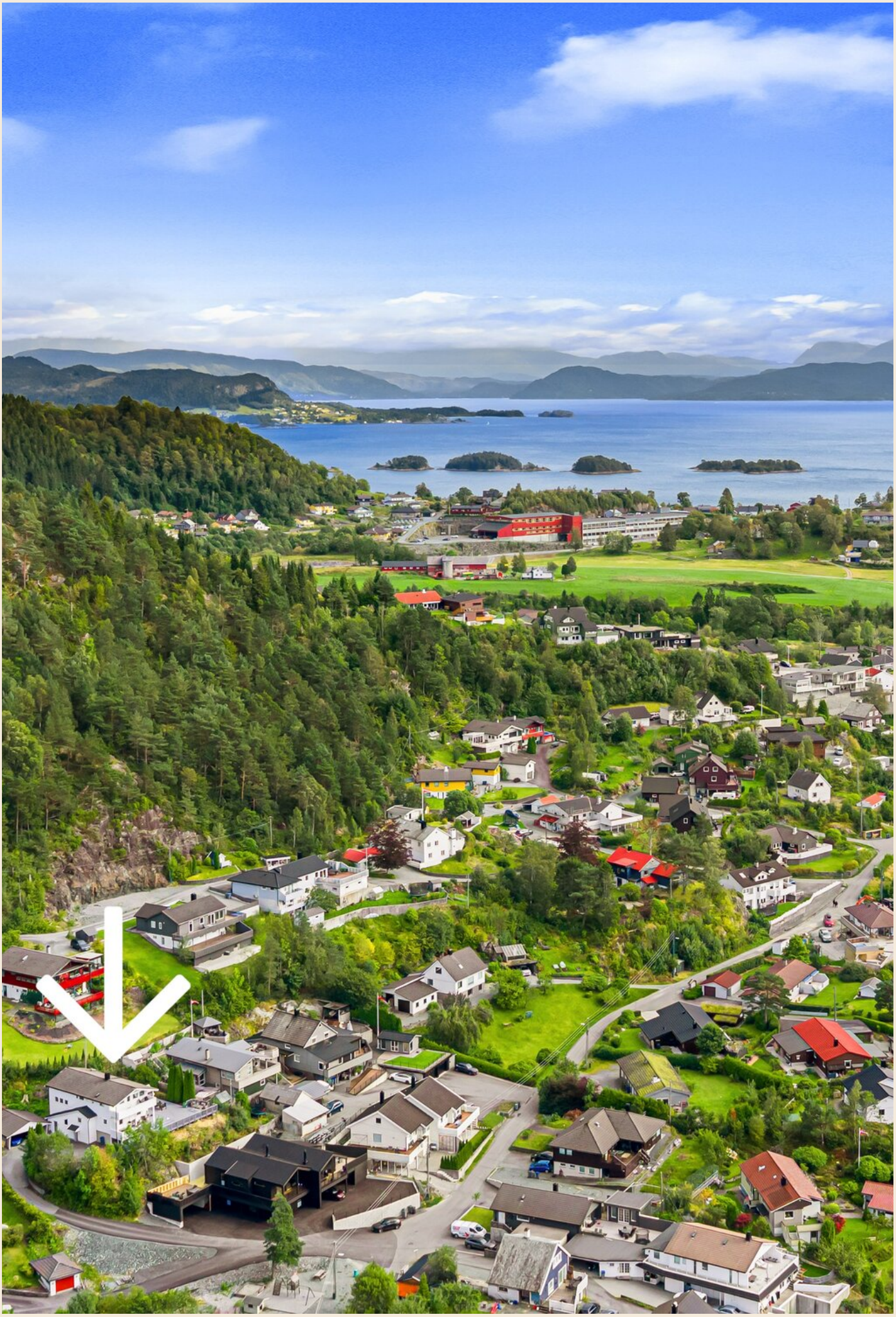












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
19-0024/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nordmarka 81, 5211 OS
Gnr 59, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selger
Kenneth Rønnestad

Kjøpesum og omkostninger
6 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 063 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 083 330,- (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
1960

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 247 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 285 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entre, stue/kjøkken, to stuer/kjøkken, soverom, to mellomganger, tre bad og vaskerom.
BRA-e: 38 kvm. Carport.
Total BRA: 118 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entre med trapp og skap, mellomgang m/trapp, wc, kontor m/skap, trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Trapp, soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 34 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Mellomgang, trapperom, to soverom, bad, innredet rom, og loftstue.
Total BRA: 58 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Soverom.
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: m^2/ S-Rom: m^2 Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Solforhold
Selger opplyser om meget gode solforhold på eiendommen, med sol fra ca. kl. 10:30 til 22:30 i sommermånedene.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og løpende oppgradert over flere år, med en rekke tiltak. Det er blant annet gjennomført utskiftning av vinduer i flere etasjer,

herunder vinduer i kjeller i 2025, samt vindu på soverom mot sør i 3. etasje, vindu på vaskerom og terrassedør i stue i 3. etasje i 2024. I 2023 ble det installert smarthusløsning fra Elko Smart for styring av varmtvannstank og oppvarming (varmekabler og ovner), det ble satt inn nytt vindu i vestvegg i 1. etasje, samt montert baderomsvifte av type Pax Calima med automatisk fukt- og lysstyring.

Videre er boligen oppgradert med nytt stuevindu i hybel i 2022, samtidig som hovedbadet ble pusset opp, herunder med nye vinduer. I 2021 ble gjestebad i 3. etasje pusset opp, det ble satt inn to nye vinduer i trappegang, samt montert ny ytterdør i 1. etasje. I 2020 ble det installert elbillader fra Easee, og det ble lagt nye gulv (Berry Alloc) i store deler av boligen, herunder stue, kjøkken, kontor og trapp i 2. etasje, samt stue, to soverom og gang i 3. etasje.

Utvendige og tekniske forbedringer inkluderer utbedring av drenering langs sørvegg i 2018 med nye drensrør, knotteplast og XPS-isolasjon. I 2017 ble det montert heldekkende pipehatt, etablert kjøkken i hybel med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate, samt gjennomført rehabilitering av vegger i hybel med oppbygning som skallvegger (ca. 10 cm lufting mot grunnmur, isolasjon og gipsede overflater). Det ble også satt inn nytt vindu i vestvegg i hybel og utført el-kontroll samme år. I 2016 ble det etablert markterrasse.

I 2015 ble taktekking på trappehus fornyet etter stormskade (forsikringssak), det ble installert varmepumper i hoveddel, varmtvannstank ble skiftet, og utvendig kledning ble fornyet med liggende kledning, utlekting og musebørste. Hybelen ble opprinnelig oppgradert i 2014. I tillegg er planløsningen forbedret ved etablering av nytt soverom i 2. etasje med oppført skillevegg (gipsede overflater) og ny innerdør mot TV-stue.

Oppsummering av oppgraderingene:
- Vinduer i kjeller ble byttet i 2025.
- Vindu på soverom mot sør i 3. etasje ble byttet i 2024.
- Vindu på vaskerom ble byttet i 2024.
- Terrassedør i stue i 3. etasje ble byttet i 2024.
- Elko Smart, strømstyring av VVB og varmekabler/ovner ble montert i 2023.
- Satt inn nytt vindu i vestvegg i 1. etasje i 2023.
- Montert Pax Calima helautomatisk baderomsvifte m/bluetooth, fukt og lysstyrt i 2023.
- Satt inn nytt stuevindu i hybel i 2022.
- Pusset opp og satt inn nye vinduer på hovedbad i 2022.
- Nytt soverom i 2. etasje med oppsatt skillevegg med gipsede overflater og ny innerdør til tv-stue.
- Pusset opp gjestebad i 3. etasje i 2021.
- Satt inn 2 stk. nye vinduer i trappegang i 2021.
- Satt inn ny ytterdør i 1. etasje i 2021.
- Montert Easee-elbillader i 2020.
- Lagt nytt gulv fra Berry Alloc i stue, kjøkken, kontor og trapp i 2. etasje, samt i stue, to soverom og gang i 3. etasje i 2020.
- Ny drenering rundt grunnmuren på sør-vegg er utbedret med nye drensrør, knotteplast og XPS-isolasjonsplater inn mot grunnmur i 2018.
- Montert heldekkende pipehatt i 2017.
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate i hybel i 2017.
- Rehabilitert vegger i hybel: vegger i kjøkken, stue, soverom er satt opp som skallvegger med 10 cm avstand fra grunnmur til lufting, 5 cm glava i skallvegg, 5 cm XPS isolasjon utside grunnmur med knotteplast. gips på alle vegger, malte overflater
- Satt inn nytt vindu på vestvegg i hybel i 2017.
- El-kontroll utført av BKK i 2017.
- Bygget markterrasse i 2016.
- Lagt ny taktekking i sort betongstein på trappehus etter stormskade hvor deler av gml. stein ble ødelagt (forsikringssak og arbeid utført av Prosjekt vest AS) i 2015.
- Montert ny varmepumpe i 1. etasje i 2015.
- Byttet varmtvannstank i 2015.
- Lagt ny liggende kledning med utlekting og musebørste i 2015.
- Pusset opp hybel i 2014.

Parkering
Eiendommen har dobbel carport med elbillader samt biloppstillingsplasser på egen grunn. Selger opplyser at det er plass til ca. 3–4 biler.
Dagens bruk av carporten avviker fra godkjente byggetegninger datert 04.06.1982, hvor bygget er godkjent som garasje. Kjøper gjøres oppmerksom på forholdet og overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Egeninnsats, dugnad med fagmann på membran og Bergen Microsement på siste oppgradering av hovedbad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Egeninnsats og dugnad med fagmann på membran (taktekker med våtromssertifikat på dugnad i 2002-2003 ca.) ble smurt 2 lag membran på alle vegger og gulv, med duk og oppbrettrems vegg/gulv samt rundt vannuttak. også flislagt etterpå. i senere tid har Bergen microsement as fukt testet og lagt microsement 5 lag uten på fliser med 2 forskjellige fuktstopp sjikter slik som de fortalte det i beskrivelse til meg. microsement ble lagt i 2022. bad 3etg har 2 lag våtromsmembran på gulv med oppbrett på vegg og våtromsplater på vegg og dette arbeidet ble gjort av fagmenn(nernes snekkeri as på vegg og rosvold og kolaas på gulvbelegg. bad i første etasje er de eldste bad og der er det satt inn duskabinett med gulv grunnet usikkerhet på oppføringsmetode. all informasjon jeg har om hus og oppgraderinger ligger i boligens boligmappe!

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Vet at hele huset er rehabilitert og bygget på rundt 1980-81 og er etter den tids standard!

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Terrasse er bygget i 2016 og er utført ved dugnad/egeninnsats som tømrer. det ble lagt nytt tak på trappehus i 2015 grunnet storm, arbeidet ble utført via forsikring (prosjekt vest as tror jeg utførte arbeidet). det er utført liten reparasjon av garasjegulv. Vegger med liggende kledning fikk ny dobbelfalset kledning rundt 2010. Vindu satt inn i kjeller vestvegg stue. Dobbelterrassedør sørvegg hovedetasje ble byttet ut til vindu i samme størrelse. et kjøkkenvindu ble byttet ut til enkel terrassedør.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Sør langside av hus er drenert i 2018 ved egeninnsats som tømrer og ved hjelp av anl. maskinfører linjen på Os vgs v/T.Gjetø).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Forskjellige firma som Vatnøy elektroservice, Bergen installasjon, sperrevik elektro har lengre tid tilbake gjort forskjellige småarbeid som bytte av enkelte ledningsstrekk/bytte av stikkontakter. Det er montert varmekabler i stuegulv kjeller av Vatnøy elektroservice, men grunnet antatt mangel på isolasjon i gulv så er denne blendet for bruk. har jeg lagt alle inn i boligmappa der vi har fått samsvarserklæringsom blir overført til en eventuell ny eier! alle oppgraderinger er oppført der fra min side!

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Sist kontrollert i 2016 av BKK. Dokumentasjon er i boligmappe.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Ca 2021 av sperrevik elektro as.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Kun spyling av koblingskum i bakken til huset og Samdal Rør byttet en rør forgrening i gulv på bad i kjeller grunnet en lekkasje da gulvet ble meislet opp for isolering og legging av varmekabel.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært. Kjeller ble innredet til hybel i ca 1980 av tidligere eier som var byggmester, de bodde i hybel i kjeller mens huset ble rehabiltert. i etterkant har eier vedlikeholdt stortsett alle deler av huset. Fra tilgjengelige eldre papirer/søknader så er ikke hybel/kjellerrom i kjeller søkt om/eller godkjent, men det eksisterer gjennomgang fra hovedenhet slik at huset kan brukes som en enhet. se evt. info i boligmappa!
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Huset er tilkoblet kommunalt VA system.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Asfaltert vei og oppkjørsel rundt 2008, usikker på hvilket firma.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. 2014 og 2025, dokumentasjon foreligger i Boligmappa!

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Aldri kjent lukt eller sett tegn til skade, bad er så langt som mulig sjekket av takstmann ved tilstandsrapport. og etter tilstandsrapport så er det bare generell alder på bad/membran som er nevnt.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Brannkontroll er utført i slutt av 2025 og brannvesen har hatt kontroll av ildsted og pipe! se dokumentasjon i Boligmappa.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Takstmann påpekte en sprekk i et av 2 kjellervinduer i østvegg og begge vinduene i den veggen ble byttet til nye i 2026.

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

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

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. Ble oppdaget et skjeggkre i vask og forsikringsselskap satte igang tiltak ved Pelias i 2024 og har ikke sett noe flere etter de 2 behandlingene som Pelias utførte.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Varmepumpe i kjeller er etter siste service verifisert tom for gass og ansett som ikke brukbar. Den vil bli fjernet.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja. Ble bygget som hybel rundt 1980 og ingen papirer fra den tid viser godkjenning.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport 2025/26 fra Byggmester/taksmann A.Eriksen as. se tilstandsrapport i boligmappa/salgsprospekt.

