NORDVIK

Carl Bergersens vei 46

5 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

Carl Bergersens vei 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Egenerklæringsskjema
51	Tilstandsrapport
95	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.04.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomført og svært lekker enebolig m/fantastisk utsikt og fine uteplasser! Utleiedel. Garasje. Elbillader. Bør ses!

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**263 630,-**
Totalpris	**10 753 630,-**
BRA-i	**219 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Carl Bergersens vei 46! Eiendommen har en ypperlig beliggenhet i meget barnevennlig nabolag, med pent opparbeidet hjørnetomt. Boligen byr på flott utsikt, garasje med lader samt separat utleiedel i underetasjen.

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

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik enebolig over 3 plan
- Garasje med elbillader utenfor
- Fantastiske uteplasser og nydelig utsikt
- Delikat og stort hovedbad renovert i 2025
- Svært pent opparbeidet tomt i barnevennlig område
- Utleiedel m/skattefri leieinntekt på 11 000,- pr. mnd.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 108 kvm



1. etasje
Carl Bergersens vei 46

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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







































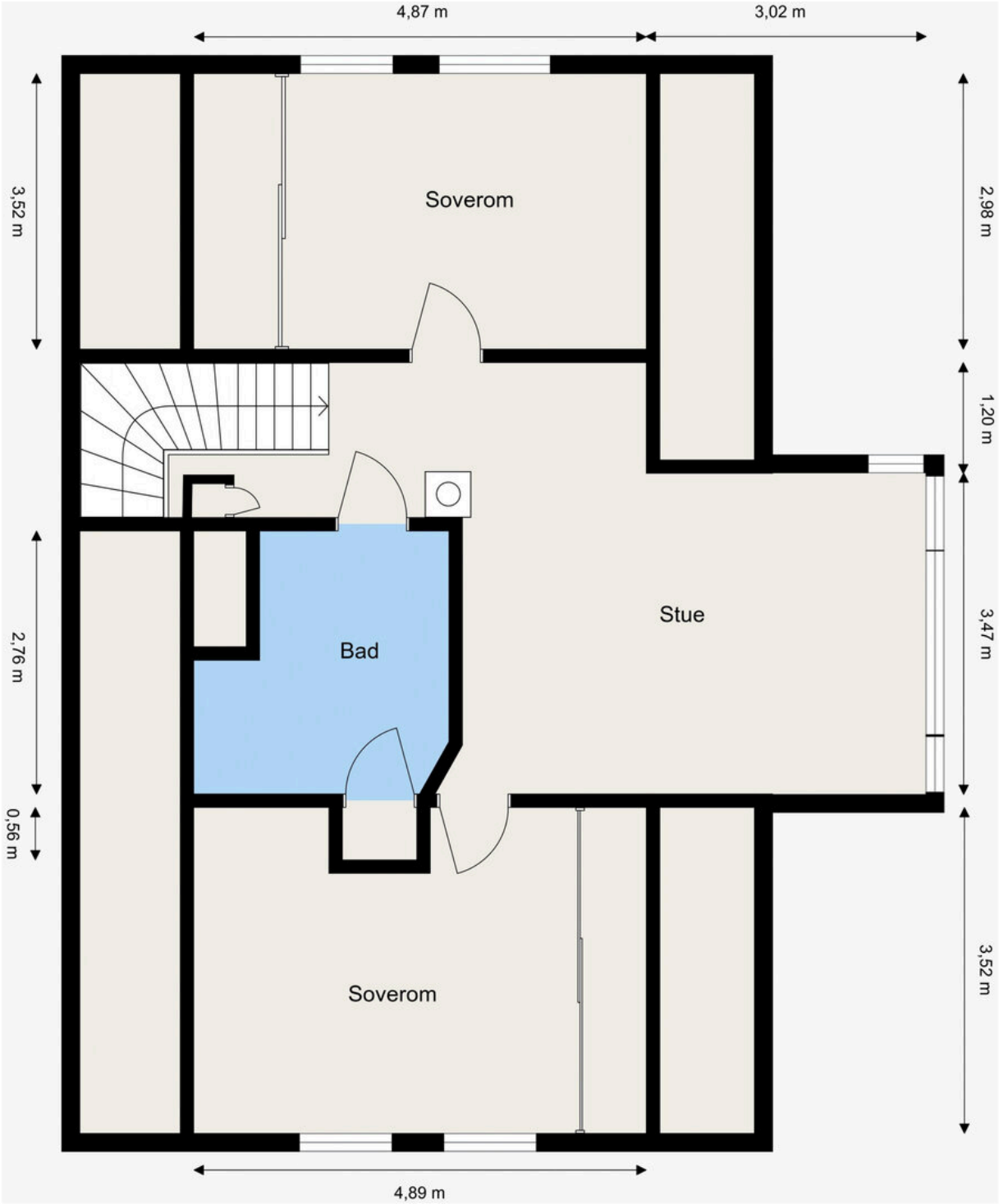

Electrolux
10
years warranty
on inverter motor
LG
Direct Drive 9kg
MOTION DD
A+++
-20%





Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



2. etasje
Carl Bergersens vei 46

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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













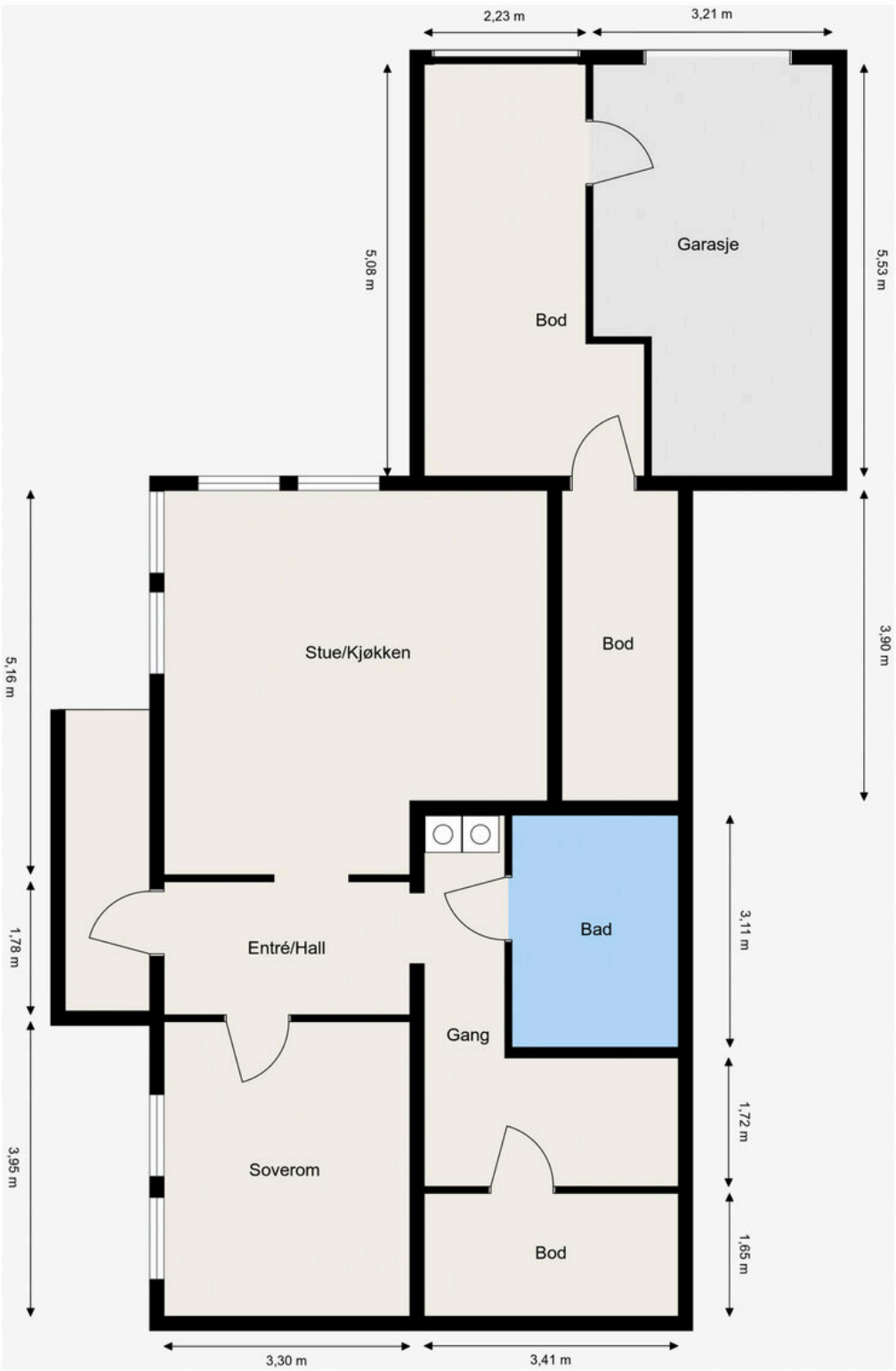






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 108 kvm



U. etasje
Carl Bergersens vei 46

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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




Bugaboo
Fox 5 Renew





















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
65-0132/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN
Gnr 3, bnr 559 (ideell andel 1/1) / Gnr 3, bnr 580 (ideell andel 1/72) / Gnr 3, bnr 581 (ideell andel 1/72) i Nittedal kommune

Selgere
Henrik Børsting Jacobsen
Ulrikke Lund Larsen

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 773 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 38 kvm
BRA-b: 19 kvm
Totalt BRA: 276 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Utleiedel: Entré, soverom, stue/kjøkken, gang, bod, bad
BRA-e: 38 kvm. Hoveddel: Garasje, bod, trimrom
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
BRA-b: 19 kvm. Vinterhage
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, 2 soverom, bad, stue
Total BRA: 60 kvm.

Ikke målbare arealer:

Ikke målbart areal på 6 m² i 2. etasje/loft.

Innhold
Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Underetasje:
BRA-e 38 m². Hoveddel: Garasje, bod, trimrom
BRA-i 70 m². Utleiedel: Entré, soverom, stue/kjøkken, gang, bod, bad

1. etasje
BRA-i 89 m². Entré, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
BRA-b 19 m². Vinterhage

2. etasje BRA-i 60 m². Gang, 2 soverom, bad, stue

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med trapp opp fra asfaltert gårdsplass og steinbelagte repos i flere nivåer. Utenfor inngangsdøren er det plass til å sette sittegruppe, og området er pent opparbeidet med blomsterbed og busker. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Stuen er av svært god størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet har en flott utsikt utover nærområdet. I stuen er det god plass til sofaseksjon og tv-møbel i den ene enden, samt plass til spisebord mot kjøkkenet. Det er tilkoblet en gasspeis i rommet, som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Utenfor stuen er det blitt bygget en flott vinterhage. Denne fantastiske plassen kan benyttes året rundt, og byr på fantastisk utsikt. Det er plass til sofagruppe og bord i vinterhagen. Videre er det fra vinterhagen utgang til en herlig terrasse på 8,4 m². I tillegg er det videre tilgang til tre markterrasser på hhv. 22 m², 13,3 m² og 4,5 m² på eiendommen. Det er god plass til flere sittegrupper, samt grill. På den ene terrassen er det montert en koselig pergola. Uteplassene byr på svært gode solforhold, her kan man virkelig nyte sommerhalvåret!

Kjøkken:
Boligens hoveddel har et lekkert "Designa"-kjøkken fra 2020. Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass, og fremstår som svært tidsriktig. Innredningen har skap med glatte, fabrikklakkerte fronter, samt kompakt benkeplate med planlimt kum i kompositt. Det er montert lekre fliser på veggen. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, to stekeovner og integrert kjøle-/fryseskap. Det er også installert Quooker på kjøkkenet. I tillegg er det etablert en smart barløsning, med platetopp og integrert ventilator tilkoblet. Det er plass til barstoler, og det er hengt opp to pene pendellamper over barløsningen.

Bad:
Etasjen har et meget delikat baderom, renovert i 2025 av Dyktighåndverker AS. Rommet har en kombinasjon av flissatte vegger og glatte, malte flater, glatt malt himling med downlights samt flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Rommet er innredet med tidsriktig servantskap med spilefronter og heldekkende lang servant, samt speil på vegg over servanten. Videre rommer badet et vegghengt toalett, samt romslig dusjhjørne med glassfelt, utstyrt med regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Vaskerom:
Det er etablert et separat vaskerom, med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel over.

To soverom:
Etasjen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

2. ETASJE
Stue og gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys stue. Rommet har store vindusflater og et flott utsyn. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og øvrig innredning - perfekt når barna har med venner hjem fra skolen!

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom fra 2008, i henhold til tidligere prospekt. Rommet har flislagte vegger og gulv, samt termostatstyrt gulvvarme. Badet har servantskap med glatte, lakkerte fronter og heldekkende dobbel servant, samt speil med hyller og belysning på veggen over servanten. Videre har rommet veggmontert toalett, samt dusjhjørne med svingdør, badekar, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Badet har fått TG2.

To soverom:
Også denne etasjen rommer to soverom. Begge rom har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Begge rom har store skyvedørsgarderober.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL
Utleiedelen har egen inngang fra bakkeplan. Vel inne er det etablert en egen entré, med plass til garderobe. Videre er det inngang til åpen stue-/kjøkkenløsning. Her er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spiseplass. Kjøkkenet har enkel innredning, med nisjer til frittstående hvitevarer. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Videre rommer utleiedelen et flislagt baderom, innredet med oppmurt benk med servant, toalett og et dusjhjørne. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin. Badet har fått TG2.

Utleiedelen rommer også et soverom med plass til seng, nattbord og garderobe, samt en bod med ekstra lagringsplass.

I tillegg rommer underetasjen en garasje, en bod med mye lagringsplass og et rom benyttet som trimrom, disponert av boligens hoveddel.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagt gulv i entré, vinterhage og på badene. Ellers laminat og 1-stavs parkett.
Vegger: Flissatte vegger på badene. Ellers glatte, malte flater.
Himling: Himlingsplater i de fleste rom. Ellers glatte, malte flater og panel.