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. Tilstandsrapport 2025/26 fra Byggmester/taksmann A.Eriksen as. Se tilstandsrapport i boligmappa.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei. Vet ikke, eldre bolig! se tilstandsrapport.

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. Det eksisterer tinglyst veirett over naboeiendom.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei. Varmepumpe i kjeller blir/er fjernet grunnet alder (mangel på gass). 4 utelys på terasse blir/er byttet. varmekabel kjellerstuegulv er /blir blendet grunnet antatt mangel på gulvisolasjon. Front av garasjegulv har fått en liten reparasjon. Nærmeste nabo har en liten del av 2 små frittstående bygg stående i hagen sin men som kommer innpå en liten ubrukt del av sørvestlige hjørnet av tomten til nr.81 opp mot en strømmast, dette etter muntlig avtale. Det foreligger ingen tinglyst rett på dette men grunnet en eldre lav mur som hageskiller så er ikke denne lille delen noe naturlig bruksdel av tomten og derved ikke noe hinder for den naturlige bruken av uteområdet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takst & Byggmester Eriksen AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Frittstående enebolig med tilhørende sportsboder.
- Bygget er oppført med delvis uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn.
- Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning.
- Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og innredet loft.
- Boligen er oppført med flere innvendige nivåer.
- Det er innredet to hybler i kjelleretasjen (ikke byggemeldt eller godkjent).
- Taket er tekket med betongtakstein fra 1980.
- Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med isolerglass av ulik alder.
- Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Grunnmur / fundamenter
- Yttervegger / fasader
- Vinduer / dører
- Veranda
- Taktekking og beslag
- Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av overflater.
- Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk.
- Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon.
- Bad - underetasje 2,8 m² - Totalvurdering av overflater
- Bad - underetasje 2,8 m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk.
- Bad - 03.etasje 6,5 m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon.
- Etasjeskiller/gulv på grunn.
- Trapp.
- WC.
- Kjøkken - hybel 1.
- Kjøkken - hybel 2.
- VVS.
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer.
- Frittstående carport.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av fuktsøk.
- Bad - underetasje 2,8 m² - Totalvurdering av fuktsøk.
- Bad - 03.etasje 6,5 m² - Totalvurdering av fuktsøk.
- Vaskerom - 03.etasje - Totalvurdering av fuktsøk.
- Piper / ildsteder.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
- Ja, underetasjen er ikke lovlig innredet. Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1 m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv

åpning.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV

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
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Selger har leid ut to hybler i kjelleren, men disse er ikke godkjent for varig opphold og kan derfor ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming som hovedoppvarmingskilde, supplert med varmekabler i enkelte rom. I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe i tilknytning til stue, som bidrar til jevn og energieffektiv oppvarming gjennom deler av året. Boligen har også ildsted som gir en god tilleggsvarme og kan bidra til redusert strømforbruk ved bruk.

Oppvarmingsløsningene gir samlet sett fleksibilitet i bruk, hvor man kan kombinere elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring etter behov og årstid.

Takstmann opplyser at varmekilder ikke er funksjonstestet på befaringsdagen.

Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon. Dette innebærer lufting via ventiler og naturlig luftutskifting gjennom byggets konstruksjon, som er en vanlig løsning i tilsvarende boliger.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 700 kWh. 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 27 792,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr. 27 792,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/brannverntilsyn. Renovasjonsgebyr grunn pris på ca. kr. 4 084,- blir fakturert direkte av BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene. Renovasjonsgebyret varierer etter bruk.

Det er hovedforfall på fire terminer, men abonnenten kan velge å ha 12 terminer.

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter påløper det kostnader for husforsikring, innboforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 290 752,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 163 007,- pr. 2023
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: 22400981

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 910 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, carport og gode parkeringsmuligheter. Uteområdet byr på en solrik markterrasse med god plass til både sittegrupper og spiseplass. I tillegg finner du hage med grønne arealer og beplantning som skaper en hyggelig ramme rundt boligen.
Det gjøres oppmerksom på at naboen (gnr. 59, bnr. 91) har bygget innpå denne tomten. Det foreligger ingen avtale på dette. Kjøper overtar videre ansvar for dette.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Det er utført radonmåling i 2025, som viser en målt verdi på 50 Bq/m³. Dette er et lavt nivå og ligger under gjeldende tiltaksgrense på 100 Bq/m³. Resultatet indikerer dermed at boligen har tilfredsstillende radonforhold, og at det ikke er behov for tiltak basert på målingen.

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede verdier over tid kan være helseskadelige, og det er derfor anbefalt å gjennomføre målinger i boliger.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med flott utsikt og gode solforhold fra ca. kl. 10:30 til sent på kvelden i sommerhalvåret. Selger fremhever spesielt den attraktive beliggenheten og det gode samholdet i gaten, hvor de hatt et trygt og inkluderende naboskap over mange år.

Området er familievennlig med kort og trygg vei til Borgafjell barneskole og barnehage, samt fotballbane og gode aktivitetsmuligheter for barn og unge. Nærmiljøet er super for deg som liker skog og mark, med flotte turmuligheter like utenfor døren, blant annet langs Os-elven, i Hesteløypen og opp mot Borgafjellet.

Dagshytten på Borgafjellet er et fantastisk turmål. Med sin flotte beliggenhet og spektakulære utsikt, er dette et naturlig samlingspunkt for både store og små. Turen opp er familievennlig og passer like godt for en rolig søndagstur som en ettermiddag ute i frisk luft. Vel fremme kan man nyte stillheten, utsikten og den gode følelsen av å være tett på naturen.

I tillegg ligger populære Knutabrua i nærområdet, med tilrettelagt grillplass og fine badeforhold, et perfekt sted å ta seg en dukkert på varme sommerdager.

Det er også gangavstand til både kjøpesenter og Os sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, servicetilbud og treningsmuligheter. Her bor du med en ideell kombinasjon av naturnære omgivelser og enkel tilgang til hverdagsfasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen.

Boligen er oppført før 1998, og det er viktig å være oppmerksom på at det tidligere var vanlig praksis at det ikke ble utstedt ferdigattest for eldre eller avsluttede byggesaker/byggemeldinger fra denne perioden. Mange boliger fra denne tiden mangler derfor slik dokumentasjon, uten at dette i seg selv var uvanlig.

Kjøper overtar risikoen for videre bruk av eiendommen, samt eventuelle pålegg eller krav som måtte komme fra offentlige myndigheter.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

1. etasje - hybel 1:
Denne delen av etasjen er i opprinnelige byggetegninger registrert som hobbyrom. Dagens bruk av rommene som hoveddel er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Den opprinnelige trappen fra hoveddelen er fortsatt på plass, men er i dag lukket og kan eventuelt åpnes igjen. Det er også etablert et ekstra vindu ved kjøkkenet og to av opprinnelige vinduer mot øst er slått sammen til ett, disse fremgår ikke av byggetegningene.

1. etasje - hybel 2:
Denne delen av etasjen er i byggetegningene registrert som boder og disponibelt rom. Nåværende bruk som hoveddel er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Ved en eventuell søknadsprosess må det påregnes at bruken vurderes opp mot gjeldende krav. Konsekvensen ved søknad kan være at begge hyblene ikke godkjennes som hoveddel, og at hyblene da må brukes som bod. Det ene vinduet på vaskerommet i denne etasjen er tettet igjen og benyttes til ventilasjon/avtrekk fra kjøkkenet til den ene hybelen.

2. etasje - hoveddel:
- Peisen er ikke bygget slik den er på tegning, men mot kjøkkenet.

- Det var opprinnelig terrasse fra stuen til terrasse. Terrassen eksisterer ikke lengre og det er her satt inn fast vindu. På kjøkkenet er det opprinnelig vindu og ikke altandør ut til hage. Fjerning av terrassen og innsettingen av altandøren er ikke byggemeldt.

3. etasje:
Her er det gjort flere bruksendring fra hoveddel til hoveddel og dette er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Ene soverommet i dag er opprinnelig kontor.
- Stuen er opprinnelig soverom og gang (gang innlemmet i stuen er ikke omsøkt)..
- Arbeidsrom er i dag brukt som soverom (ikke omsøkt). Her har det også en gang i tiden vært brukt som kjøkken. Det er fortsatt avløp og vannrør her. --
- Vinduet i stuen er større enn byggemeldte tegninger.

4.etasje:
- Hele etasjen er opprinnelig byggemeldt som hems, jf. byggetegninger. Selger har benyttet dette rommet som soverom/gjesterom. Dette er en del av tilbygget på 80 - tallet. Her er det satt inn dør mellom etasjen inn til hemsen og det er branntaustige tilgjengelig.

Carporten er opprinnelig byggemeldt som garasje, jf. byggetegninger.

Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for alt overnevnte.

Carporten er opprinnelig byggemeldt som garasje, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei. Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Nordmarka, ikrafttrådt 27.02.1990, regulert til bolig.

Det gjøres oppmerksom på at den ene tomten i umiddelbar nærhet til denne eindommen er avsatt til fremtidige boliger. Kjøper må derfor påregne at det kan komme nybygg i nærheten.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4624/59/34:
Tinglyst 18.08.1960 - Dokumentnr: 4365 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:34
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Parsellen (denne eiendommen) skal ha rett til å benytte hovedbrukets (gnr. 59, bnr. 2) adkomstvei.

Tinglyst 03.10.1972 - Dokumentnr: 7944 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:57
Eier av gnr. 59, bnr. 34 (denne eiendommen) gir herved eier av gnr. 59, bnr. 57 rett til å ta vann fra brønnen på gnr. 59, bnr. 34.

Tinglyst 22.03.1979 - Dokumentnr: 2548 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:2
Overført fra: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:4
Hovedbruket skal ha rett til å legge vann- og kloakkledning over denne eiendommen.

Tinglyst 22.03.1979 - Dokumentnr: 2548 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:47
Eiendommen har gjerdeplikt.

Tinglyst 13.07.1981 - Dokumentnr: 6621 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Odd Tøsdal AS har rett til å legge vann- og kloakkledning fra gnr. 59, bnr. 45 til offentlig ledning i vei.

Tinglyst 18.08.1960 - Dokumentnr: 4365 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:34
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Parsellen (denne eiendommen) skal ha rett til å benytte hovedbrukets (gnr. 59, bnr. 2) adkomstvei.

Tinglyst 29.12.1992 - Dokumentnr: 12705 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:83 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:59 Bnr:83 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 59, bnr. 34 (denne eiendommen) og bnr. 37 har veirett i eksisterende vei over gnr. 59, bnr. 83.

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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønsket dato for overtagelse skal fremsettes ved budgivning.
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 betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura - foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura - takstmann kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 6 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 200,- for vederlag ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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).

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Nordmarka 81

5211 OS

4624/59/0/34/0/0

Rapportdato

25.09.2025

TG 0	0
TG 1	14
TG 2	19
TG 3	0
TG IU	5

Befaring utført den 28.08.2025 av:

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST



Andreas Eriksen
Takst & Byggmester Eriksen AS
Røtingavegen 144
5216 Lepsøy
+4748100315
andreas@eriksenpro.no

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nordmarka 81 , 5211, OS

Matrikkel: 4624/59/0/34/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

Tomt: 910.50 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Kenneth Rønnestad

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: BYGGEMÅTE Frittstående enebolig med tilhørende sportsboder. Bygget er oppført med delvis uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og innredet loft. Boligen er oppført med flere innvendige nivåer. Det er innredet to hybler i kjelleretasjen (ikke byggemeldt eller godkjent). Taket er tekket med betongtakstein fra 1980. Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med isolerglass av ulik alder. Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet. OPPVARMING Boligen har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Varmekabler ved enkelte rom og varmepumpe (luft til luft) ved stuen. Det er etablert pipe og ildsted ved boligen. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Med naturlig ventilasjon er man helt avhengig av at det er naturlige drivkrefter tilstede. Det er ikke alltid tilfelle. Naturlig ventilasjon fører til kald trekk og det er umulig å gjenvinne varmen i ventilasjonslufta. Varm luft som stiger kan skape luftbevegelse i naturlig ventilerte boliger når det er kaldere inne enn ute. Vindsug ved utløpet av ventilasjonskanalene er den andre viktige drivkraften for naturlig ventilasjon. Også vindtrykk ved friskluftinntakene bidrar til å skape luftbevegelse. PARKERING & UTEOMRÅDET Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass , samt stor markterrasse/veranda ved eiendommen.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen innehar en praktisk og funksjonell planløsning. Boligen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk. Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er fremvist en liste over utført arbeid ved boligen og dette oppsummeres i kort trekk i denne rapporten: - Boligen ble tilbygget og renovert på begynnelsen av 1980-tallet. - Det er byttet en del vinduer og dører ila de siste 15 årene. - Hybel nummer 1 er renovert - Badet ved loftet er renovert, badet ved 03 etasje er renovert med mikrosement. - Baksiden og ene langsiden er redrenert og fuktsikret. - Utført en del elektrisk arbeid på boligen ila de siste 15 årene.

Øvrig informasjon om oppdraget

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Underetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
80 m^2	38 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre 8,3 m² - Vaskerom 8,3 m² - Mellomgang 2,1 m² - Stue/kjøkken 11,7 m² - Soverom 7,4 m² - Bad 3,2 m² - Mellomgang 3,9 m² - Bad 2,8 m² - Bad 6,7 m² - Stue og kjøkken 18,5 m²	Carport 37,9 m²		

02.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre med trapp og skap 8,4 m² - Mellomgang m/trapp 2,9 m² - wc 1,2 m² - kontor m/skap 6,8 m² - trapperom 1,4 m² - Stue 30,7 m² - Kjøkken 10,8 m²			

03 etasje			
BRA-i 34 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Trapp 5,5 m² - Soverom 9,7 m² - Vaskerom 3,7 m² - Bad 6,5 m²	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

04 etasje			
BRA-i 58 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Mellomgang 5,1 m² - trapperom 2,1 m² - Soverom 7,7 m² - Soverom 10,9 m² - Bad 3,2 m² - innredet rom 5,8 m² - loftstue 18 m²	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

05 etasje			
BRA-i 9 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Soverom 9,4 m²	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 247 m²	**BRA-e** 38 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 0 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 285 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: m2 / S-Rom: m² Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

05 etasje	
BRA 9 m^2	**ALH** 12 m^2
GUA 21	**Beskrivelse av ALH** areal som ikke er målbart pga takhøyde og skråhimling.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

19 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er delvis inntilfylt og utvendig murpusset, innvendig er grunnmuren murpusset og påfored/platet. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det må påregnes noe normalt vedlikehold/overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på det eldste vinduer og dører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet. Det må påregnes noe vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Veranda: Markterrasser som er etablert ved eiendommens planert bakkenivå, innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert i sin helhet, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid.

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det antas at hovedtaket er ca 40-45 år gammelt, da boligen ble tilbygget. Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og ikke kontrollert med tilstandsgrad. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas. Det er ikke etablert snøfanger ved taket og dette var og er et krav med slike tak.

Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad - underetasje 2,8 m² - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater, samt benytte dusjkabinett.

Bad - underetasje 2,8 m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bad - 03.etasje 6,5 m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales (det antas å være eldre kobberrør i vegger).

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Boligen inneholder flere nivåer og det er opparbeidet flere trapper ved boligen. Trapper er i hovedask oppført i overflatebehandlet trevirke. Enkelte trapper er ikke i daglig bruk, da det er satt opp en sperring/lett vegg ved enden av trappen og ene trappen er ikke i bruk. Flere trapper mangler håndlist på ene siden av vegg forløpet.

wc: Det opplyses at wc er renovert i 2022. Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. foruten manglende ventilering. WC innehar gulvstående toalett, wc og vask.

Kjøkken - hybel 1: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det er ikke etablert komfyr eller ventilator ved kjøkkenet, men det er klargjort med avtrekksrør gjennom yttervegg.

Kjøkken - hybel 2: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert ved noen av kjøkkene. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge på utført arbeid. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll. Det er fremvist en el-kontroll utført av BKK datert 05.01.2017, uten feil og avvik.

Frittstående carport: Frittstående carport oppført med betongdekket med betongdekket mot fri grunn og leca grunnmur (deler av grunnmuren er inntilfylt), Videre er carporten oppført med saltaksskontruksjon med trepanel som undertak og tekket med betongtakstein. Carporten inneholder en enkel standard og noe foreldet, ukjent alder på carporten. Det er oppført en elbil lader ved carporten.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

5 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - underetasje 3,2 m² - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke kontrollert pga manglende mulighet for hulltaking på befaringsdagen.

Bad - underetasje 2,8 m² - Totalvurdering av fuktsøk: Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Bad - 03.etasje 6,5 m² - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke kontrollert pga manglende mulighet for hulltaking på befaringsdagen.

Vaskerom - 03.etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke kontrollert pga manglende mulighet for hulltaking på befaringsdagen.

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er fremvist mye dokumentasjon på utført arbeid de siste 15 årene via www.boligmappa.no. Det informeres at mye arbeid er utført i egen regi/ selvbygger.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
26.08.2025

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Boligens underetasje er innredet med 2 hybler, dette er ikke byggemeldt. Wc ved 05.etasje er innredet som bad (dette er per definisjon søknadspliktig).

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Underetasjen er ikke lovlig innredet.
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er delvis inntilfylt og utvendig murpusset, innvendig er grunnmuren murpusset og påfored/platet.
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Knotteplast ved boligens bakside og redrenert, utvendig isolert og knotteplast langs huset langside i 2018.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Det er fremvist en del bilde dokumentasjon ifm redrenering.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Synlig knottplast og topplist ved boligens bakside.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Bakenforliggende terreng har helling mot boligens grunnmur, og boligen ligger i et skrående terreng.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Montere topplist på knotteplast.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde





5 Rom under terreng TG 1

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Underetasjen er naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig tilsyn og etablere mekanisk ventilasjon vil være en fordel for boligens inneklima.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

6 Radonsikring TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentert radonmålinger i boligen uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m3, det gjøres oppmerksom på at rapporten er fra 2014.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Selger har dokumentert radonmålinger i boligen uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m3, det gjøres oppmerksom på at rapporten er fra 2014.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

7 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Boligens utvendige overflater er fra tilbyggets alder på 1980 tallet og det er utført arbeid på utvendige overflater etter dette også-

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Det er observert noen liggende bord med midtre sprekker i.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Det må påregnes noe normalt vedlikehold/overflatebehandling.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde









8 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i overflatebehandlet med 2 lags isolerglass. Enkelte vinduer har luftespalte i vinduskarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør i slett utførelse med isolerglass i dørbladet. Terrassedører i overflatebehandlet med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er ulik alder på ytterdører og vinduer, det er datostempling i flere vinduer som viser; 1978, 1979, 2005, 2012, 2013 og 2024

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det er observert punktert vindu ved kjeller etasjen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på det eldste vinduer og dører.
Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.
Det må påregnes noe vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold av de eldste vinduerne og dørene, og eventuelt utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

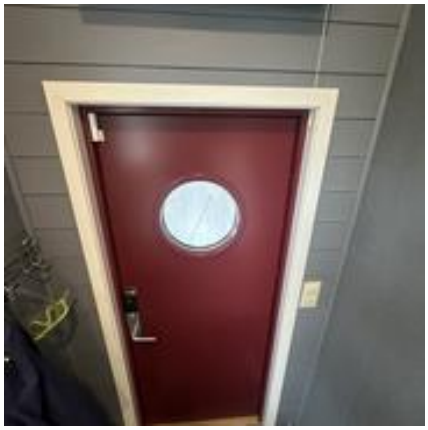
Bilde













9 Veranda

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til 96 cm og 94 cm høyde , som var iht. datidens forskrifter, men ikke iht. dagens forskrifter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Markterrasser som er etablert ved eiendommens planert bakkenivå, innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert i sin helhet, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket og at alle åpninger er iht. gjeldende rekkverk. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid.

Levetid:

(!) Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

(!) Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde










10 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.
Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Bilder



NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

11 Loft

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

12 Taktekking og beslag TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses fra nåværende hjemmelshaver at taket ved inngangspartiet er fornyet i 2017/2018. Hovedtaket antas å være fra 1980-tallet, da boligen ble tilbygget.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det antas at hovedtaket er ca 40-45 år gammelt, da boligen ble tilbygget.

Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og ikke kontrollert med tilstandsgrad. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas.
Det er ikke etablert snøfanger ved taket og dette var og er et krav med slike tak.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde





13 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp fra Kaizer, nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde







14 Bad - underetasje 3,2 m²

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under. Det er observert at enkelte fliser på vegg er ikke festet til vegg og er ved våtsonen ("hjemmelaget" fliset luke).

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde







Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Det er observert noe svakt fall mot dusjsonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (inntilfylt grunnmur og betongmur mot vaskerom).

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Ikke kontrollert pga manglende mulighet for hulltaking på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Sluk må kontrolleres og våtrommet må fortsatt benyttes med dusjkabinett.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

15 Bad - underetasje 2,8 m²

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv (overflatebehandlet med mikrosement) og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Det er observert riss i sementfuger og manglende silikonfuge ved ytterhjørne flis.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde







Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres slett fall. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater, samt benytte dusjkabinett.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde





NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedre sementfuger og silikonfuger. Fortsatt bruke av dusjkabinett.

16 Bad - 03.etasje 6,5 m²

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg (overflatebehandlet med mikrosement), malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert og oppgradert med microsement på vegg- og vegg overflater i 2022.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Bergen Microsement AS

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Lekkasjevann fra toalett og vask vil ledes til sluk under badekar, da dusjsonen er forhøyet.

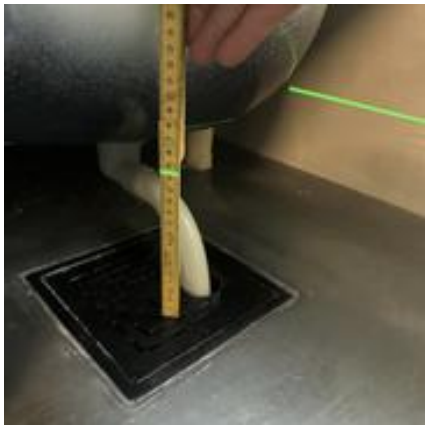
NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet ble renovert i 2022. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde



Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

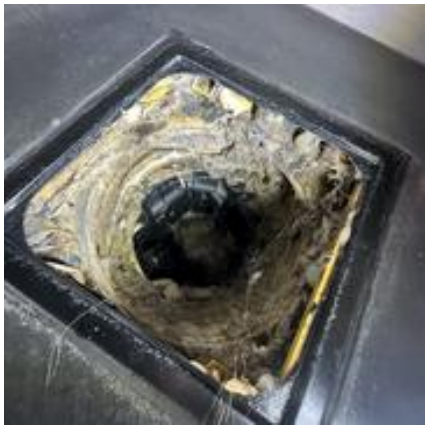
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er observert eldre smøremebran og tettestoff/ silikon ifm microsement arbeidet i sluk.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Badekar

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales (det antas å være eldre kobberrør i vegger).

Levetid:

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (dusjsone er etablert mot yttervegg).

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Ikke kontrollert pga manglende mulighet for hulltaking på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig rens av sluk og vedlikehold av våtrommets overflater.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

17 Vaskerom - 03.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv med oppbrett. Malt slett overflater på vegg og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde



Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:
Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Ikke kontrollert pga manglende mulighet for hulltaking på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

18 Piper / ildsteder

TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.
Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

19 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er målt skjevhet langs boligens bredde ved loft etasjen på opptil 20 mm. Det er målt og registrert skjevheter på opptil 25 mm ved kjelleretasjen.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

20 Trapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Det mangler

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Boligen inneholder flere nivåer og det er opparbeidet flere trapper ved boligen. Trapper er i hovedask oppført i overflatebehandlet trevirke. Enkelte trapper er ikke i daglig bruk, da det er satt opp en sperring/lett vegg ved enden av trappen og ene trappen er ikke i bruk. Flere trapper mangler håndlist på ene siden av vegg forløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Flere trapper mangler håndlist på ene siden av vegg forløpet. Eventuelt sperre av trapperom som ikke benyttes i sin helhet eller bygge om rommet/fjerne trapp som ikke benyttes.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde











Totalvurdering

Kommentar:
Det opplyses at wc er renovert i 2022. Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. foruten manglende ventilering. WC innehar gulvstående toalett, wc og vask.

Bilde





NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

22 Kjøkken - hybel 1 TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med brune fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum. Kjøkkenet innehaver en enkel bruksmuligheter, Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det er ikke etablert komfyr eller ventilator ved kjøkkenet, men det er klargjort med avtrekksrør gjennom yttervegg.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde





23 Kjøkken - hybel 2 TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Mindre fuktmerker ved benkeplate og kjøkkenskapene.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med brune hvite med tilhørende håndtak. Benkeplate i heltre med integrert oppvaskkum og platetopp. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver normal bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde





24 Kjøkken - hovedetasje TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Mindre og eldre fuktmerker er observert.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med hvite fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i overflatebehandlet benkeplate med integrert oppvaskkum og platetopp. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde







Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført noe arbeid på vann- og avløpsanlegget når kjelleretasjen ble innredet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved enkelte rom i kjelleretasjen og badet ved 02.etasje.
Vedovn ved hovedetasjen.
Varmepumpe, luft til luft ved stuen i hovedetasjen.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert ukjent og rommer 300 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert ved noen av kjøkkene.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet, hvor dette mangler. Etablere lekkasjevakt og komfyr vakt hvor dette mangler.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde





26 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer TG 2

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt flere mindre oppgraderinger ved det elektriskeanlegget, men mye er enda av eldre alder.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det er vist til flere samsvasrerklæringer via boligmappa ifm mindre oppgraderinger.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kursfortegnelse ved sikringsskap ved kjelleretasjen samstemmer ikke med nummerering i skapet.
Kursfortegnelse ved sikringsskap og nummerering vedhovedetasjen bør oppdateres.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde









Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge på utført arbeid.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.
Det er fremvist en el-kontroll utført av BKK datert 05.01.2017, uten feil og avvik.

27 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badene er belagt med fliser, foruten badet som er overflatebehandlet med microsement. Ellers er gulvoverflater belagt med laminat, parkett og gulvbelegg.

Bilde



Bilde



Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badene er belagt med fliser, baderomsplater og microsement. Resterende vegger er oppført med malte slette overflater, overflatebehandlet trepanel og pdf veggpanel. Himlinger er oppført med tak-ess himlingsplater og malt slett utførelse.

NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

Bilde



Bilde



Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol. Da store deler av boligens innvendige overflate er rehabilitert ila de siste 15 årene, men at flere overflater også er fra 1980 tallet så gis boligen en TG1, men det gjøres oppmerksom på at enkelte overflater er av eldre og noe slitt overflate.

28 Frittstående carport TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående carport oppført med betongdekket med betongdekket mot fri grunn og leca grunnmur (deler av grunnmuren er inntilfylt), Videre er carporten oppført med saltaksskontruksjon med trepanel som undertak og tekket med betongtakstein. Carporten inneholder en enkel standard og noe foreldet, ukjent alder på carporten. Det er oppført en elbil lader ved carporten.

Bilde





NORDMARKA 81 - 4624/59/0/34/0/0

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
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
19-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordmarka 81, 5211 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Kenneth Rønnestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2001

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: 84003
Forsikret i: frende

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats, dugnad med fagmann på membran og Bergen Microsement på siste oppgradering av hovedbad

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: egeninnsats og dugnad med fagmann på membran (taktekker med våtromssertifikat på dugnad i 2002-2003 ca.) ble smurt 2 lag membran på alle vegger og gulv, med duk og oppbrettrems vegg/gulv samt rundt vannuttak. også flislagt etterpå. i senere tid har Bergen microsement as fukt testet og lagt microsement 5 lag uten på fliser med 2 forskjellige fuktstopp sjikter slik som de fortalte det i beskrivelse til meg. microsement ble lagt i 2022. bad 3etg har 2 lag våtromsmembran på gulv med oppbrett på vegg og våtromsplater på vegg og dette arbeidet ble gjort av fagmenn(nernes snekkeri as på vegg og rosvold og kolaas på gulvbelegg. bad i første etasje er de eldste bad og der er det satt inn duskabinett med gulv grunnet usikkerhet på oppføringsmetode. all informasjon jeg har om hus og oppgraderinger ligger i boligens boligmappe!