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

Parkering
Det medfølger parkering i garasje, samt plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Det er montert en frittstående ladestolpe på 3 kW. Ladestolpen er eldre, men fullt fungerende. Strømforbruket til lading går direkte på boligens strømregning.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Det er gjort betydelige oppgraderinger de siste årene.

I 2023–2024 ble inngangspartiet revet og bygget opp på nytt med ny betong og nye fliser. Det ble lagt nytt gulv i andre etasje, og så godt som alle vegger i huset ble utbedret, sparklet og malt.

I 2025 ble det lagt nytt gulv i stue og gjesterom i første etasje. Hovedsoverommet i første etasje fikk ny vegg med støyskjerming. Badet i første etasje ble totalrenovert, og det ble samtidig etablert et eget vaskerom.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

- 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? Nei. Eventuell kommentar: Gasspeis installert i 2020.

- 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: Total renovering av bad av Dyktighåndverker februar/mars 2025. Byttet varmefolie på kjøkken i forbindelse av bytting av gulv 2025.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2023

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Utekontakt

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

- 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, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg i vinterhage i 2015 og ny del av huset i 2020. Påbygg på hus og vinterhage ble utført av entreprenør.

- 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: Tillit bygg har gjort overflatearbeid og byttet gulv i 2 etasje, vegger og gang. Det er også byttet gipsvegger og vegger i et hjørne i vinterhagen pga av fuktskader. Det må følges med på at det tørker etter kraftig regnfall.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I forbindelse med salg i 2020

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det kommer litt vann på betongen i garasjen ved heftig regnvær. Tørker opp fortløpende i påfølgende dager.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Har sprekt rør i vinter 2024/25. Dette er byttet med nye rør og ny utekran. Arbeid utført av Polygon i regi av Storebrand.

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

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg fra 2023

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg fra 2023

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.04.2026
Bygning:
Saltak av takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner, kledd med stående panel (tømmermannskledning).

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Dører:
Entrédør med trerammer og isolerglass, utstyrt med kodelås.
Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Foldedører ut til vinterhage med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Entrédør til utleiedel med trerammer fra byggeårene.
En kombinasjon av profilerte innvendige tredører og rammeprofil.

Trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Åpne opptrinn. Rekkverk med stående spiler i trevirke. Høyde på rekkverk ble målt til 0,89 m.
Utvendige trapp i støpt betong ved garasjen, og trapp med steinheller opp til inngansparti.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på 8,4 m²
Og 3 markterrasser på 22 m², 13,3 m² og 4,5 m²
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Rekkverk med liggende spileri trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.
Det er montert markise, pergola samt stikkontakt på uteplassen.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber. Det er 3 fordelerskap i boligen. to skap har synlig overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert på badet, utleiedel.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
Interne og synlig avløpsrør i plast, noe fra byggeårene og nyere.
Det er montert 3 varmepumper i boligen
Varmtvann fra bereder plassert på badet, i loftetsjen.
Volum: 134 liter. Produksjonsår: 2024. Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
Varmtvann fra bereder plassert på badet, utleiedel.
Volum: ca. 120 liter. Det er ikke synlig merking på varmtvannsberederen, da denne er plassert i en innkassing. Bereder er fra byggeårene.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Luftbehandling:
Mekanisk ventilasjon i boligen, som var vanlig på byggetiden. Avtrekksvifte er lokalisert på loftet.
Tilluft via ventiler i vegg og spalter i vinduer.
Med avtrekk via bad.

Elkraft:
Det er to skap i boligen.
Hovedskap:
Sikringsskap lokalisert i gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer noen med og uten jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern er montert.
Hovedbryter og 17 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.

Utleiedel:
Sikringsskap lokalisert i gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og en jordfeilbryter.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser

Garasje:
Integrert garasje, bod og trimrom er plassert i underetasjen, med adkomst fra egen, utvendig inngang.
Overflatene består av støpt betong og fliser. Glatte, malte veggflater og himling er er kledd med plater. Profilerte tredører, garderobeskap og ribbevegg er montert

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Utvendige trapper: Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpene (TG2). Det er ikke montert rekkverk ved trapp/utområdet ved inngangsparti (TG3).
For å lukke TG3 må rekkverk monteres. Montering av håndløpere er nødvendig for å lukke TG2.
Kostnadsestimatet er basert på utbedring av rekkverk som utløser TG3, mens montering av håndløpere kommer i tillegg. Konskevens - mulig personskade/fall.
Trappen fremstår ellers som funksjonell.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Garasje, bod og trimrom: Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av stedvise og lokale fuktskade på veggene i garasjen, samt mindre, stedvise saltutslag på betongen.
(Ref bildet). Innvendige døre subber mot karm/terskel, og diverse listverk mangler, lokal utbedring kan vurderes.
Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på overflater, innvendig og på utvendig puss. For å lukke avviket må overflatene i garasjen utbedres.
Nedløpssystemet til vinterhagen bør samtidig forbedres eller endres. Dersom nærliggende konstruksjoner er påvirket av fuktpåkjenning, må utskiftning vurderes.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og avklare eventuell påvirkning på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er basert på alternativ utbedring av overflater og eventuell isolasjon i garasjen,

samt tiltak som å lede nedbør lenger bort fra konstruksjonen med nytt nedløpsrør. Konsekvens: Ubehandlet fukt kan potensielt føre til videre utvikling av fuktsymptomer, med risiko for mugg- og soppdannelse samt følgeskader på tilstøtende materialer og konstruksjoner. Ved å ikke utbedre årsaken til vannpåkjenningen vil omfanget bli av større grad og mer kostbart å utbedre. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Nedløp fra vinterhagen er ikke ført i rør, bort fra konstruksjonene, det vurderes at vann og takvann fra dette området birdrar til fuktsymptomer inne i garasjen. Snøfangere reduserer risiko for snøras fra tak og bidrar til økt sikkerhet i områder hvor personer ferdes nær byggets fasade. Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å ettermonter av snøfangere på alle takflater hvor personer kan gå under.

Utvendig > Vinduer - byggeår: Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk med liggende spiler har utforming som ikke er godkjent i henhold til dagens standard med tanke på klatring og mellomrom mellom spilene. Det mangler håndløpere i trapper mellom terrassene og ned til hage. Membran under flisene som er tettesjiktet til garasjen har passert over halvparten av forventet levetid. Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på overflatene. Utbedring av rekkverk og håndløpere må til for å lukke avviket. Modernisering av tettesjikt over garasjen på sikt. Ellers er det løpende vedlikeholdsbehov på utvendig overflater.

Innvendig > Rom Under Terreng: Tilstandsgrad 2 er satt basert på observasjoner i boden i utleiedelen, der det ble registrert stedvis saltutslag og mindre forekomst av sopp på veggflaten i det aktuelle området. Vær oppmerksom på at kjellere/rom under terreng anses som mer utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om underetasjen fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i sopp/mugg utvikling, og saltutslag over tid. Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold ved behov for å forebygge eventuelle fuktproblemer om dette oppstår. Etablering av bedre ventilasjon i boden kan bidra til å forbedre situasjonen og redusere risikoen for sopp

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. For å lukke avviket må rekkverk utbedres i henhold til gjeldene krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber og rør fra byggårene. Fordelerskap i gangen i utleiedelen har ikke synlig overløp med avrennings til rom med sluk. Det ble påvist noe mindre irr på rørstokken i fordelerskapet på badet på loftet, samt vannansamling fra kondens i bunnen av skapet. Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet, utleiedel. Eller i kasseløsningen på badet i 2.etg. Dette var ikke et krav på oppføringstiden men andbefales å ettermontere slik løsning. For å lukke avvikene må eldre vannrør moderniseres, etablering av løsning for enten synliggjøring av lekkasjevann i fordelerskapet eller overløp med avrenning. Samt ettermontering av lekkasjvarsler på kjøkkenet i utleiedel. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av eldre rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeårene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er tildelt da utleiedelen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Det ble på befaringstidspunktet observert dugg/kondens på vinduene på soverommet som følge av dagens løsning. Det gjøres oppmerksom på at dagens ventilasjonsløsning i hovedbygget er noe enklere enn dagens standard. Det er ikke etablert tilluft ved terskler i alle dører, og ventilasjonen er basert på avtrekk fra bad og kjøkken. Dette kan gi begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene og redusert ventilasjonseffektivitet sammenlignet med nyere løsninger. Ventilasjonsrør på kott i loftetasjen er observert demontert, videre undersøkelser av årsak og omfang andbefales. Det er registrert noe ufagmessig isolering på deler av ventilasjonskanalene i kott, noe som kan medføre kondensdannelse og økt risiko for fuktskader ved duggpunkt. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk

og tilluft via spalter under dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen. Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Bereder fra byggeårene som er plassert i uteleidelen er over 20 år og har passert over halvparten av forventet levetid. Bereder fra byggeår er tilknyttet strømnettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontak = mulig brannfare, i verste fall. Tidspunkt for utskifting av eldre VVB nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll. Komfyrvakt er ikke installert på kjøkkenet i utleiedelen, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav. Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. Det er registrert manglende blindlokk på enkelte veggbokser, noen lokk er løse, og det forekommer løse eller eksponerte kabler. Det anbefales at disse forholdene utbedres, og det kan med fordel sees i sammenheng med en utvidet elkontroll for å avdekke eventuelle øvrige avvik.

Våtrom > 2.Etasje/loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Det er observert hull i vegg ved berederen i rommet, trolig fra tidligere bereder, forholdet vurderes å være av konsekvens først ved en evt. vannlekkasje. Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket. Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes. Men membran kan ikke lengre garanteres.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri. Bygningsdelen fungerer fortsatt som tiltenkt.

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Overflater vegger og himling: Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst med tanke på våtromsmaling på de glatte, malte flatene. Fliser har passert mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Det er observert mindre riss og sprekker i fliser og flisfuger. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til dagens krav. Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket. Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes. Men membran kan ikke lengre garanteres

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

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

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Alle fastmonterte hvitevarer (komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap etc.).
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel. Speil på bad i 1. etg. medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Selger opplyser at de leier ut utleiedelen for kr. 11 800,- per måned.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, i tillegg til gasspeis.
Det er tre varmepumper i boligen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 24 000 kWh per år.
Forbruket 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 23 433,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjon og feiing. Beløpet i "Kommunale avgifter"-feltet er kun basert på de faste gebyrene (se

under). De faktiske kommunale avgiftene inkludert variable gebyrer vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift:
Faste gebyr:
Feie/tilsynsgebyr Kr 637
Renovasjon 240 liter restavfall/plast Kr 9 011
Målerleie Kr 261
Abonnementsgebyr vann Kr 5 258
Abonnementsgebyr avløp Kr 8 266

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

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 16 044,- pr år.
- Gass til gasspeis, ca. kr. 3 000,- pr år.
- Fibernett fra Nokab kr 800,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 493,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Nittedal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 217 368,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 869 470,- 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
Storebrand
Polisenr: 2341332

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 682 kvm (Eiertomt)
Skrånet tomt med planerte nivåer. Eiendommen har en asfaltert innkjøring med belegningsstein foran trapp opp til inngangsparti. Det er etablert flere fine uteplasser på tomten, her kan man flytte seg etter solen. Hagen er opparbeidet med plen, blomsterbed, prydbusker og trær.

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

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2022. Verdiene fra målingen er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen datert 25.10.2000. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det er ikke bemerket i attesten hvilke arbeider som gjenstår, men det fremkommer at frist for ferdigstillelse ble satt til 01.05.2001. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg på boligen datert 03.05.2023. Tilbygget gjelder gulvflate på 7,41 m² i 1. etasje og 2. etasje, og fremvises på tegninger datert 15.02.2020. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I 2. etasje er planløsnigen ombygget. Dagens stue var opprinnelig tegnet som soverom. Det var tegnet inn loftstue i rom som i dag benyttes som soverom. Videre er bad i etasjen blitt bygget i opprinnelig toalettrom samt bod. Det andre soverommet i etasjen er blitt utvidet ved å innlemme rom som er omtalt som "disponibelt" i de siste godkjente byggetegningene. Rommet er dermed ikke i sin helhet godkjent som rom for varig opphold. I 1. etasje var rommet som benyttes som vaskerom opprinnelig et toalettrom. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Siste godkjente byggetegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Reguleringsplan: REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN SYD
- Delareal 682 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn A6

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2024-2035
- Delareal 682 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Ingen

Andel i realsameie:
900565-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3232 GNR: 3 BNR: 580 IDEELL: 1/72

900566-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3232 GNR: 3 BNR: 581 IDEELL: 1/72

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 3, bnr. 90 i Nittedal kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1998/10413-1/8 07.07.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Bestemmelse om veg
Kommentar: Eier av gnr. 3, bnr. 90 i Nittedal kommune bekrefter herved følgende som blir å tinglyse på min eiendom og fremtidig fradelte parseller. Justert reguleringsplan og forslag til intern tomtedelingsplan tegning ca. I: 1000 (3s A4) datert 12.11.97 har undertegnede godtatt mht. prinsipper for fellesanlegg for vei, vann og avløp. Det opparbeides i første rekke nødvendige hovedanlegg frem til opprinnelig eiendomsgrense, eventuelt tvers over eller på langs av denne eiendommen. Undertegnede forplikter for sin andel av kostnadene beregnet iht. plan og bygningslovens bestemmelser og etter prinsipper slik det fremgår av varsel datert 22.12.97.
Kostnadsfordelingen beregnes på grunnlag av netto tomteareal ved endelig beregning av tomtene ved kart- og delingsforretningen og iht. utnyttelsesgrad. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 410,-
Nordvik Ekstra L (VALGFRI) kr. 11 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto fra (faktureres direkte) kr. 7 200,-
Kommunale opplysninger ca. kr. 3 500,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 568,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 16.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 09.04.2026
- Energiattest, datert 26.03.2026
- Reguleringsplankart, datert 07.04.2026
- Kommuneplankart, datert 07.04.2026
- Ferdigattest tilbygg/påbygg, datert 03.05.2023
- Midlertidig brukstillatelse, datert 25.10.2000
- Byggemeldte tegninger, datert 12.03.1997, 15.02.2020
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