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

Nei

Eventuell kommentar: vet at hele huset er rehabilitert og bygget på rundt 1980-81 og er etter den tids standard!

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: terrasse er bygget i 2016 og er utført ved dugnad/egeninnsats som tømrer. det ble lagt nytt tak på trappehus i 2015 grunnet storm, arbeidet ble utført via forsikring (prosjekt vest as tror jeg utførte arbeidet). det er utført liten reparasjon av garasjegulv. Vegger med liggende kledning fikk ny dobbelfalset kledning rundt 2010. Vindu satt inn i kjeller vestvegg stue. Dobbelterrassedør sørvegg hovedetasje ble byttet ut til vindu i samme størrelse. et kjøkkenvindu ble byttet ut til enkel terrassedør.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sør langside av hus er drenert i 2018 ved egeninnsats som tømrer og ved hjelp av anl. maskinfører linjen på Os vgs v/T.Gjetø)

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forskjellige firma som Vatnøy elektroservice, Bergen installasjon, sperrevik elektro har lengre tid tilbake gjort forskjellige småarbeid som bytte av enkelte ledningsstrekk/bytte av stikkontakter. Det er montert varmekabler i stuegulv kjeller av Vatnøy elektroservice, men grunnet antatt mangel på isolasjon i gulv så er denne blendet for bruk. har jeg lagt alle inn i boligmappa der vi har fått samsvarserklæringsom blir overført til en eventuell ny eier! alle oppgraderinger er oppført der fra min side!

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? sist kontrollert i 2016 av BKK. DOKUMENTASJON ER I BOLIGMAPPE

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ca 2021 av sperrevik elektro as

---

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

Nei

Eventuell kommentar: kun spyling av koblingskum i bakken til huset og Samdal Rør byttet en rør forgrening i gulv på bad i kjeller grunnet en lekkasje da gulvet ble meislet opp for isolering og legging av varmekabel.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: kjeller ble innredet til hybel i ca 1980 av tidligere eier som var byggmester, de bodde i hybel i kjeller mens huset ble rehabiltert. i etterkant har eier vedlikeholdt stortsett alle deler av huset. Fra tilgjengelige eldre papirer/søknader så er ikke hybel/kjellerrom i kjeller søkt om/eller godkjent, men det eksisterer gjennomgang fra hovedenhet slik at huset kan brukes som en enhet. se evt. info i boligmappa!

---

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

Ja

Beskriv: huset er tilkoblet kommunalt VA system

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: asfaltert vei og oppkjørsel rundt 2008, usikker på hvilket firma

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014 og 2025, dokumentasjon foreligger i Boligmappa!

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri kjent lukt eller sett tegn til skade, bad er så langt som mulig sjekket av takstmann ved tilstandsrapport. og etter tilstandsrapport så er det bare generell alder på bad/membran som er nevnt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: brannkontroll er utført i slutt av 2025 og brannvesen har hatt kontroll av ildsted og pipe! se dokumentasjon i Boligmappa

---

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

Eventuell kommentar: Takstmann påpekte en sprekk i et av 2 kjellervinduer i østvegg og begge vinduene i den veggen ble byttet til nye i 2026

---

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

Eventuell kommentar: se tilstandsrapport

---

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

Nei

Eventuell kommentar: se tilstandsrapport

---

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: Ble oppdaget et skjeggkre i vask og forsikringsselskap satte igang tiltak ved Pelias i 2024 og har ikke sett noe flere etter de 2 behandlingene som Pelias utførte.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe i kjeller er etter siste service verifisert tom for gass og ansett som ikke brukbar. Den vil bli fjernet.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: ble bygget som hybel rundt 1980 og ingen papirer fra den tid viser godkjenning

---

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport 2025/26 fra Byggmester/taksmann A.Eriksen as. se tilstandsrapport i boligmappa/salgsprospekt

---

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? tilstandsrapport 2025/26 fra Byggmester/taksmann A.Eriksen as. se tilstandsrapport i boligmappa

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, eldre bolig! se tilstandsrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det eksisterer tinglyst veirett over naboeiendom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Varmepumpe i kjeller blir /er fjernet grunnet alder (mangel på gass). 4 utelys på terasse blir/er byttet. varmekabel kjellerstuegulv er /blir blendet grunnet antatt mangel på gulvisolasjon. Front av garasjegulv har fått en liten reparasjon..Nærmeste nabo har en liten del av 2 små frittstående bygg stående i hagen sin men som kommer innpå en liten ubrukt del av sørvestlige hjørnet av tomten til nr.81 opp mot en strømmast, dette etter muntlig avtale. Det foreligger ingen tinglyst rett på dette men grunnet en eldre lav mur som hageskiller så er ikke denne lille delen noe naturlig bruksdel av tomten og derved ikke noe hinder for den naturlige bruken av uteområdet.

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: 19-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kenneth Rønnestad	**2026-04-19**

Identifikasjon

Kenneth Rønnestad

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

Nordmarka 81

Skoler

Borgafjellet barneskule (1-7 k...	**18 min**
253 elever, 14 klasser	1.4 km
Os barneskule (1-7 kl.)	**5 min**
206 elever, 12 klasser	2 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.)	**5 min**
487 elever, 36 klasser	2 km
Os gymnas	**7 min**
270 elever, 11 klasser	3.3 km
Os vidaregåande skule	**11 min**
460 elever, 33 klasser	5 km

Sport

Borgabygda ballbinge	**2 min**
Borgafjellet barneskule	**18 min**
Aktiv365 Xpress Os	**5 min**
Sprek & Blid Os Treningssenter	**5 min**

Offentlig transport

Borgafjellet barneskule	**17 min**
Linje 606	1.3 km
Bergen Flesland	**27 min**

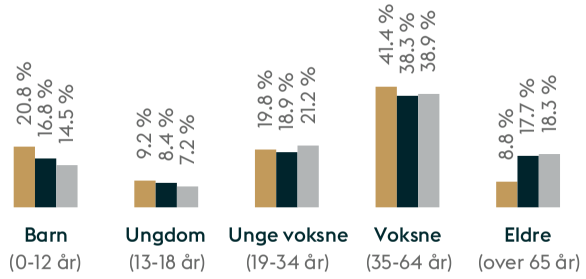
Barnehager

Banktjørhaugen barnehage (0-5 ...	**22 min**
47 barn	1.6 km
Eventus Borgafjell barnehage (...	**22 min**
116 barn	1.7 km
Os barnehage (0-5 år)	**7 min**
101 barn	3.4 km

Dagligvare

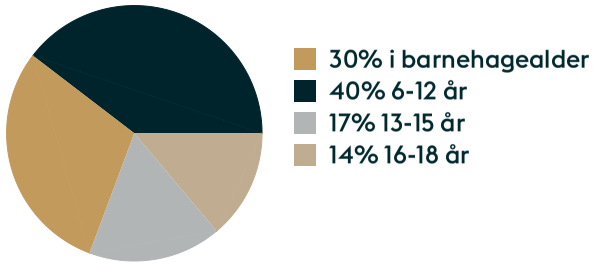
Spar Amfi Os	**25 min**
Coop Extra Os	**26 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hjelle	806	306
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



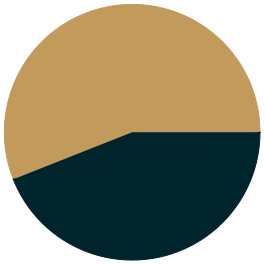
Ladepunkt for el-bil

Spar Amfi Os	25 min
Coop Extra Os	26 min

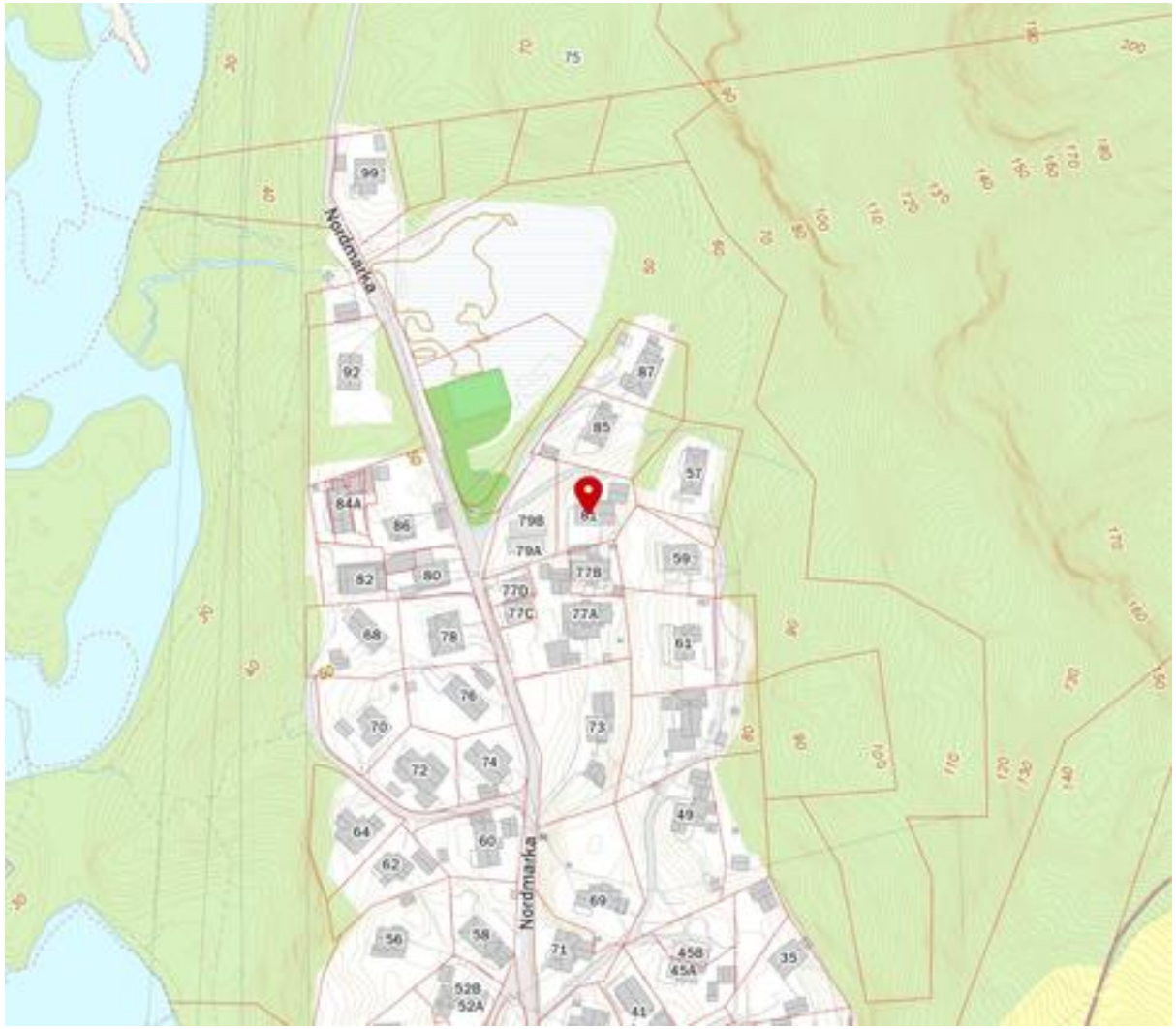
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

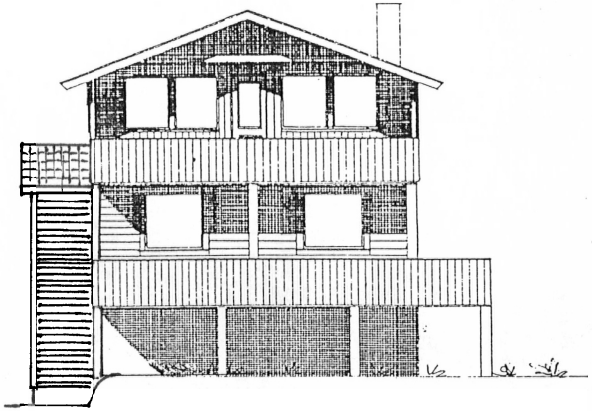
Boligmasse



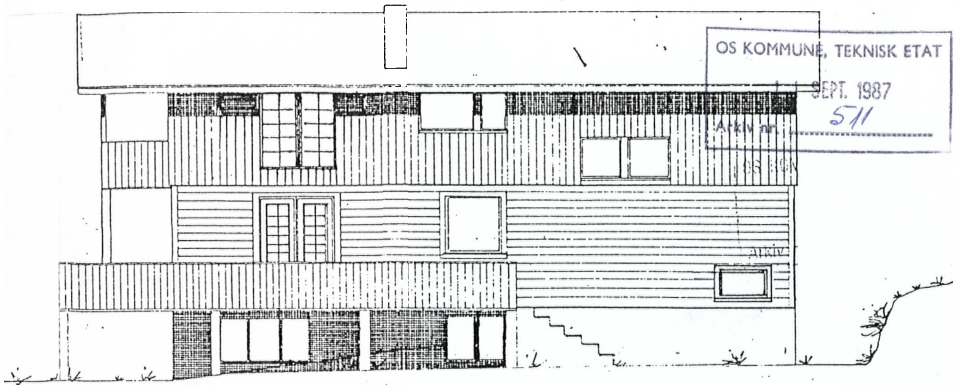
56% enebolig
44% annet



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

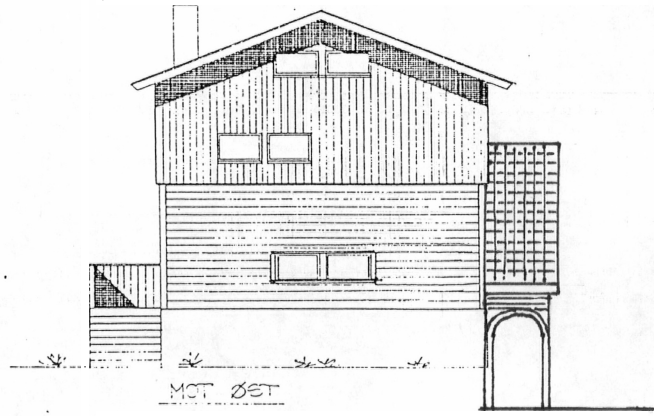


MOT VEST

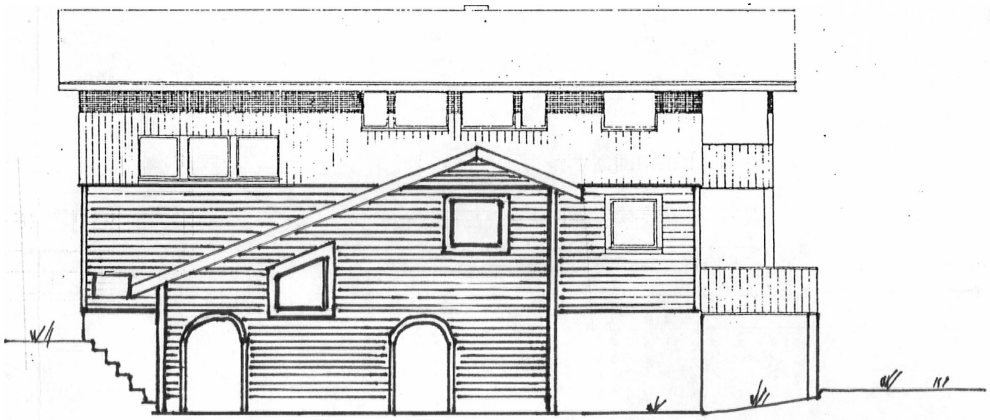


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
SEPT. 1987
511

MOT SYD

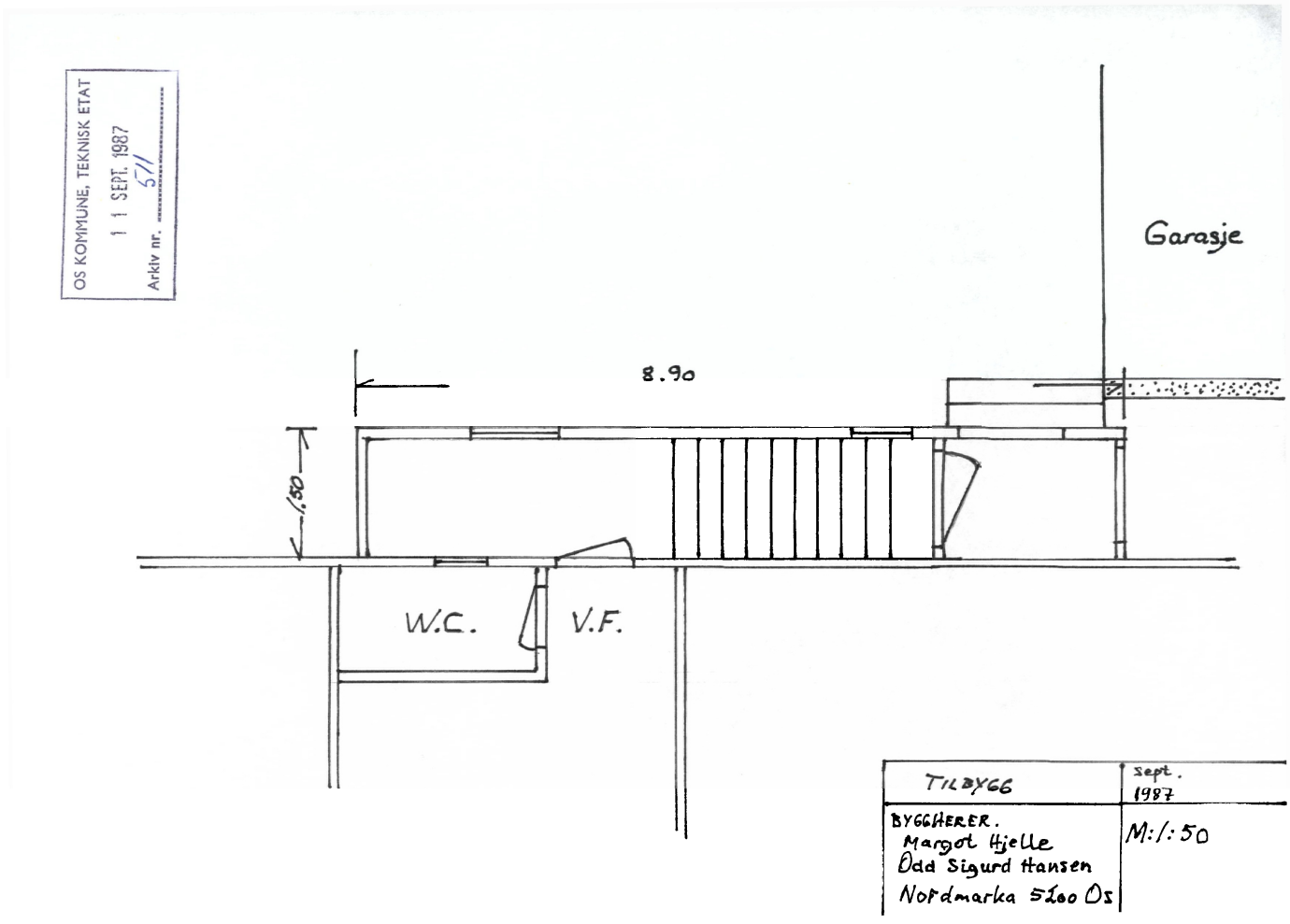


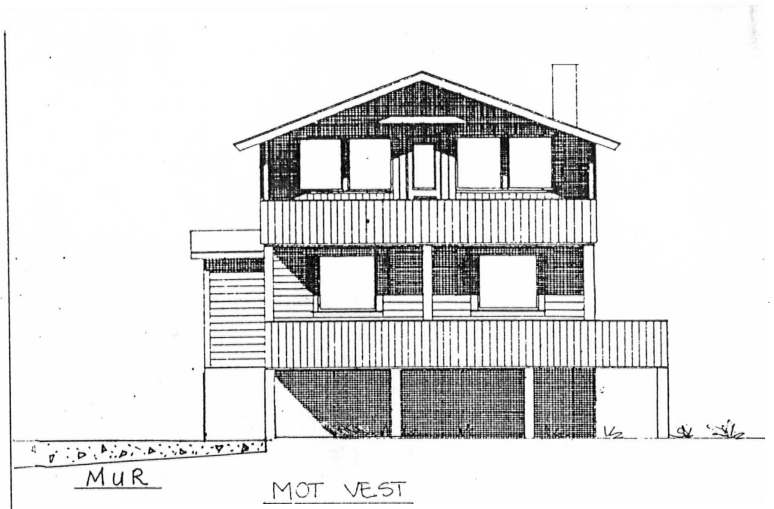
MOT ØST

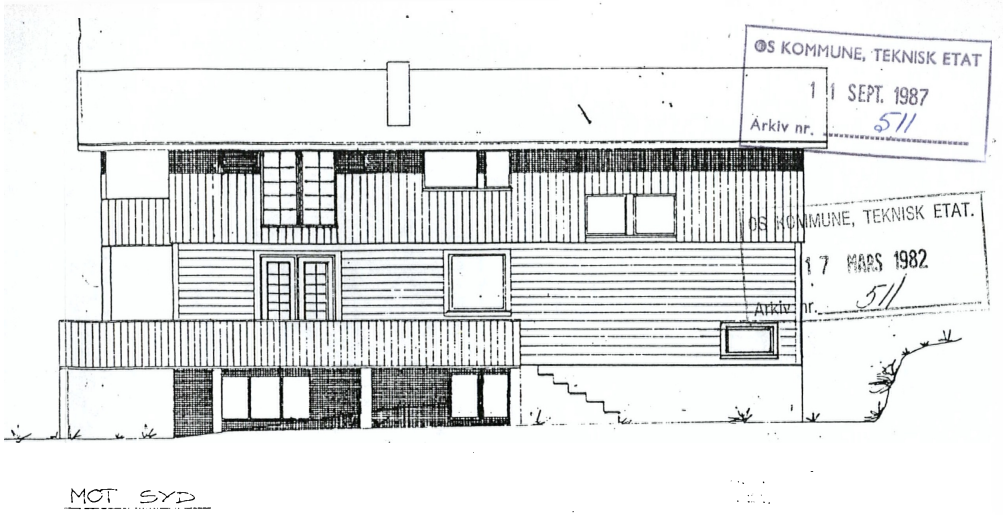


MOT NORD

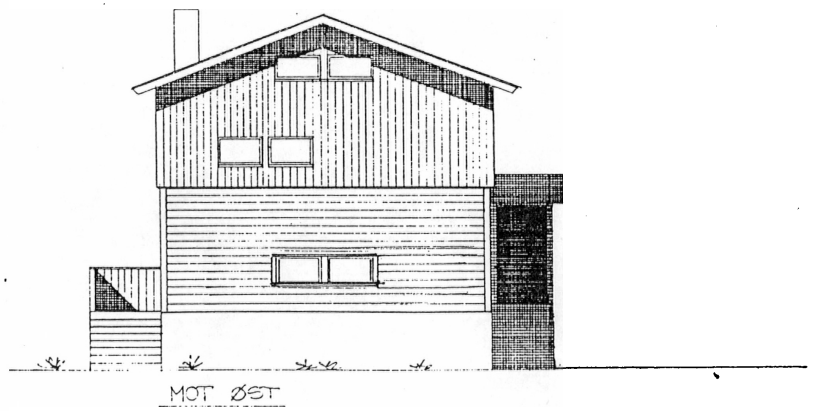
HUSET MED TILBYGG	SEPT. 1987	FASADER
BYGGHERRE: MARGOT HIELLE ODD SIGURD HANSEN NORDMARKA 5200 OS	M: 1:100	

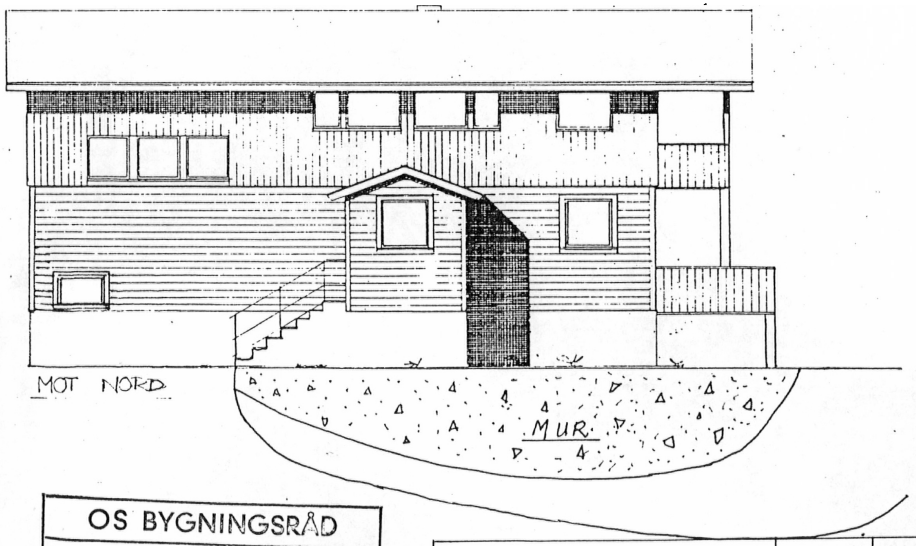

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
11 SEPT. 1987
Arkiv nr. 511
Garasje
8.90
1.50
W.C.
V.F.
TILBYGG
sept. 1987
BYGGHERER.
Margot Hjelle
Odd Sigurd Hansen
Nordmarka 5200 Os
M:1:50