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

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

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

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

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

Carl Bergersens vei 46

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holumskogen skole (1-7 kl.) 202 elever, 11 klasser	15 min 1 km
Li skole (8-10 kl.) 475 elever, 22 klasser	9 min 4.2 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 9.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX 7-Eleven Gjellerås...	9 min
Vestlitoppen offentlig - Venst...	19 min

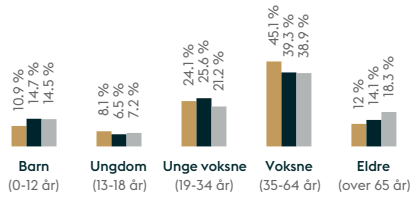
Offentlig transport

Velhuset Linje 397	8 min 0.5 km
Vestli Linje 4, 5	23 min 1.6 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Solstua barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 0.5 km
Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 0.9 km
Vestliskogen barnehage (1-5 år... 42 barn	20 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Holumskog/Skillebekk ballbinge	8 min
Holumskog - Kunstgressløkke	14 min
Just Padel Hellerudsletta	7 min
STOLT Rommen	7 min

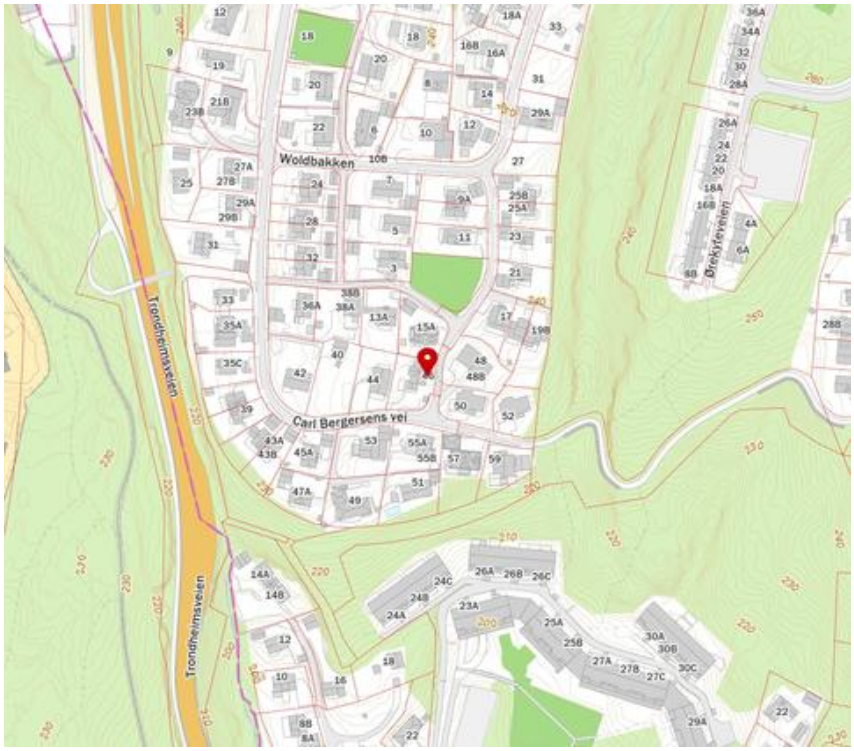
«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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
13. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0132/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Henrik Børsting Jacobsen, Ulrikke Lund Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

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: 2341332
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Gasspeis installert i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad av Dyktighåndverker februar/mars 2025. Byttet varmefolie på kjøkken i forbindelse av bytting av gulv 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Utekontakt

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 1 etasje av Dyktighåndverker AS februar/mars 2025.

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg i vinterhage i 2015 og ny del av huset i 2020. Påbygg på hus og vinterhage ble utført av entreprenør.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tillit bygg har gjort overflatearbeid og byttet gulv i 2 etasje, vegger og gang. Det er også byttet gipsvegger og vegger i et hjørne i vinterhagen pga av fuktskader. Det må følges med på at det tørker etter kraftig regnfall.

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? I forbindelse med salg i 2020

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kommer litt vann på betongen i garasjen ved heftig regnvær. Tørker opp fortløpende i påfølgende dager.

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har sprekt rør i vinter 2024/25. Dette er byttet med nye rør og ny utekran. Arbeid utført av Polygon i regi av Storebrand.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg fra 2023

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg fra 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0132/25

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL

Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN

NITTEDAL kommune

gnr. 3, bnr. 559

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25213

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

taksator

Utkast

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL

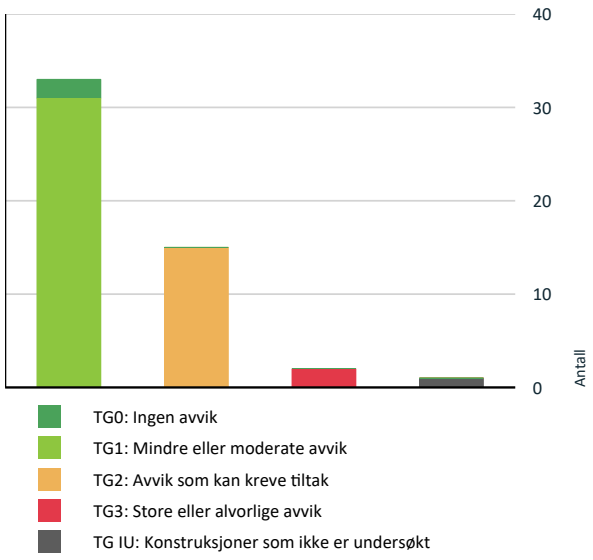
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Utkast

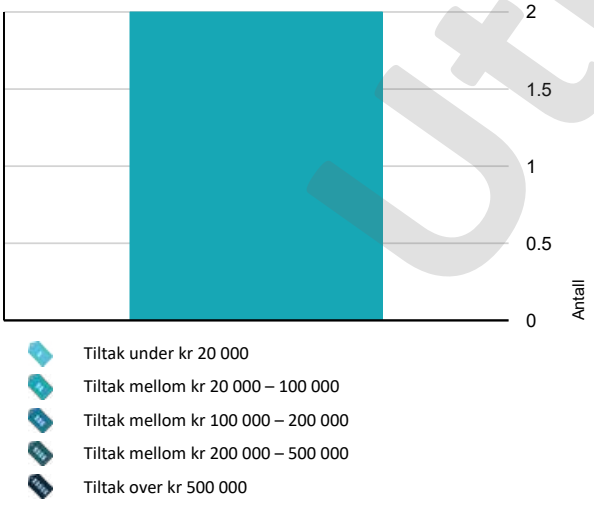
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

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

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

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstend

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje, bod og trimrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - byggeår	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje/loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL



Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Tillbygg/moderni sering	I 2020 ble boligen tilbygget i 1. etasje og 2. etasje/loft - ved at det ble tilbygget ved stue og loftstue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak av takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og alder.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utkast

• Nedløp fra vinterhagen er ikke ført i rør, bort fra konstruksjonene, det vurderes at vann og takvann fra dette området birdrar til fuktsymptomer inne i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å ettermonter av snøfangere på alle takflater hvor personer kan gå under.

Konsekvens - kan føre til personskader.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner, kledd med stående panel (tømmermannskledning).
Veggene er isolert i henhold til gjeldende standard for byggeåret, men er noe lavere sammenlignet med dagens krav.

Utvendig panel på alle boliger forutsetter vedlikehold med jevne mellomrom, herunder rengjøring og overflatebehandling som maling eller beis, for å beskytte konstruksjonen mot værpåkjenninger og bevare boligens visuelle uttrykk over tid. Enkelte bord kan med tiden få slitasje eller deformasjoner, og utskiftninger må påregnes som en naturlig del av vedlikeholdet.

—

Det er observert normal og forventet bruksslitasje på kledningen og omrammingen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.
Undertak består av sutaksplater, inspisert fra kott.

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

—

Bemerkning:
• Det er registrert noe stedvis eldre fuktskjolder på undertaket, vurderes at dette kan være som følge snøsmelting på taket som kan trekke inn i platene, ved gesimsen (nederste del av taket.
Andbefales å inspisere kottene ved jevne mellomrom for å kartlegge videre omfang.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Tilstandsrgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

—

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

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - byggeår

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

TG 1 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, utstyrt med kodelås.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Foldedører ut til vinterhage med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Entrédør til utleiedel med trerammer fra byggeårene.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vinterhage i betong- og stålkonstruksjoner på ca.18,5 m² og ca.15 m² med uteplass rundt.
Flislagt gulv oppe på støpt betongdekke, membran/tettesjikt under er ikke fliser er ikkes ynlig for inspeskjon.
(tilstandgrad er derfor basert på alder).

Rekkverk i glass med stålprofil.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 8,4 m²
Og 3 markterrasser på ca. 22 m², ca. 13,3 m² og 4,5 m²
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spileri trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.

Utkast

Dette tilfredstiller dagens krav til høyde.

Det er montert markise, pergola samt stikkontakt på uteplassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Rekkverk med liggende spiler har utforming som ikke er godkjent i henhold til dagens standard med tanke på klatring og mellomrom mellom spilene.

• Det mangler håndløpere i trapper mellom terrassene og ned til hage.

• Membran under flisene som er tettesjiktet til garasjen har passert over halvparten av forventet levetid.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring av rekkverk og håndløpere må til for å lukke avviket. Modernisering av tettesjikt over garasjen på sikt.
Ellers er det løpende vedlikeholdsbehov på utvendig overflater.

Konskevens: rekkverk - personskade. Alder på tettesjikt er at det ikke lengere er noe garanti på tetthet.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp i støpt betong ved garasjen, og trapp med steinheller opp til inngansparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpene (TG2).
• Det er ikke montert rekkverk ved trapp/utområdet ved inngangsparti (TG3).

Utdrag fra TEK17 vedrørende krav til rekkverk ved trapp:
Rekkverk skal monteres dersom høydeforskjellen mellom gulv/trinn og underliggende nivå er større enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å lukke TG3 må rekkverk monteres. Montering av håndløpere er nødvendig for å lukke TG2.
Kostnadsestimatet er basert på utbedring av rekkverk som utløser TG3, mens montering av håndløpere kommer i tillegg.

Konskevens - mulig personskade/fall. Trappen fremstår ellers som funksjonell.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Andre utvendige forhold

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller nødvendigvis ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Utkast

Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til boligen og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

TG 3 Garasje, bod og trimrom

Integrert garasje, bod og trimrom er plassert i underetasjen, med adkomst fra egen, utvendig inngang.

Overflatene består av støpt betong og fliser.
Glatte, malte veggflater og himling er er kledd med plater.

Profilerte tredører, garderobeskap og ribbevegg er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandgrad 3 er basert på veggene i garasjen som er preget av fuktskader og det er stedvis mindre saltutslag på betongen.

• Innvendige døre subber mot karm/terskel, og diverse listverk mangler, lokal utbedring bør vurderes.
Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på overflater, innvendig og på utvendig puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å lukke avviket må overflater i garasjen utbedres. Nedløpssystemet til vinterhagen bør forbedres, og berørte konstruksjoner i nærheten må vurderes for utskiftning dersom de er påvirket av fuktpåkjenning. Videre undersøkelser anbefales, da det ikke kan utelukkes at området over himlingen i garasjen også er fuktutsatt.

Kostnadsestimatet er basert på alternativ utbedring av overflater og eventuell isolasjon i garasjen, samt tiltak som å lede nedbør lenger bort fra konstruksjonen med nytt nedløpsrør.

Konsekvens: Ubehandlet fukt kan føre til videre utvikling av fuktsymptomer, med risiko for mugg- og soppdannelse samt følgeskader på tilstøtende materialer og konstruksjoner.
Ved å ikke utbedre årsaken til vannpåkjenningen vil omfanget bli av større grad og mer kostbart å utbedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré, vinterhage og på badene.
Ellers laminat og 1-stavs parkett.

Utkast

Gulvvarme på badene og store deler i 1.etasje.

Utleiedel:
Fliser i entré, bad og i gang.
Ellers laminat.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badene.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Himlingsplater i de fleste rom.
Ellers glatte, malte flater og panel.

Downlights på badene, entré og i 2.etg stue.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m (2.etg).
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,37 m (1.etg).
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,39 m (U.etg).

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:
Laminaten i utleiedelen er stedvis ufagmessig lagt og det ble observert gulvknirk i gulvet som følge, fremstår som estetisk karakter. Modernisering kan andbefales etter hva som er viktig for kjøper.

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

Utkast

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

——

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

——

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

2.Etasje
Stue: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

1.Etasje
Entré: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

Underetasje
Stue/kjøkken: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

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

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

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

Radon

Radonmåling ble foretatt i 2009 med følgende resultat:
Stue: 47,95 bq/m³. Soverom: 39,36 bq/m³. Soverom i U. etasje: 259,47 bq/m³ .

I 2009 var det ved radonkonsentrasjon mellom 200-400 bq/m³ anbefalt gjennomføring av enkle tiltak. Det ble ikke utført tiltak i gjeldene bolig.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderate til lave forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående gasspeis i stue, 1.Etasje.
Gassbeholder er montert under luke i terrassegulvet.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er både utforede veggkonstruksjoner i noen rom, og synlig betong/grunnmur.
Yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det ble ikke utført hulltaking i nedre del av vegg, grunnet begrenset tilkomst, men det ble utført overflatesøk i boden, vurdert til mest utsatt sted fra yttersiden med tanke på terreng.

Fuktsøket viste ikke unormale indikasjoner på fuktsymptomer ved befaringsdagen.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjoner.
Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Vurdering av avvik:

Utkast

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 er satt basert på observasjoner i boden i utleiedelen, der det ble registrert stedvis saltutslag og mindre forekomst av sopp på veggflaten i det aktuelle området.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vær oppmerksom på at kjellere/rom under terreng anses som mer utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om underetasjen fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i sopp/mugg utvikling, og saltutslag over tid.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold ved behov for å forebygge eventuelle fuktproblemer om dette oppstår.

Ytterligere undersøkelser anbefales, samt å følge med på om forholdene utvikler seg over tid. Etablering av bedre ventilasjon i boden kan bidra til å forbedre situasjonen og redusere risikoen for sopp.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Åpne opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til 0,89 m.

—

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

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Andre tiltak:

• Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.
For å lukke avviket må rekkverk utbedres i henhold til gjeldene krav.

Konsekvens - Kan potensielt føre til personskade.

TG 1 Innvendige dører

En kombinasjon av profilerte innvendige tredører og rammeprofil.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdører har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Boddører subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene og at brukssfunskjonen ikke er nedsatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med speil.

Utkast

Tilstandsrapport

Soverom:
Garderobeskap.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2.ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2008, i henhold til tidligere prospekt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging, hvem som har utført arbeidet eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



2.ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 19 mm + oppkant ved terskel på ca. 25-30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Utkast

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

2.ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i rommet.

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i dusjsone.

Tilkomst til sluk under badekar var ikke mulig ved befaring, grunnet plassering av badekaret.
Fullstendig inspeksjon kunne derfor ikke gjennomføres.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

• Det er observert hull i vegg ved berederen i rommet, trolig fra tidligere bereder, forholdet vurderes å være av konsekvens først ved en evt. vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapport





2.ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, lakkerte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med hyller og belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdør, badekar, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det er ikke synlig lekkasjespalte fra toalettløsning, forholdet er videre beskrevet under "Vannledninger" i rapporten.

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

2.ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

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

2.ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og fuktsøkt via eksisterende hull på soverom, i forbindelse med tidligere salg.

Fuktsøket ble utført med stav for RF måling, søket viste 43% RF ved 23,5 grader, ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



Utkast

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med nyere standard.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging, hvem som har utført arbeidet eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Utkast

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Kombinasjon av flissatte vegger og glatte, malte flater.

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

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 27 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Bemerkning:
Det er ikke synlig oppkant med 15 mm tettesjikt ved terskel, det er andbefalt dersom det skulle oppstå lekkasje i rommet.

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i dusjsone.
——

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med spile fronter og heldekkende servant (lang variant).
Speil på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
—

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Tilstandsrapport

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og fuktsøkt via eksisterende hull på soverom, i forbindelse med tidligere salg.

Fuktsøket ble utført med pigger i treverket, det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



Utkast

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert over halvparten av forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring.
Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre kan garanteres som følge.

Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.





UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Kombinasjon av flissatte vegger og glatte, malte flater.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst med tanke på våtromsmaling på de glatte, malte flatene.

• Fliser har passert mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

• Det er observert mindre riss og sprekker i fliser og flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring vil være naturlig ved en evt modernisering av badet, og må til for å lukke avviket.
Bør sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 17 mm og 4 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

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

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert to sluk i rommet.

Plastsluk med synlig klemring, fra byggeårene.
Sluk i dusjsone og ved varmtvannsbereder.

Slukene var ikke rengjort, noe som begrenser muligheten for visuell inspeksjon. Det anbefales videre undersøkelse for å avdekke eventuell tilstand og behov for vedlikehold.

———

Utkast

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.
Men membran kan ikke lengre garanteres.

—

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



UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygd servantløsning med flislagt overflate og toppmontert servantbolle.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett medskyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

—

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

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk og naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

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

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Designa" kjøkkeninnredning fra 2020.
Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy som holder god standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Kompakt benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn x 2stk, og integrert kjøl/fryseskap.
Det er også installert Quooker på kjøkkenet.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

—

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter, montert på kjøkkenøy.

Utkast

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Bygningsdelen fungerer fortsatt som tiltenkt.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning fra byggeårene.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

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

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

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med merker, malingsflass og riper som er typiske for alderen og bruken.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning, hvor bruksfunksjonen ikke er nedsatt.



UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Utkast

Tilstandsrapport

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

SPESIALROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Lite vaskerom med gulvfliser.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran eller tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt, men dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller mer omfattende vanninstallasjoner – kan tilstandsgraden påvirkes.
I så fall bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt da det er kun plass til vaskesøyle.

___

Overflater:
Fliser på gulv, ellers tapet på vegg, og himlingsplater.

___

Installasjoner:
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Lekkasjevarsler med sensor er montert under vaskemaskin.

Avtrekk i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

___

Det er synlige merker på veggen etter tidligere montering av vask, da rommet tidligere har vært benyttet som toalettrom.
Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet, sett opp mot alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Det er 3 fordelerskap i boligen. to skap har synlig overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert på badet, utleiedel.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

____

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

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

Vurdering av avvik:

Utkast

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber og rør fra byggårene.

• Fordelerskap i gangen i utleiedelen har ikke synlig overløp med avrennings til rom med sluk.

• Det ble påvist noe mindre irr på rørstokken i fordelerskapet på badet på loftet, samt vannansamling fra kondens i bunnen av skapet.

• Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet, utleiedel. Eller i kasseløsningen på badet i 2.etg.
Dette var ikke et krav på oppføringstiden men andbefales å ettermontere slik løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å lukke avvikene må eldre vannrør moderniseres, etablering av løsning for enten synliggjøring av lekkasjevann i fordelerskapet eller overløp med avrenning. Samt ettermontering av lekkasjvarsler på kjøkkenet i utleiedel.

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

—

Konsekvens:

• Eldre rør: kan medføre økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan oppstå uten forvarsel.

• Manglende overløp eller annen løsning i fordelerskap: er det vanskelig å oppdage lekkasjer tidlig. Vann kan samle seg skjult og føre til fuktskader før det blir oppdaget.

• Uten lekkasjevarsler på kjøkken (utleiedel) og i kasse på badet i 2.etg: eventuelle vannlekkasjer kunne pågå over tid før de oppdages, og kan forårsake skader på gulv og innredning.

• Irr og kondens i fordelerskap: Små tegn til irr (korrosjon) og kondens kan være tidlige varsler om fuktproblemer. Over tid kan dette svekke rørene og gi grobunn for fuktskader dersom det ikke følges opp.






TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, noe fra byggeårene og nyere.

—

Utkast

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter er observert i boden, utleiedel.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i boligen, som var vanlig på byggetiden. Avtrekksvifte er lokalisert på loftet.

Tilluft via ventiler i vegg og spalter i vinduer.
Med avtrekk via bad.

Utleiedelen er bygget med naturlig ventilasjon (med unntak av mekanisk på kjøkken og bad).
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 2 er tildelt da utleiedelen har naturlig ventilasjon.

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

Det ble på befaringstidspunktet observert dugg/kondens på vinduene på soverommet som følge av dagens løsning.

Bemerkning:
Det gjøres oppmerksom på at dagens ventilasjonsløsning i hovedbygget er noe enklere enn dagens standard. Det er ikke etablert tilluft ved terskler i alle dører, og ventilasjonen er basert på avtrekk fra bad og kjøkken. Dette kan gi begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene og redusert ventilasjonseffektivitet sammenlignet med nyere løsninger.

• Ventilasjonsrør på kott i loftetasjen er observert demontert, videre undersøkelser av årsak og omfang andbefales.
Det er registrert noe ufagmessig isolering på deler av ventilasjonskanalene i kott, noe som kan medføre kondensdannelse og økt risiko for fuktskader ved duggpunkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

TG 1 Varmesentral

Det er montert 3 varmepumper i boligen.

Daikin varmepumpe er installert i stuen i loftsetasjen, med innendørsenheten montert innfelt i himlingen.
Varmepumpen er en luft - luft model.

Daikain varmepumpe er installert på soverom, i loftetasjen, med utendørs motorenhet montert ved langveggen.
Varmepumpen er en luft - luft model.

Daikain varmepumpe er installert i vinterstue, 1.Etasje, med utendørs motorenhet montert ved langveggen.
Varmepumpen er en luft - luft model.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell befaring samt alder.

Utkast

Tilstandsrapport







Utkast

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på badet, i loftetsjen.
Volum: 134 liter.
Produksjonsår: 2024.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

———

Varmtvann fra bereder plassert på badet, utleiedel.
Volum: ca. 120 liter. Det er ikke synlig merking på varmtvannsberederen, da denne er plassert i en innkassing.
Bereder er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bereder fra byggeårene som er plassert i uteleidelen er over 20 år og har passert over halvparten av forventet levetid.

• Bereder fra byggeår er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontak = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting av eldre VVB nærmer seg.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

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

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er to skap i boligen.

Hovedskap:
Sikringsskap lokalisert i gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer noen med og uten jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern er montert.
Hovedbryter og 17 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Utleiedel:
Sikringsskap lokalisert i gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og en jordfeilbryter.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Utkast

Tilstandsrapport

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Opprinnelig fra byggeårene, 2000.
   I 2020 ble: Div el-arbeid som i 2020 ble utført i stuen i 2. etasje og noe i stuen i 1. etasje samt at det ble montert ny innmat i sikringsskapet i 1.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ikke opplyst om annet. I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   I henhold til tidligere tilstandrapport skaøl det være Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i stuen i 2. etasje og noe i stuen i 1. etasje samt ny innmat i sikringsskapet i 1.etasje, datert 10.1.2020.

   Dokumentasjonen er ikke fremlagt eller på tidligere arbeide på det elektriske strømnettet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
    Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

    En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Utkast

Tilstandsrapport

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Komfyrvakt er ikke installert på kjøkkenet i utleiedelen, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

• Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det er registrert manglende blindlokk på enkelte veggbokser, noen lokk er løse, og det forekommer løse eller eksponerte kabler. Det anbefales at disse forholdene utbedres, og det kan med fordel sees i sammenheng med en utvidet elkontroll for å avdekke eventuelle øvrige avvik.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Synlig drensplast/knotteplast på grunnmur over terreng, rundt boligen.

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

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.
Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.
Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Bemerkning:
Det er registrert indikasjoner på fukt i nedre del av veggen i garasjen, noe som kan tyde på at tettesjikt har begrenset effekt.
Alternativt kan fuktsymptomene ha sammenheng med vannpåkjenning fra tilstøtende terrasseområder som belaster konstruksjonen (utkast fra nedløpet til vinter hagen).

Tiltak som anbefales er videre undersøkelse av årsak og omfang av de registrerte fuktsymptomene i garasjen. Eier opplyser at det er utført enkelte tiltak, blant annet lokal utskifting av plater på innvendige vegger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Thermomur-elementer hvor det i midten av elementene er støpt med armert betong.
Fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

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

—

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Terrengforhold

Utkast

Tilstandsrapport

Tomten er beliggende i et overveiende flatt terreng, med noe lokal helning i enkelte områder.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Utkast

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje/loft	60			60		6	66
1.Etasje	89		19	108			108
Underetasje		38		38	58		38
Underetasje (utleiedel)	70			70	5		70
SUM	**219**	**38**	**19**		**63**	**6**	**282**
SUM BRA	**276**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje/loft	Gang, 2 soverom, bad, stue		
1.Etasje	Entré, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		Vinterhage
Underetasje		Garasje, bod, trimrom	
Underetasje (utleiedel)	Entré, soverom, stue/kjøkken, gang, bod, bad		

Utkast

Kommentar

2.Etasje/loft:
Gang med trapp, 2 soverom, bad og stue.

Kott på hver side av boligen i etasjen, har ikke blitt målt grunnet begrenset tilkomst ved befarings tidspunktet.

———

1.Etasje:
Entré/gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og vinterhage.

Utgang fra stue til vinterhage og terrasse/hage.
Vinterhagen ble målt til ca. 18,5 m² og utvendig område rundt på ca. 15 m².

Terrassen ble målt til ca. 8,4 m².
Markterrasser i hage ble målt til ca. 22 m², ca. 13,3 og ca. 4,5 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

Underetasje:
Garasje, bod og trimrom.
Arealene er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldende etasje.

———

Underetasje (utleiedel)
Entré, stue/kjøkken, soverom, gang, bad og bod.

———

Uteleidel er inkludert i BRA-i (internt bruksareal), grunnet at den har alle hovedfunksjoner.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Utkast

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller nødvendigvis ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Opplysninger om eiendommen" under "Begyggelsen" for mer informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL	213	63

Kommentar

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE OG UTLEIEDEL

S-rom = rom i underetasjen og deler av 1.Etasje.
Bod i utleiedel ble målt til ca. 6 m².

Garasje, trimrom og bod ble til sammen målt til ca. 37,5 m².

Vinterhage ble målt til ca. 18,5 m².

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Henrik Børsting Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	3	559		0	682.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Carl Bergersens vei 46

Hjemmelshaver
Jacobsen Henrik Børsting, Larsen Ulrikke Lund

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101 & U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Carl Bergersens vei 46 ligger i et etablert boligområde på Hagan, med kombinasjon av sentral beliggenhet og tilgang til nødvendige servicetilbud. Området har nærhet til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både fastboende og pendlere.

Det er kort vei til blant annet dagligvarebutikker, spisesteder, treningssentre og andre tjenester som dekker de fleste behov i hverdagen. Nærliggende handelsområder gir et variert tilbud av butikker og servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området er godt utbygd, med gangavstand til bussholdeplasser med forbindelse mot Oslo og øvrige deler av regionen. For bilister gir nærliggende hovedveier rask tilgang til både riksvei 4 og øvrig veinett, med god fremkommelighet mot Oslo, Nittedal og Lillestrøm.