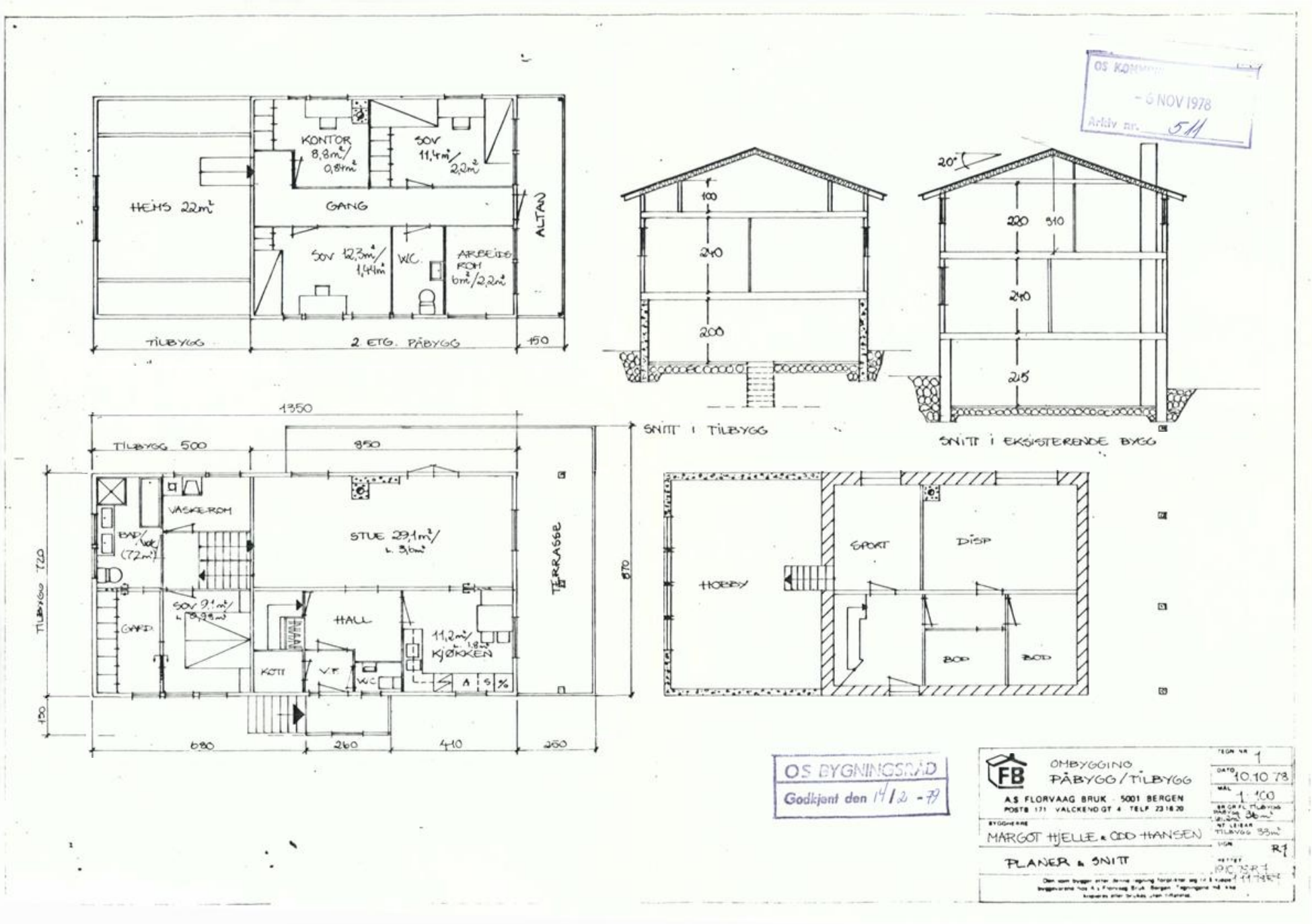
ØS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
11 SEPT. 1987
Arkiv nr. 511
ØS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
17 MARS 1982
Arkiv nr. 511





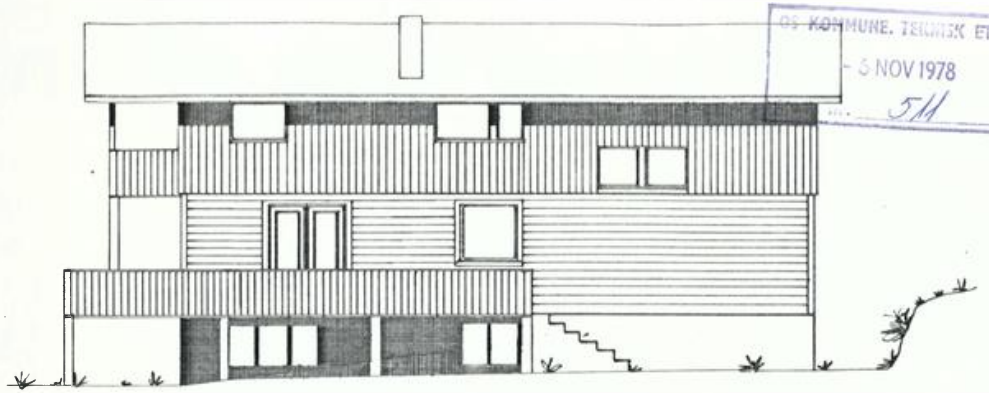
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 4/6-82

HUSET MED FORRANDRINGER	MARS 82	
BYGGHERRE: MARGOT HJELLE ODD SIGURD HANSEN NORDMARKA 5200 OS	M: 1:100	


KONTOR 8,8m²/ 0,8m²
SOV 11,4m²/ 2,2m²
HEMS 22m²
GANG
ALTAN
SOV 12,3m²/ 1,44m²
WC
ARBEIDS ROM 6m²/2,2m²
TILBYGG
2 ETG. PÅBYGG
150
100
240
200
20°
220
310
240
215
SNITT I TILBYGG
SNITT I EKSISTERENDE BYGG
1350
TILBYGG 500
850
VASKEROM
BAD/ VOK (7,2m²)
STUE 29,1m²/ L. 3,6m²
TERRASSE
870
TILBYGG 720
SOV 9,1m²/ L. 3,36m²
GANG
HALL
11,2m²/ 1,8m²
KJØKKEN
KOTT
V.F.
WC
150
680
260
410
250
HOBBY
SPRØYT
DISP
BOD
BOD
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/12 -78
FB
OMBYGGING
PÅBYGG/TILBYGG
A.S FLORVAAG BRUK · 5001 BERGEN
POSTB 171 VALKENDGT 4 TELF 23 18 20
MARGOT HJELLE & ODD HANSEN
PLANER & SNITT
TEGN NR 1
DATO 10.10 78
MÅL 1:100
M² GR.FL. TILBYGG 36m²
M² LEBAR TILBYGG 33m²
SIGN RJ



MOT VEST

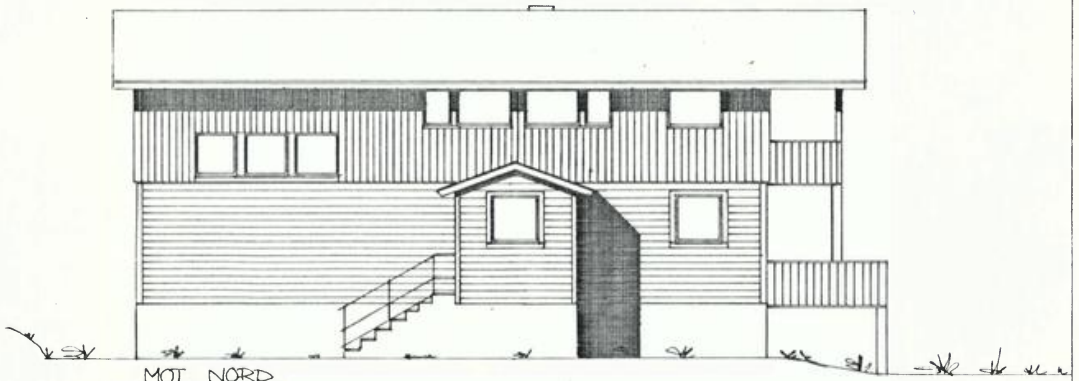


MOT SYD

OS KOMMUNE. TEKNISK ET.
- 6 NOV 1978
511



MOT ØST



MOT NORD

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 14/2 -79

FB

OMBYGGING/
PÅBYGG/TILBYGG

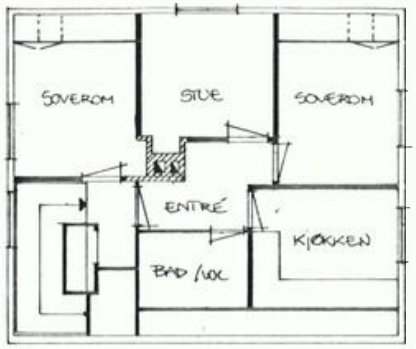
A.S FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN
POSTB. 171 - VALKENDG.GT. 4 - TELF. 23 16 20

BYGGHERRE
MARGOT HJELLE & ODD HANSEN

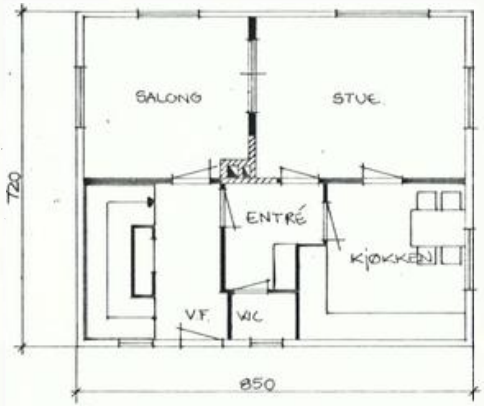
FASADER

TEGN. NR. 2
DATO 19.10.78
MÅL 1:100
BRGR.FL. TILBYGG
PRIM.FL. 36m²
NT. LEIEAR. TILBYGG 35m²
SIGN.
RETTET 1.11.78

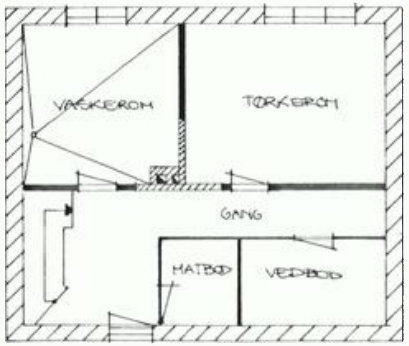
Den som bygger etter denne tegning forpliktet seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.



2. ETG



1 ETG.



KJELLER

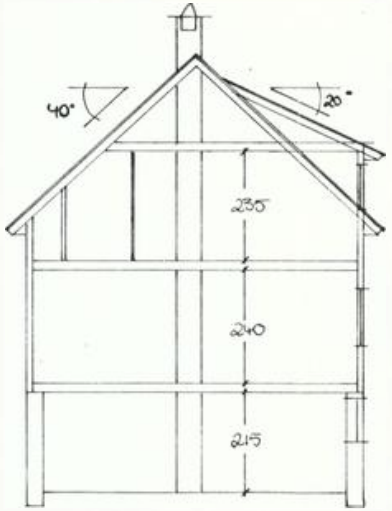


MOT VEST

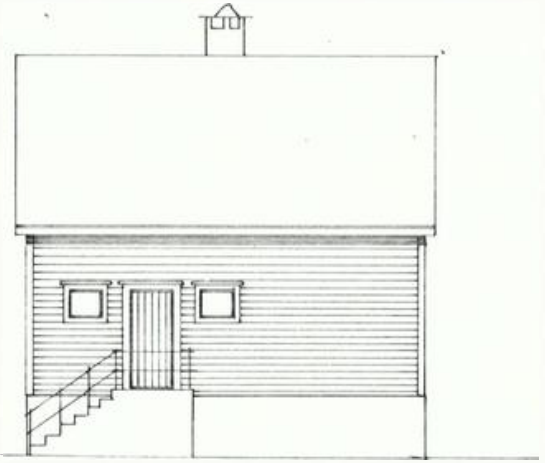


MOT SYD

OS KOMMUNE
- 6 NOV 1978
Arkiv nr. 511



SNITT



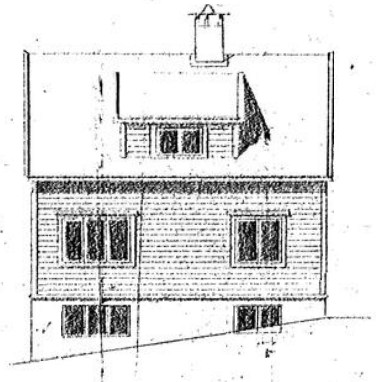
MOT NORD

FB A.S FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN POSTB. 171 - VALCKEND.GT. 4 - TELF. 23 16 20	EKSISTERENDE BYGG FØR ENDRINGEN
	TEGN. NR. 1
	DATO 11.10.78
	MÅL 1:100
	BR.GR.FL. 61,2 m²
BYGGHERRE ODD HANSEN	NT. LEIEAR. 55,2 m² + 56,3 m²
	SIGN. RT
PLANER, SNITT, FASADER	RETTET

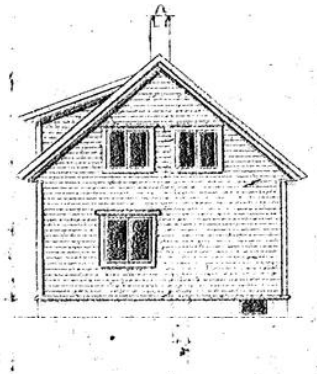
Den som bygger etter denne tegning forpliktar seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

DET. 1959. | MÅLESTOKK 1:100. | TEGNING: [illegible]

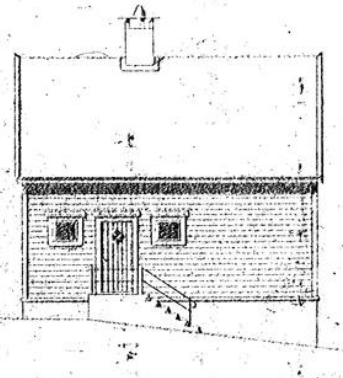
HUS FOR HERR MARTON HELGELAND PÅ FLÅTEN NR. 05.



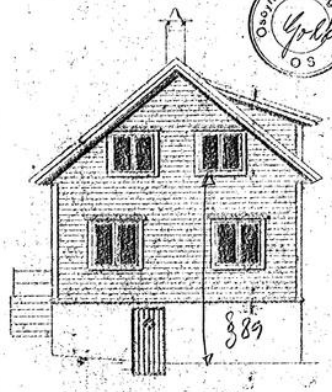
ØST.



NORD

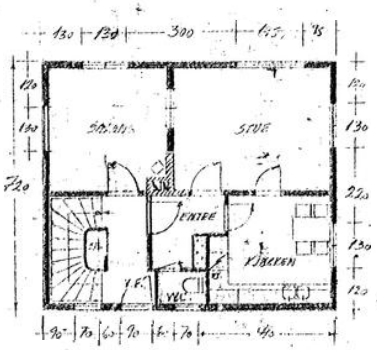


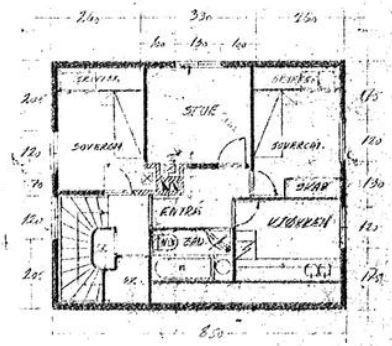
VEST

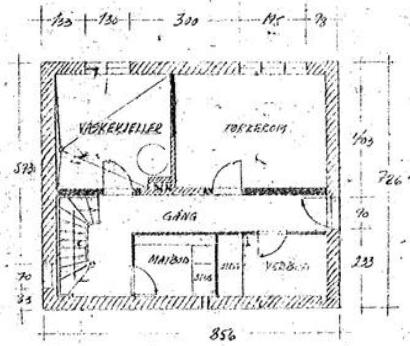


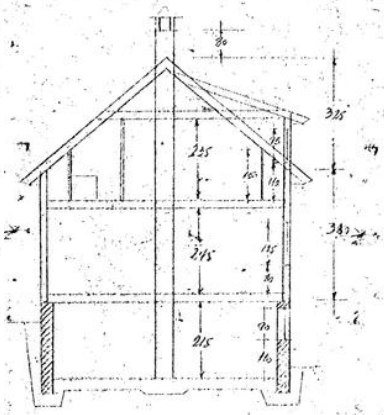
SYD.