Om tomten

Selveier tomt: 683 m².
- Ifølge Norges eiendommer

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

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

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med veranda og terrasse.
Integrert garasje i boligen, med bod og trimrom.
Utleiedel underetasjen med egen inngang.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen ble tatt i bruk i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av stående panel (tømmermannskledning).
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongstein fra byggeår.

Rammetillatelse03/01-2000
Igangset.till03/02-2000
Tatt i bruk (GAB)03/01-2001
- I følge Norges eiendommer

Oppdragderinger gjort på boligen i henhold til tidligere tilstandrapport og opplysninger gitt fra selger:
2025 - Totalrenovering av bad 1 stasjon. Arbeid utført av Dyktig Håndverker.
2025 - Ny varmefolie og nytt gulv stue og kjøkken 1 etasje + rørledning. Arbeid utført av Polygon.
2023 – Fjernet gamle fliser og lagt nye fliser på gulv i entré (ca. 13 m²), inkludert grunning, avretting, fuging og opprydding. Arbeid utført av Tillit Bygg.
2023 – Fjernet gamle fliser og lagt nye fliser på gulv på toalett, inkludert avretting, flislist, fuging og opprydding. Arbeid utført av Tillit Bygg.
2023 – Maling av vegger i korridor og trappegang, inkl. flekking, sliping, små reparasjoner og to strøk maling. Demontering og montering av gulv- og taklister, metallhjørner og sparkling. Opprydding. Arbeid utført av Tillit Bygg.
2023 – Oppussing av trapp og rekkverk, inkludert sliping, vask, små reparasjoner, matting og 2–3 strøk maling. Opprydding. Arbeid utført av Tillit Bygg.
2023 – Oppussing av soverom: demontering av gammel parkett og legging av ny parkett/laminat med lister. Veggforberedelse med flekking, sliping og små reparasjoner. Tapetsering. Opprydding. Arbeid utført av Tillit Bygg.
2023 – Maling av tak og vegger i stue/kjøkken, inkludert demontering og montering av taklister, flekking, sliping, små reparasjoner og to strøk maling. Tildekking og opprydding. Arbeid utført av Tillit Bygg.
2022 – Har uterealet blitt vesentlig oppgradert ved legging av fliser i trappen opp til inngangspartiet samt at det er bygget terrasse i hagen + montert rekkverk ved terrassen over garasjeporten.
2020 – Ble boligen tilbygget i 1. etasje og 2. etasje/loft - ved at det ble tilbygget ved stue og loftstue. Del av opprinnelig dobbelgarasje har blitt avdelt med trimrom/bod, slik at det i dag kun er 1 garasje.
2020 – Ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 1. etasje, og det ble samtidig åpnet opp mellom stue og kjøkken.
2020 – Ble deler av innmaten i sikringsskapet i 1. etasje oppgradert med nye jordfeilautomater.
2015 – Vinterhagen og vinterhageterrassen er bygget ny i 2015.
2008 – Ble det bygg nytt bad i 2. etasje/loft.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.11.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier	11.11.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

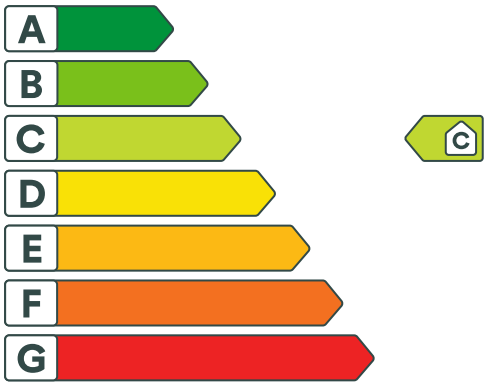
Utkast

enova

Energiattest



Adresse	
Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275367**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20899921**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **559**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
155,89 kWh/m²	**34 140 kWh**



Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN

Detaljering

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

Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

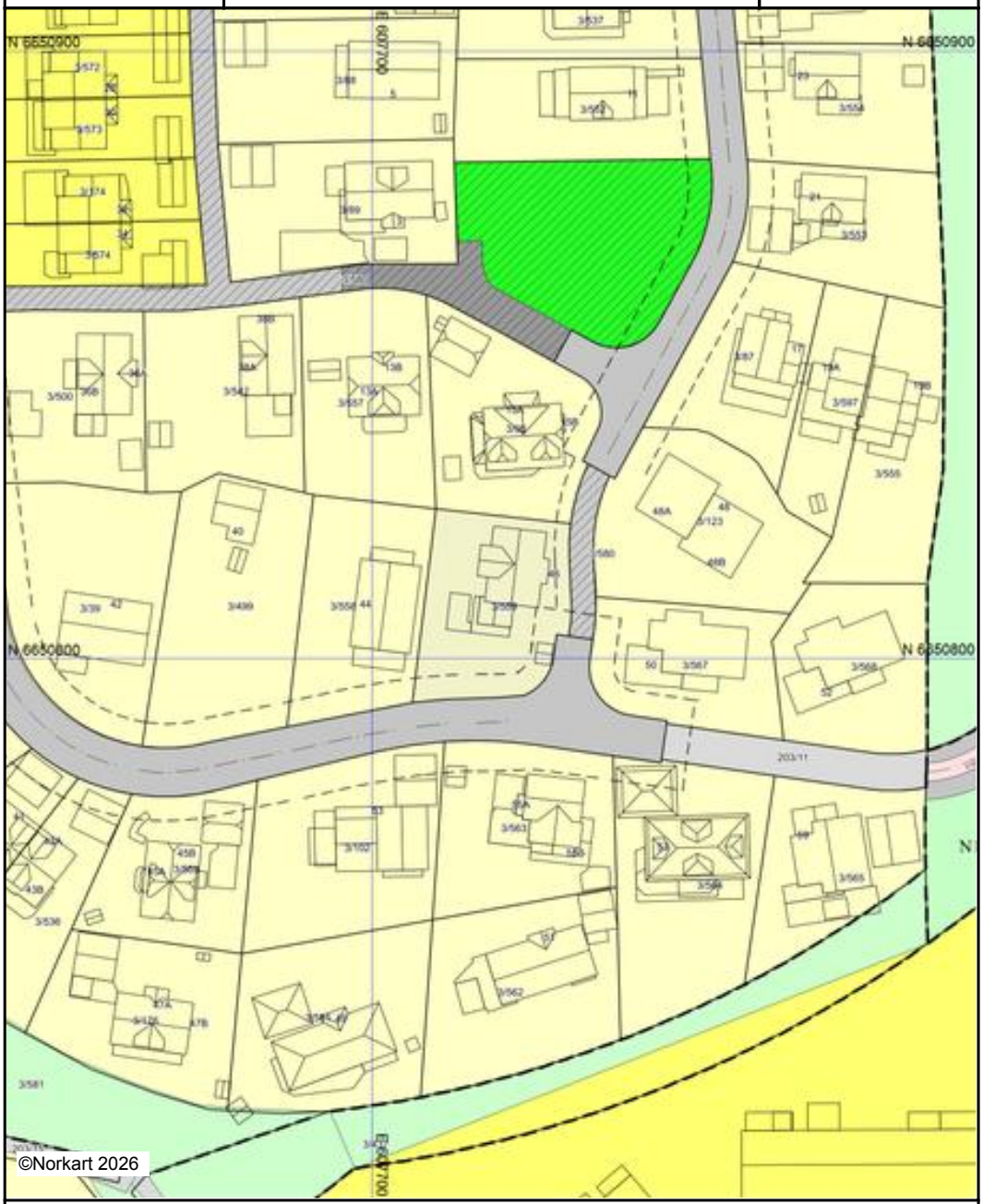
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/559
Adresse: Carl Bergersens vei 46
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

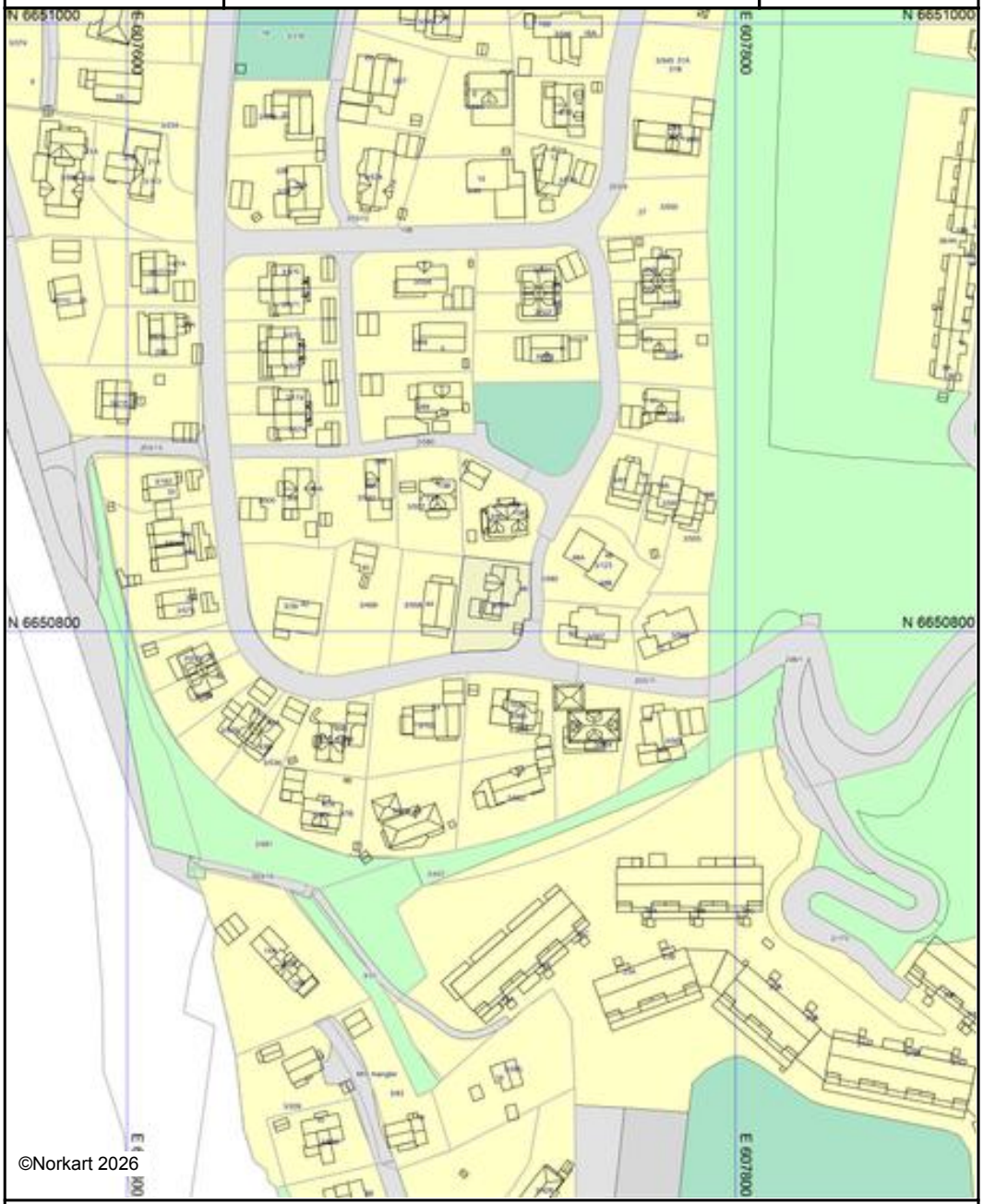
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 3/559
Adresse: Carl Bergersens vei 46
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	3	Bnr.:	559	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Carl Bergersens vei 46						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.
Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 240 liter restavfall/plast	Kr 9 011
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 5 258
Abonnementsgebyr avløp	Kr 8 266
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m^3	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m^3	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 07.04.2026

Nittedal kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	559	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	8 924 000,00 kr
Skatt	6 493,00 kr
Bunnfradrag	3 000 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ARKIV

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Steinar Gran
P.b. 408

1471 SKÅRER

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
99/06644-020 BYG 3/559		25.10.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Igangsettingstillatelse er gitt 11.02.00.

Gjelder:	*Enebolig*
Byggested:	*Carl Bergersensvei 46,*
Tiltakshaver:	*Per Kristian Wæhler*
Ansvarlig søker:	*Steinar Gran*

På grunnlag av anbefaling fra samordner mottatt 13.10.00 gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen 01.05.01.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest utstedes når kontrollerklæring/anbefaling fra kontrollansvarlig/samordner er mottatt. Bekreftede kontrollplaner må være framlagt. «Som bygget»-tegninger må også være innsendt dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og det utførte tiltaket.

Med vennlig hilsen

Marianne Aune
avdelingsarkitekt
Direkte innvalg: 67 05 91 68

Kopi:
Per Kristian Wæhler, Hermann Fossgt. 14, 0171 OSLO
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, seksjon kommunalteknikk, her

Seksjon for plan, byggesak og oppmåling
Moveien 1,
1482 Nittedal

Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

NITTEDAL KOMMUNE

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:	Vår ref: 20/00934-21 Oppgis ved alle henvendelser	Dato: 03.05.2023

Ferdigattest - 3/559 - Carl Bergersens vei 46 - Tilbygg/påbygg

Tiltakets type og art:	Enebolig / Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Tiltakets adresse:	Carl Bergersens vei 46
Gnr./bnr./fnr./snr.:	3/559/0/0
Søker:	GUSTAVSEN BYGG OG PROSJEKTLEDELSE AS, Vinterbroveien 21, 1407 VINTERBRO
Tiltakshaver:	Per Kristian Wæhler, Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for tilbygg/påbygg, mottatt 25.04.2023.

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

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 25.04.2023.

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

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

Gjennomføringsplan versjonsnummer 2, datert 25.04.2023, er mottatt.