Osarri Bygningsråd Godkjent 16/6 -60. OS





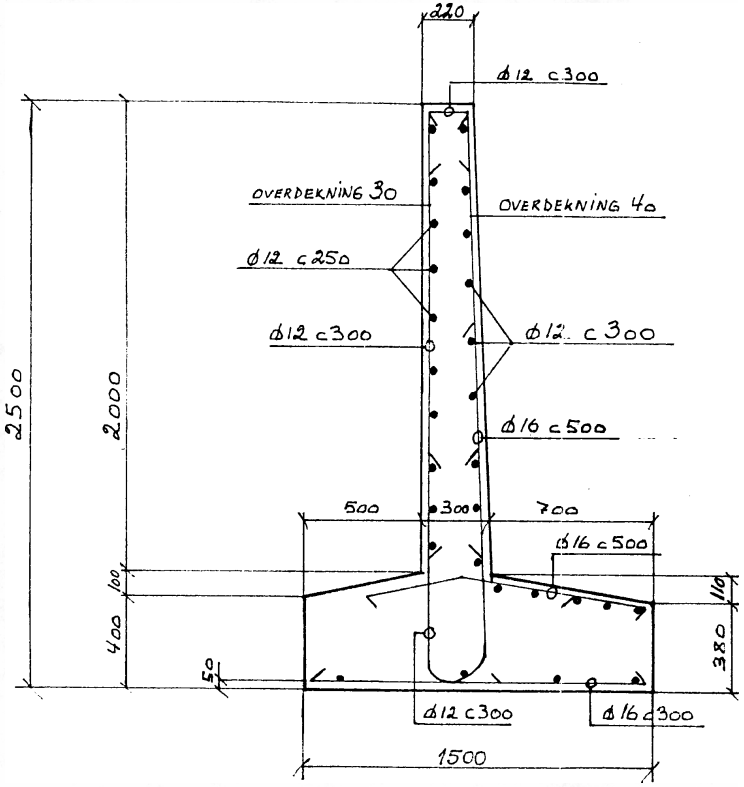




SNITT.

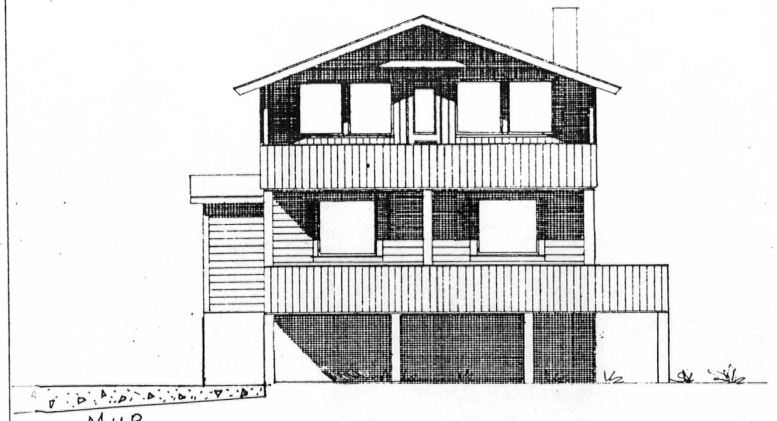
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
17 MARS 1982
Arkiv nr. 511

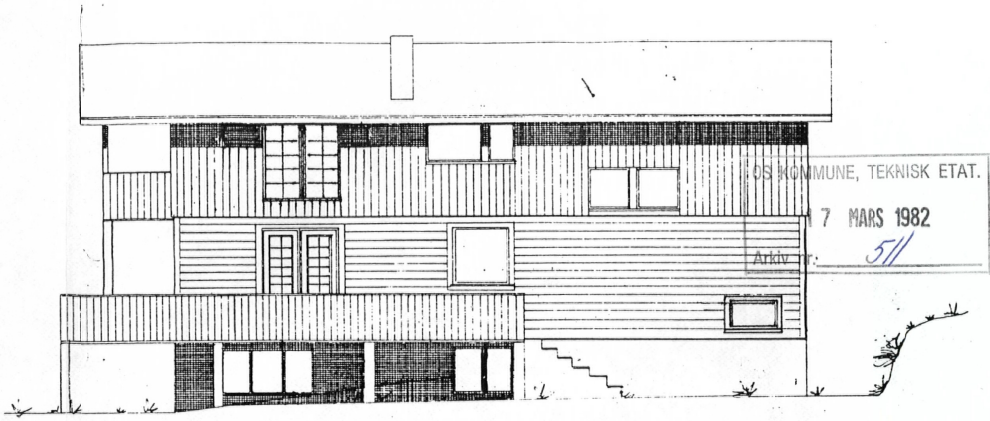


OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 4/6 - 82

STØTTEMUR STØRSTE H=ca.200		12 MARS 198
BYGGHERRE MARGOT HJELLE ODD SIGURD HANSEN NORDMARKA 5200 Os	M 1:20	

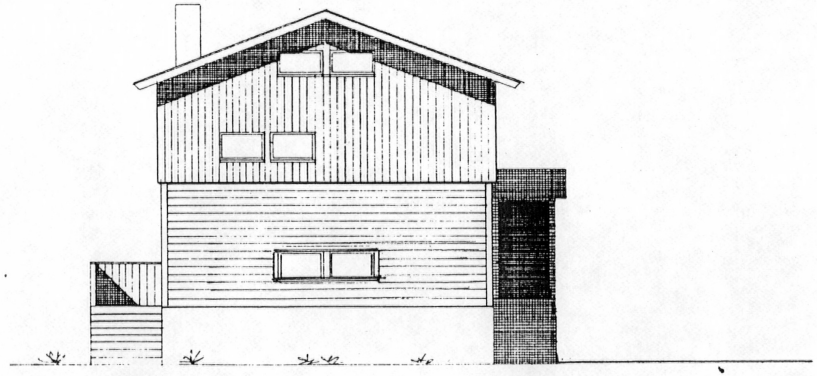


MOT VEST

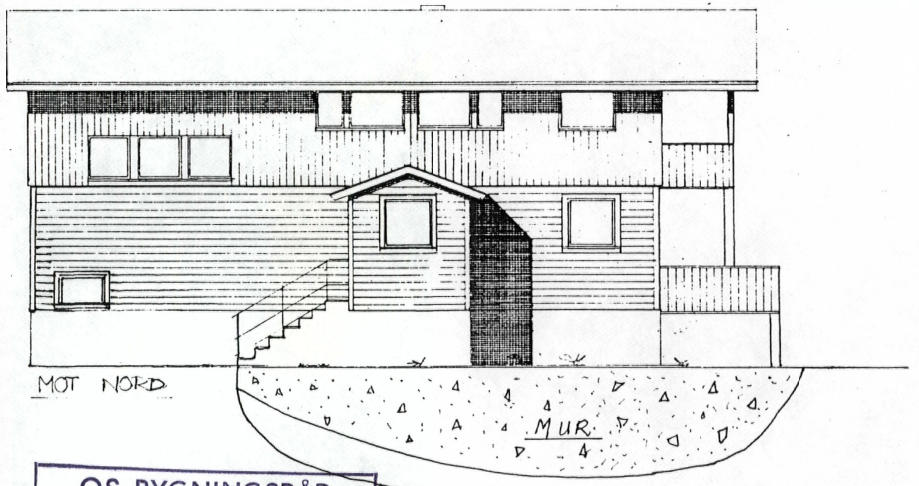


MOT SYD

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
17 MARS 1982
Arkiv nr.: 511



MOT ØST

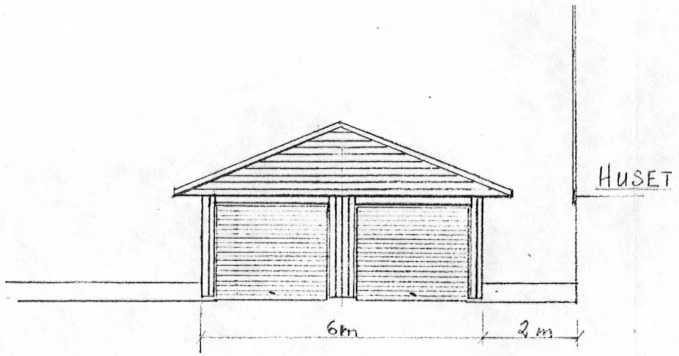


MOT NORD

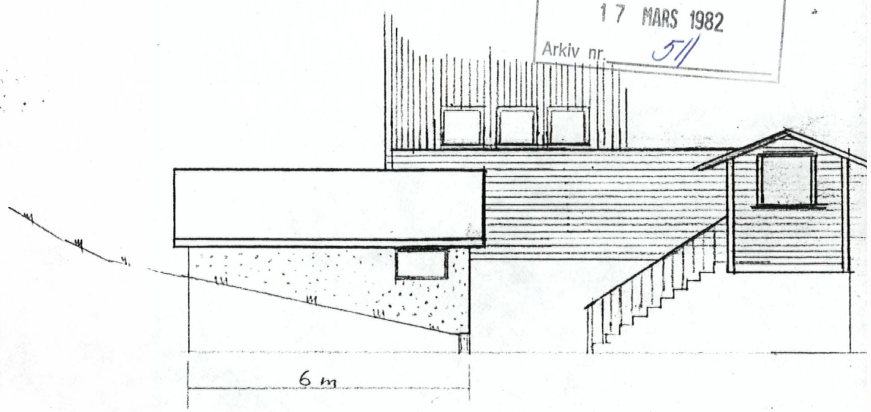
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 4/6-82

HUSET MED FORRANDRINGER	MARS 82	
BYGGHERRE: MARGOT HJELLE ODD SIGURD HANSEN NORDMARKA 5200 OS	M: 1:100	

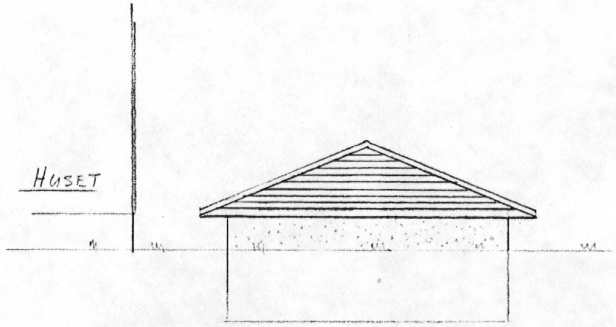
OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
17 MARS 1982
Arkiv nr. 51



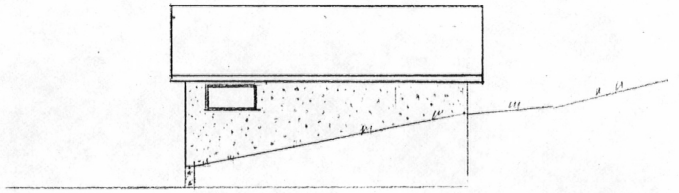
VEST



NORD



ØST

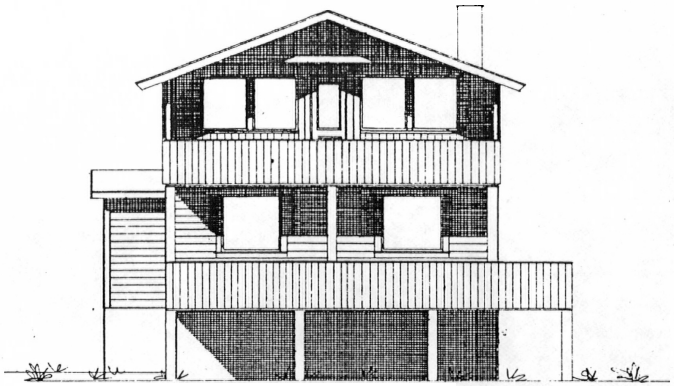


SYD

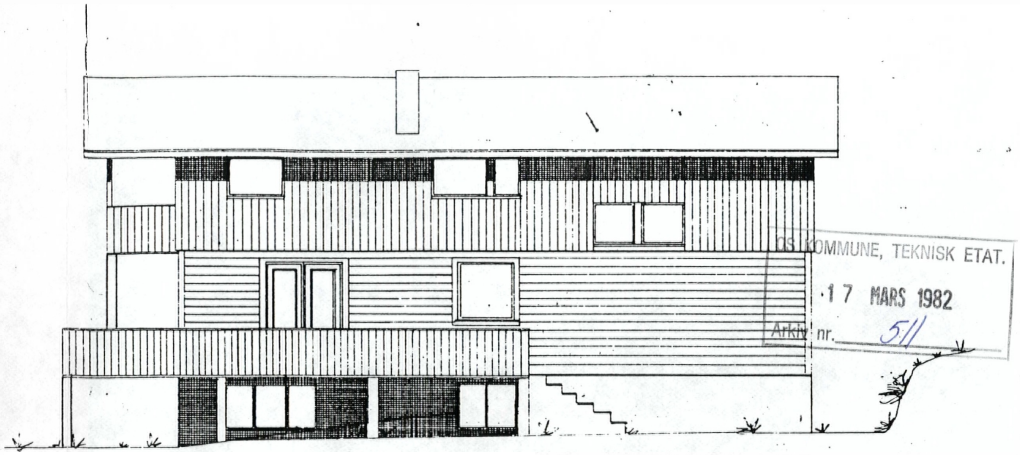
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 4/6 - 82