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

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

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen
Avdelingsleder byggesak
Byggesak

Benedicte Abrahamsen
arealplanlegger
Byggesak

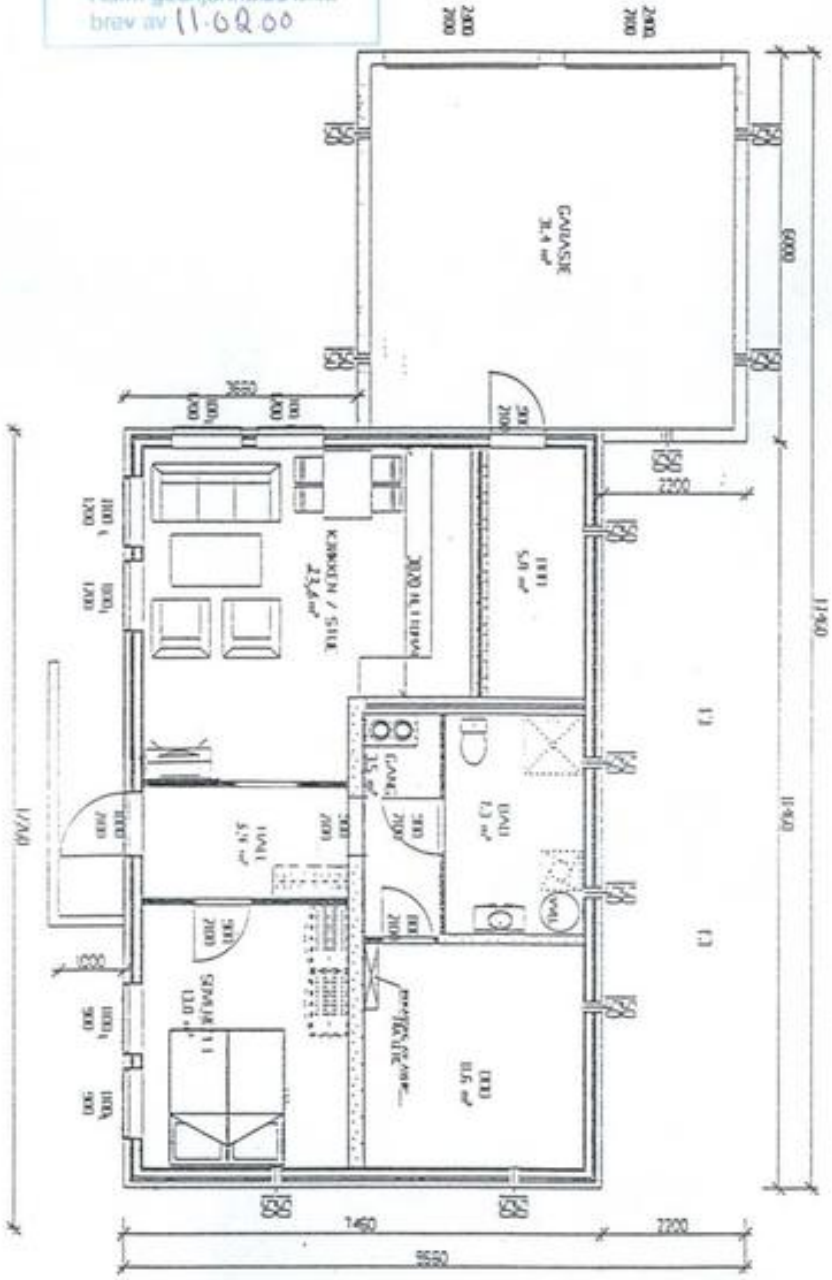
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Mottakere: *GUSTAVSEN BYGG OG PROSJEKTLEDELSE AS, Vinterbroveien 21, 1407 VINTERBRO*
GUSTAVSEN BYGG OG PROSJEKTLEDELSE AS, Qing Tollefsen, Vinterbroveien 21, 1407 VINTERBRO

Kopi til: *Per Kristian Wæhler, Carl Bergersens vei 46, 1481 HAGAN*

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i.h.t.
brev av 11.09.00

Bilag 7:



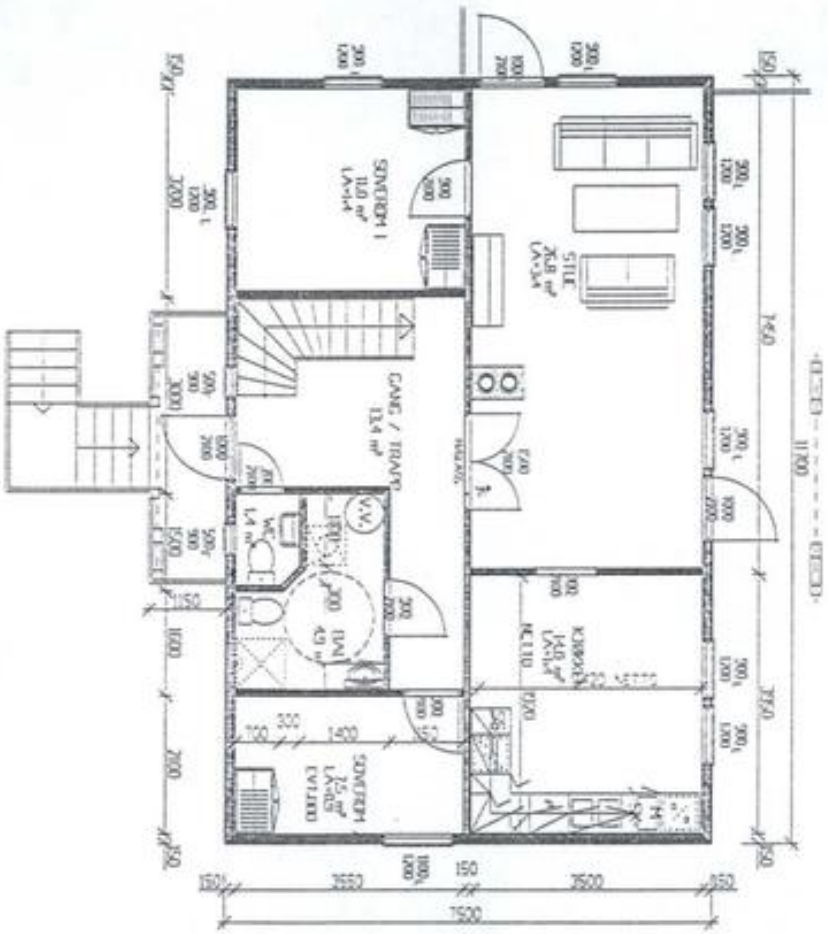
12 OKT 99 006644001

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOLD: U.ETG.	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER	
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:	
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL	
REV.: A 26.05.98 AA B 06.09.99 TB	TEGN.NR.: 500	KOMMUNE:	
	TYPE: UTL36-III.REV LOFTHUS-.REV		
	PROSJEKT: 79791	HORTEN-HUS 2634 FAVANG - TLF.: 61 25 25 00	

Bilag F

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i h.t.
brev av 11.09.00



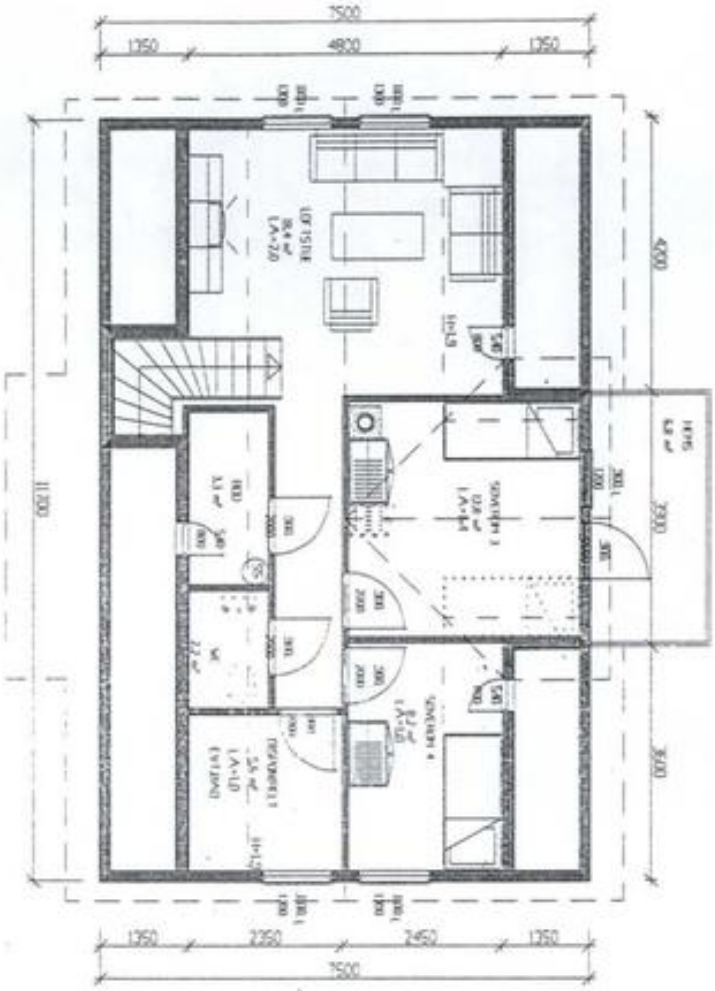
001
12.OKT 00 006644

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOLD: 1.ETG.	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER	
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:	
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL	
REV.: A 26.05.98 AA B 06.09.99 TB C 28.09.99 TB	TEGN.NR.: 501	KOMMUNE:	
	TYPE: UTL36-III-REV LOFTHUS-.REV	HORTEN-HUS 2634 FAVANG - TLF.: 61 28 25 00	
	PROSJEKT: TETEL		

Bilag 7

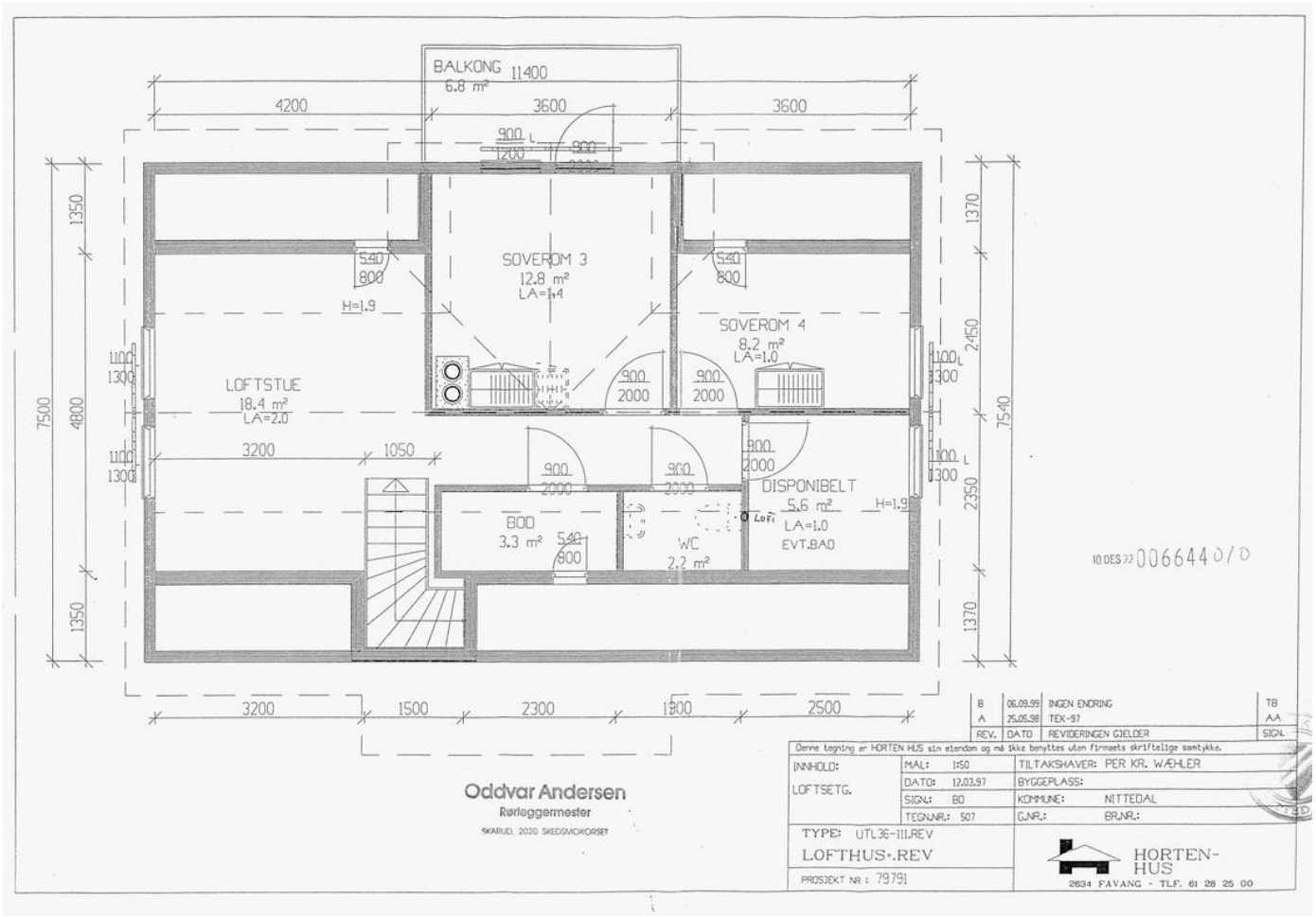
NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i h.t.
brev av 11.09.00



12 OKT 99 006644 001

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOLD: LOFTSETG.	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 AA B 06.09.99 TB	TEGN.NR.: 502	KOMMUNE:
	TYPE: UTL36-III.REV LOFTHUS-.REV	HORTEN-HUS
	PROSJEKT: 79791	2634 FAVANG - TLF.: 61 28 25 00


BALKONG
6.8 m²
11400
4200
3600
3600
SOVEROM 3
12.8 m²
LA=1.4
SOVEROM 4
8.2 m²
LA=1.0
LOFTSTUE
18.4 m²
LA=2.0
BOD
3.3 m²
WC
2.2 m²
DISPONIBELT
5.6 m²
LA=1.0
EVT.BAD
H=1.9
3200
1050
3200
1500
2300
1300
2500
7500
7540
Oddvar Andersen
Rørleggermester
SKARUD, 2020 SKEDSMOKORSET
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.
INNHOLD:
LOFTSETG.
MÅL: 1:50
DATO: 12.03.97
SIGN.: BO
TEGN.NR.: 507
TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
BYGGEPLASS:
KOMMUNE: NITTEDAL
G.NR.: BR.NR.:
TYPE: UTL36-111.REV
LOFTHUS-.REV
PROSJEKT NR: 79791
HORTEN-HUS
2634 FÅVANG - TLF. 61 28 25 00

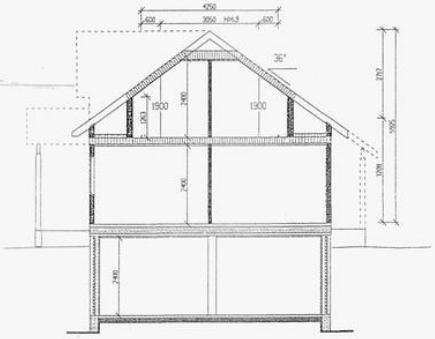
Bilag 6



FASADE VEST.