GARASJE — M 1:100

BYGGHERRE: MARGOT NJELLE ODD SIGURD HANSEN
NORDMARKA 5200 OS

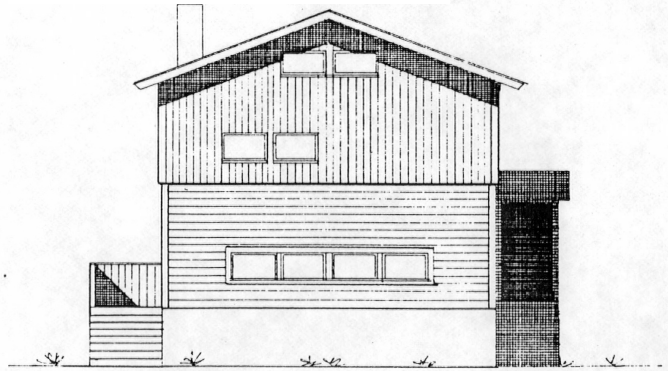


MOT VEST

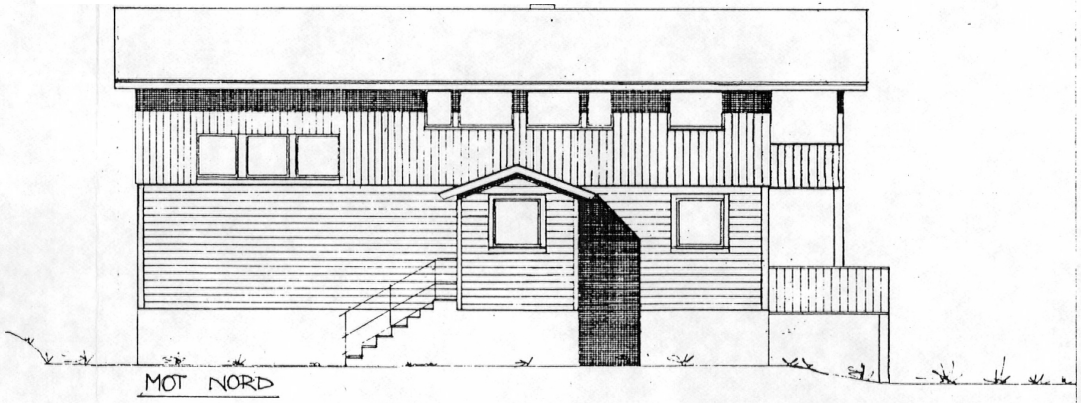


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
17 MARS 1982
Arkiv nr. 511

MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

NÅ VÆRENDE FASADER	12 MARS 1982
BYGGHERRE MARGOT HJELLE ODD SIGURD HANSEN NORDMARKA 5200 OS	M 1:100

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 59/34
Adresse: Nordmarka 81, 5211 OS
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.07.2025

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

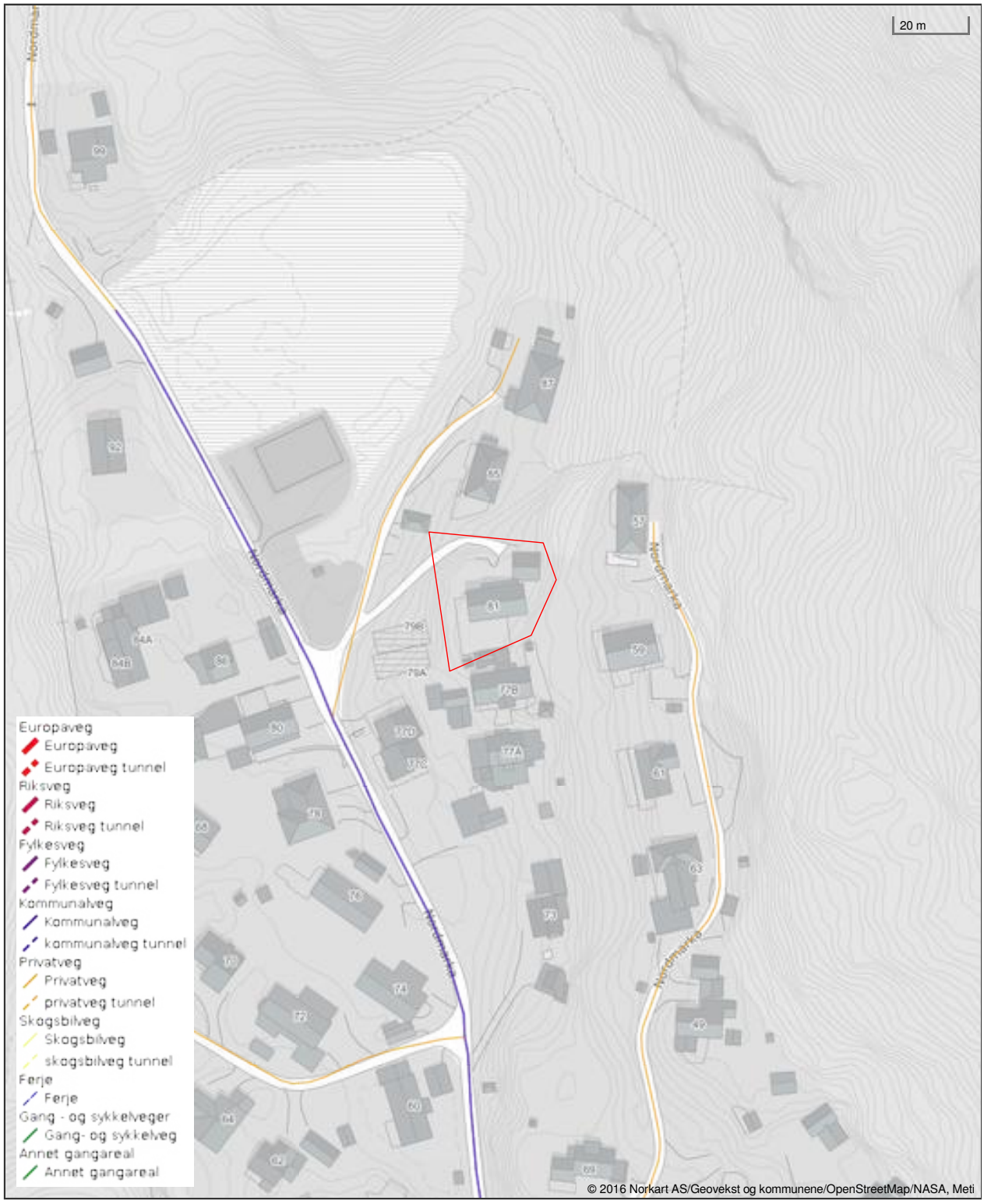
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 29.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 59/34//



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.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	59/34
Adresse:	Nordmarka 81, 5211 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

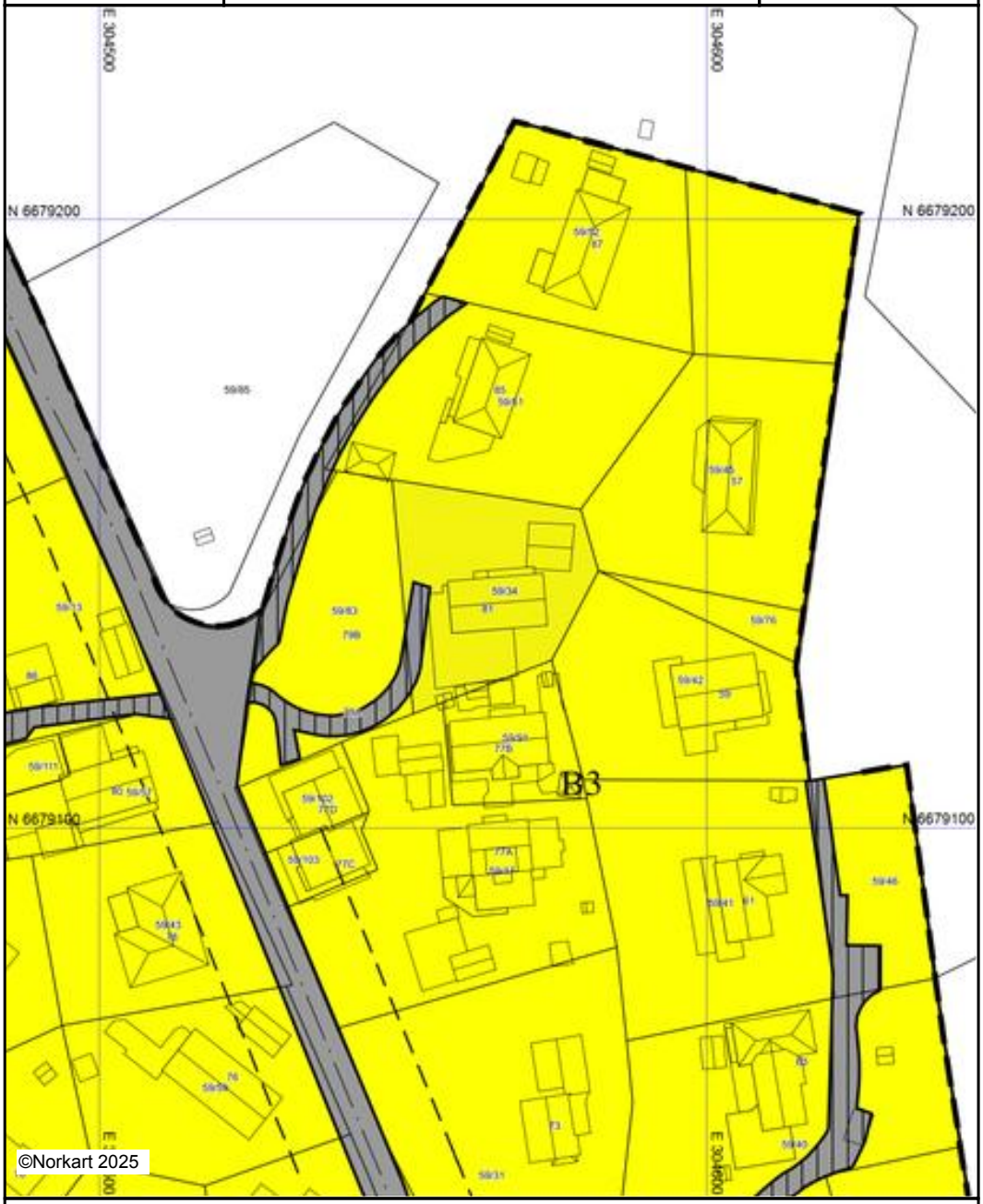
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/34
Adresse: Nordmarka 81
Dato: 29.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

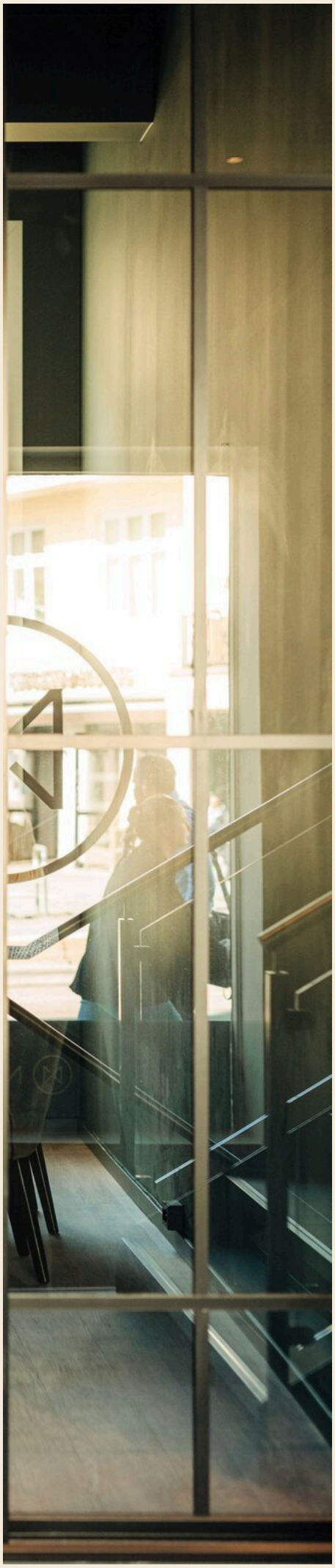


Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. 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 hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

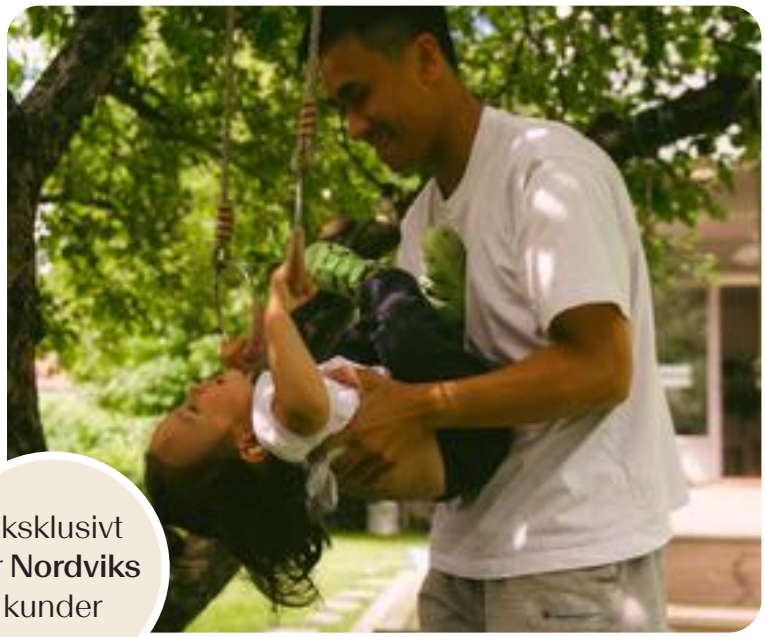


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: 19-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordmarka 81 5211 OS
Matrikkel: Gnr 59, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden 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:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271