FASADE SYD.



SNITT A-A.

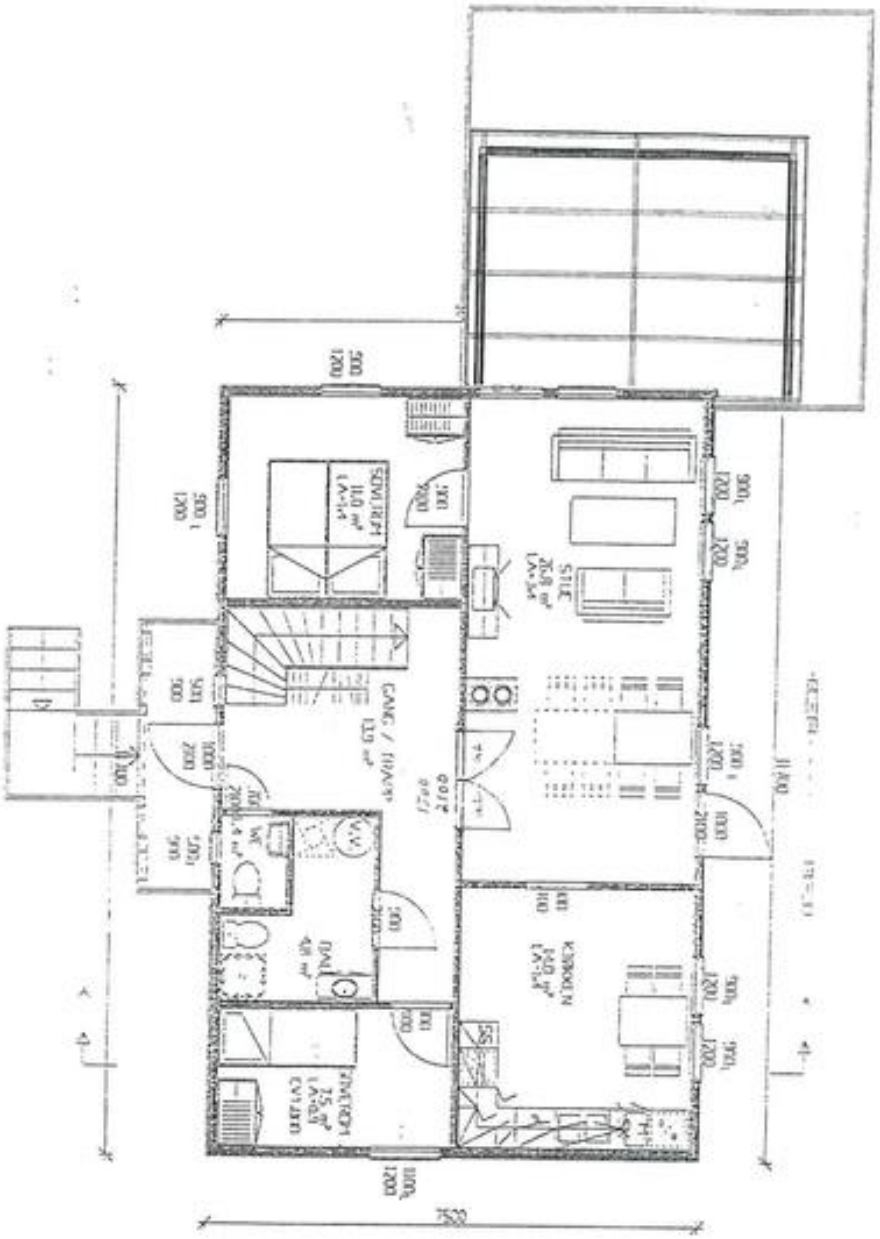
MAL PA LOFT ER BINDINGSVERKSMAL.

12.OKT 006644

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FASADER/SNITT	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 AA B 06.09.99 TB	TEGN.NR.: 504	KOMMUNE:
	TYPE: UTL36-111.REV LOFTHUS+.REV	HORTEN-HUS 2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00
	PROSJEKT : 7979I	

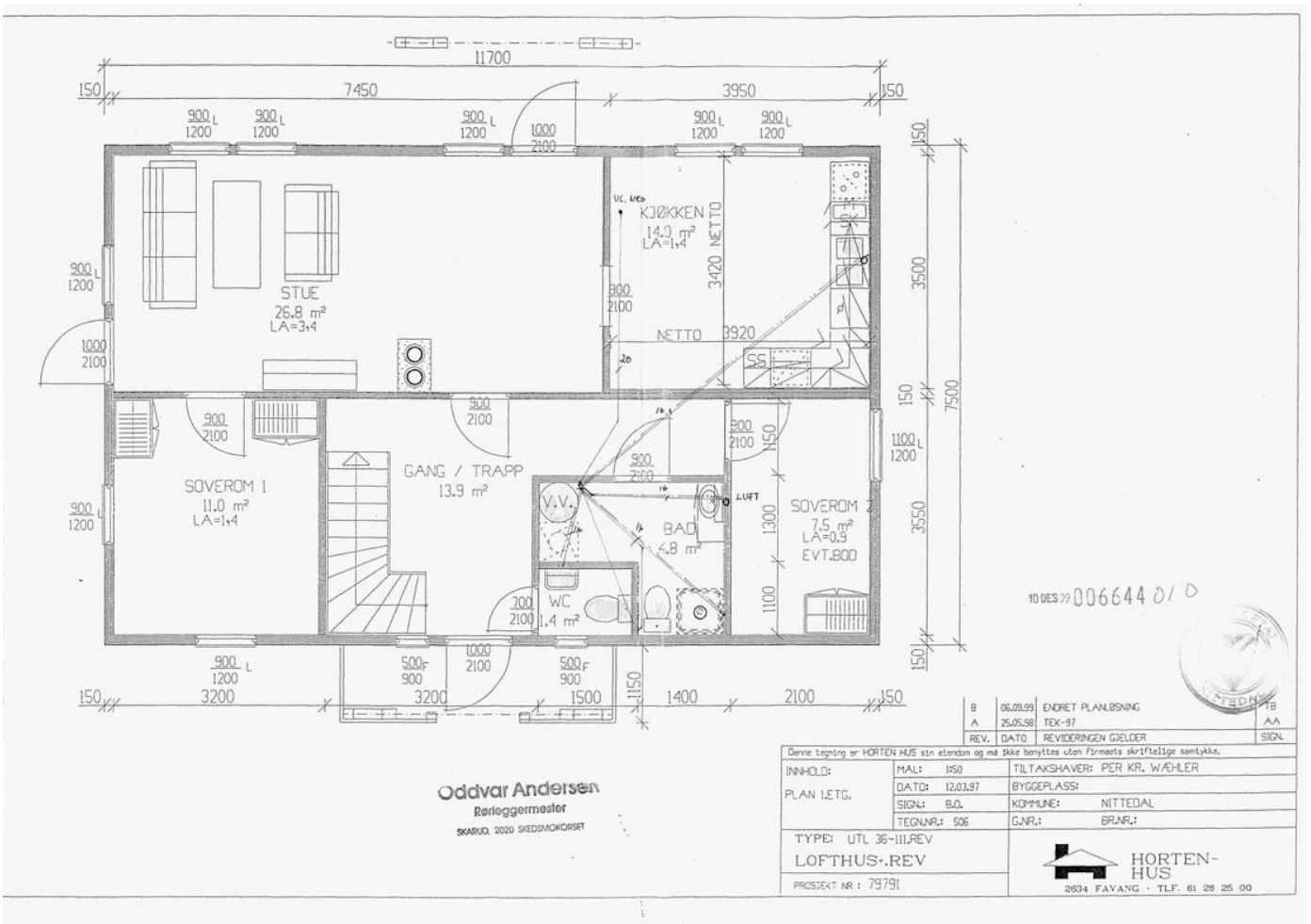
Ny E-1

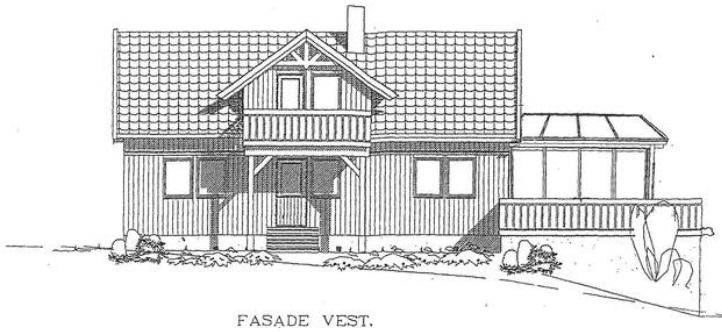


Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

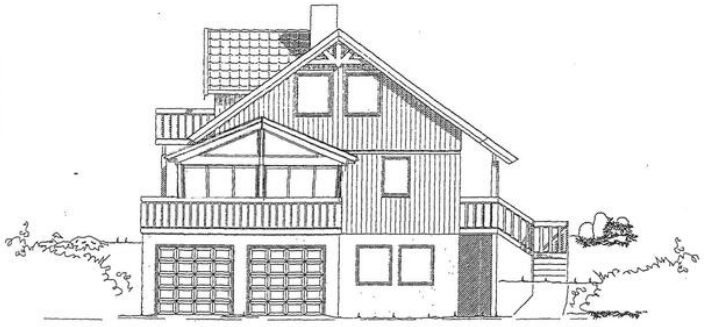
INNHOLD: 1.ETG.	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 AA B 06.09.99 TB	TEGN.NR.: 501	KOMMUNE:
	TYPE: UTL36-III.REV LOFTHUS+.REV	HORTEN-HUS 2634 FAVANG - TLF: 61 29 25 00
	PROSJEKT: 79791	

B.O.

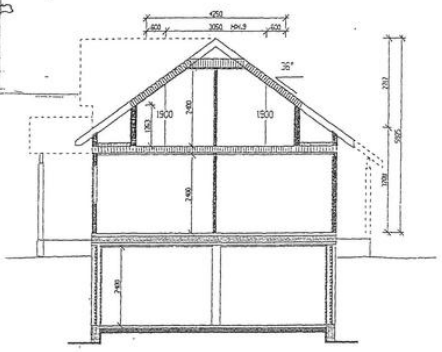

11700
150
7450
3950
150
STUE
26.8 m²
LA=3.4
KJØKKEN
14.0 m²
LA=1.4
NETTO
3420
NETTO
3920
SOVEROM 1
11.0 m²
LA=1.4
GANG / TRAPP
13.9 m²
V.V.
BAD
4.8 m²
LUFT
WC
1.4 m²
SOVEROM 2
7.5 m²
LA=0.9
EVT.800
3200
3200
1500
1400
2100
7500
3500
3550
1300
1100
10 DES 99 006644 01 D
B 06.09.99 ENDRET PLANLØSNING TB
A 25.05.98 TEK-97 AA
REV. DATO REVIDERINGEN GJELDER SIGN.
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.
INNHOLD: PLAN 1.ETG.
MÅL: 1:50
DATO: 12.03.97
SIGN.: B.O.
TEGN.NR.: S06
TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
BYGGEPLASS:
KOMMUNE: NITTEDAL
G.NR.: BR.NR.:
TYPE: UTL 36-111.REV
LOFTHUS*.REV
PROSJEKT NR : 79791
Oddvar Andersen
Rørleggermester
SKARUD, 2020 SKEDSMOKORSET
HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00



FASADE VEST.



FASADE SYD.



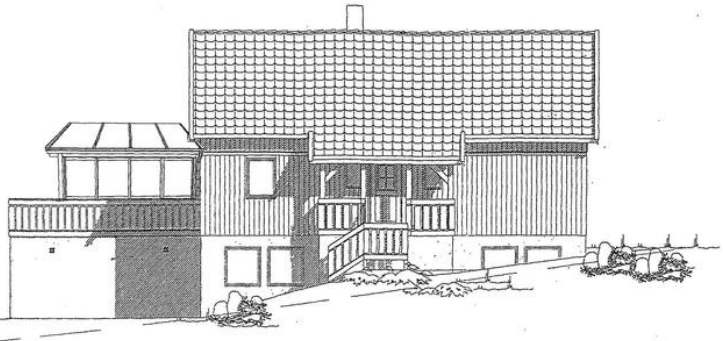
SNITT A-A.

MAL PÅ LOFT ER BINDINGSVERKSMÅL.

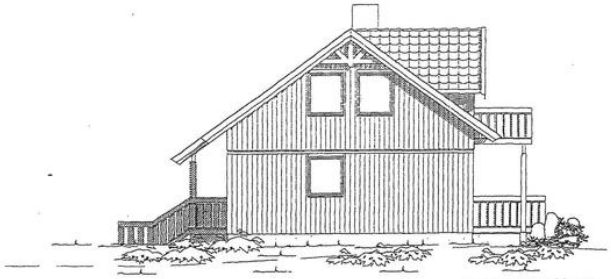
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes utan firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FASADER/SNITT	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 AA, B 06.09.99 TB	TEGNNR.: 504	KOMMUNE:
	TYPE: UTL36-III.REV	
	LOFTHUS*.REV	HORTEN HUS
	PROSJEKT: 79791	2634 FÅVANG - TLF. 61 28 25 00

B.O.



FASADE ØST.



FASADE NORD.

AREALBEREGNING

	BRA	F	BA	OK! 1 NHT. NS3940
HOVEDPLAN	82,1	1,0	82,1	
KJELLERPLAN		0,2		
UNDERETG.PLAN	7,2	0,5	3,6	
LOFTSPLAN		0,3		
ETASJEPLAN	53,8	0,6	32,2	
SUM =	143,1		117,9	

AREAL UTLEIELEILIGHET: 68,8 M2.

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FASADER/AREALBEREGNING	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 B.O. B 06.09.99 TB	TEGN.NR.: 503	KOMMUNE:
	TYPE: UTL40-III.REV LOFTHUS +REV	HORTEN-HUS 2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00
	PROSJEKT : 79791	

B.O.

Uteplassen.no AS
Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Tel: 0380-37 71 30
Fax: 0380-205 40

Målsatte tegninger

Projekt: 936024o

Status: Ordre
Reg.datum: 2015-10-08
Vår ref: Tor Arne Borg
Mottaget per: Telefon

Ert ordernummer:936024

Kunde: 2015
Uteplassen.no AS
0047-69 31 84 25
0047-69 31 86 26

Merke: Per Christian Waehler
Er ref: Tor Arne

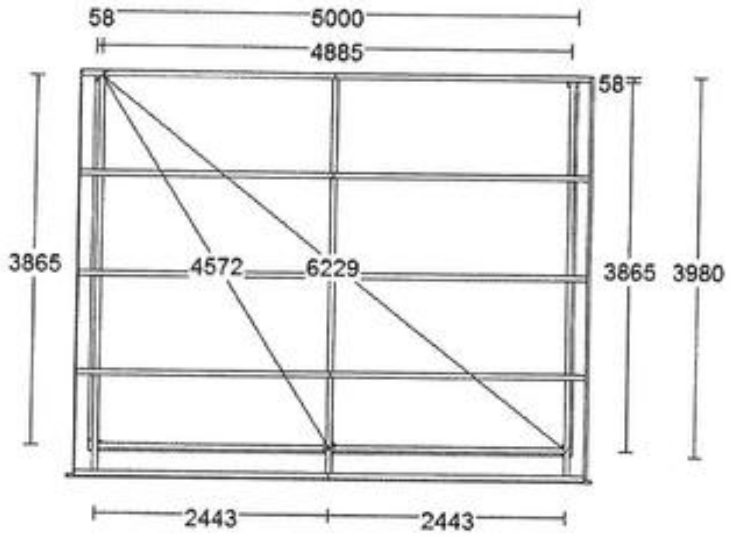
Lev adresse: Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Lev. sett: Etter nærmere avtale
Lev. datum:

Måttsättning utifrån och in mot ritningen enligt följande:

- Måttsättning utvändigt stolpar
- Måttsättning från centrum till centrum stolpar
- Eventuell måttsättning karmbreddsöppning

Per Christien Waehler Hagen AS-936024r0



Uteplassen.no AS
Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Tel: 0380-37 71 30
Fax: 0380-205 40

Målsatte tegninger

Projekt: 936024o

Status: Ordre
Reg.datum: 2015-10-08
Vår ref: Tor Arne Borg
Mottaget per: Telefon

Ert ordernummer:936024

Kunde: 2015
Uteplassen.no AS
0047-69 31 84 25
0047-69 31 86 26

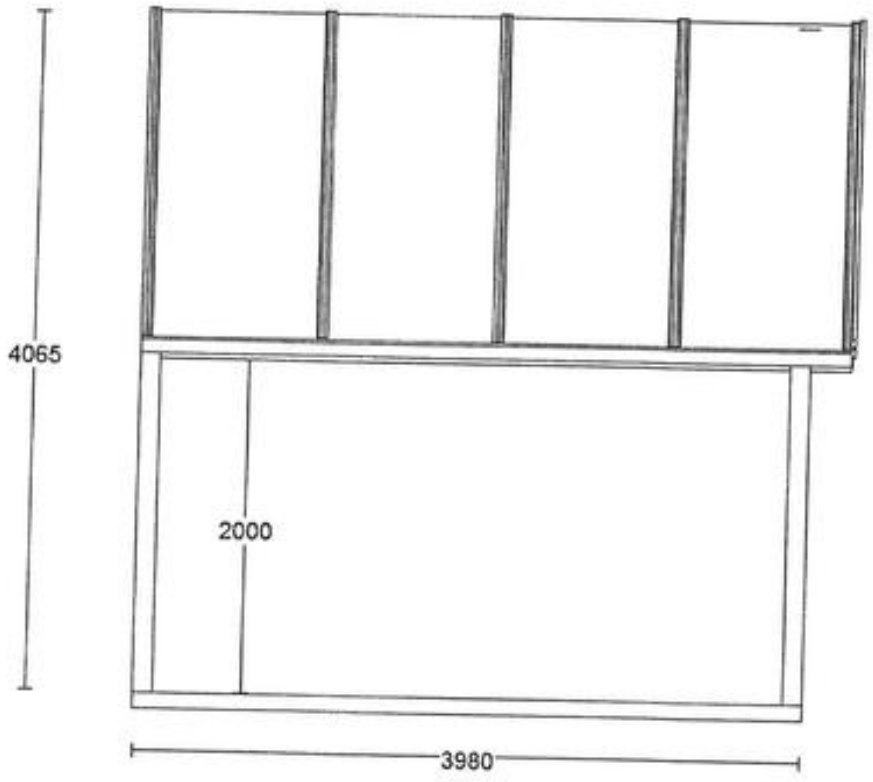
Merke: Per Christian Waehler
Er ref: Tor Arne

Lev adresse: Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Lev. sett: Etter nærmere avtale
Lev. datum:

Måttsättning utifrån och in mot ritningen enligt följande:

- Måttsättning utvändigt stolpar
- Måttsättning från centrum till centrum stolpar
- Eventuell måttsättning karmbreddsöppning



Uteplassen.no AS
Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Tel: 0380-37 71 30
Fax: 0380-205 40

Målsatte tegninger

Projekt: 936024o

Status: Ordre
Reg.datum: 2015-10-08
Vår ref: Tor Arne Borg
Mottaget per: Telefon

Ert ordernummer:936024

Kunde: 2015
Uteplassen.no AS
0047-69 31 84 25
0047-69 31 86 26

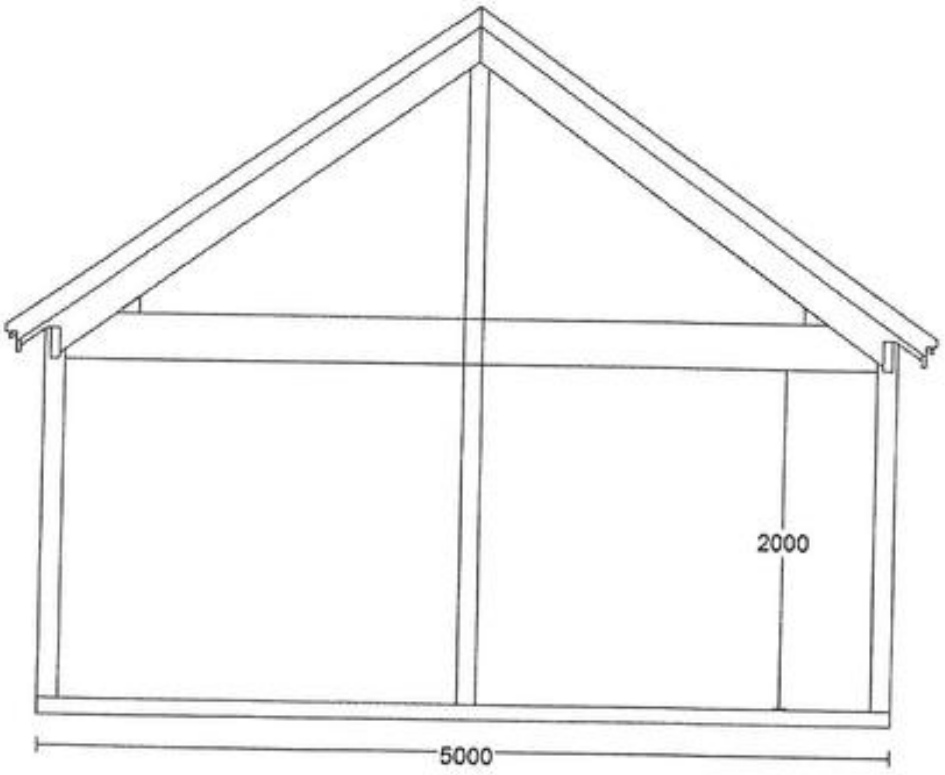
Merke: Per Christian Waehler
Er ref: Tor Arne

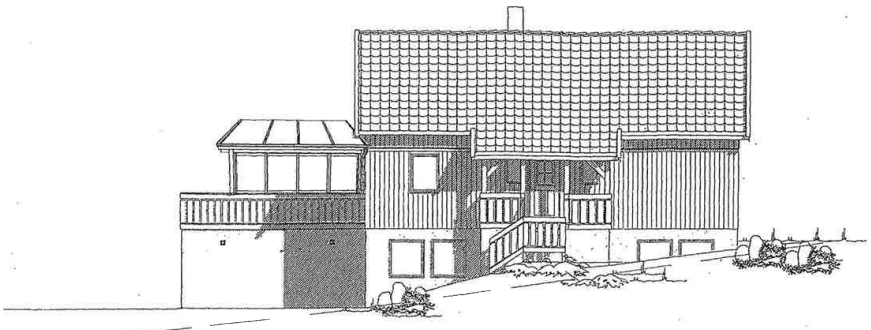
Lev adresse: Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Lev. sett: Etter nærmere avtale
Lev. datum:

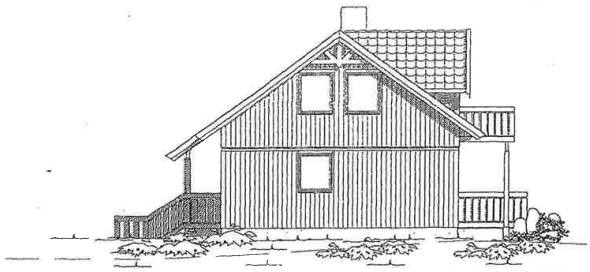
Måttsättning utifrån och in mot ritningen enligt följande:

- Måttsättning utvändigt stolpar
- Måttsättning från centrum till centrum stolpar
- Eventuell måttsättning karmbreddsöppning





FASADE ØST.



FASADE NORD.

AREALBEREGNING

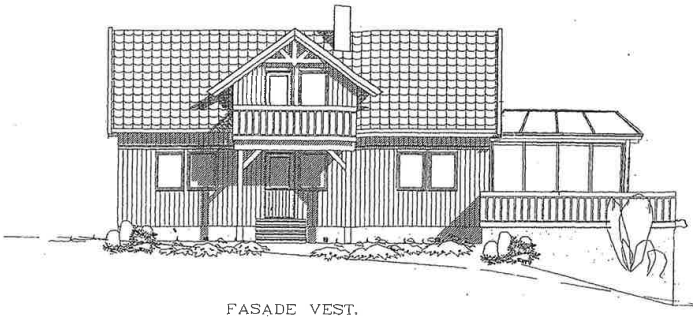
	BRA	F	BA	ÖK! 1 MAT. NS 3940
HOVEDPLAN	82,1	1,0	82,1	
KJELLERPLAN		0,2		
UNDERETG.PLAN	7,2	0,5	3,6	
LOFTSPLAN		0,3		
ETASJEPLAN	53,8	0,6	32,2	
SUM =	143,1		117,9	

AREAL UTLEIELEILIGHET: 68,8 M2.

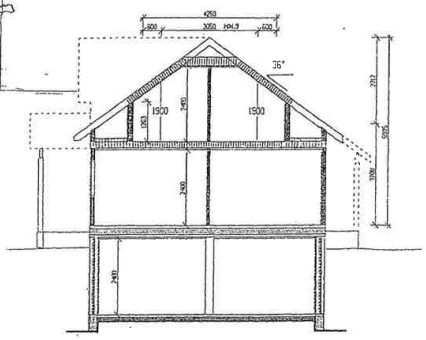
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNKLO:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
FASADER/AREA:	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 B.O. B 06.09.99 TB	TEGNNR.: 503	KOMMUNE:
	TYPE: UTL40-111.REV LOFTHUS +REV	HORTEN-HUS 3634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00
	PROSJEKT: 79791	

B.O.

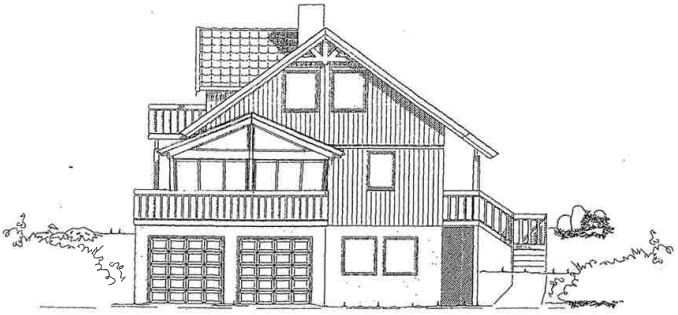


FASADE VEST.



SNITT A-A.

MAL PA LOFT ER BINDINGSVERKSMAL.

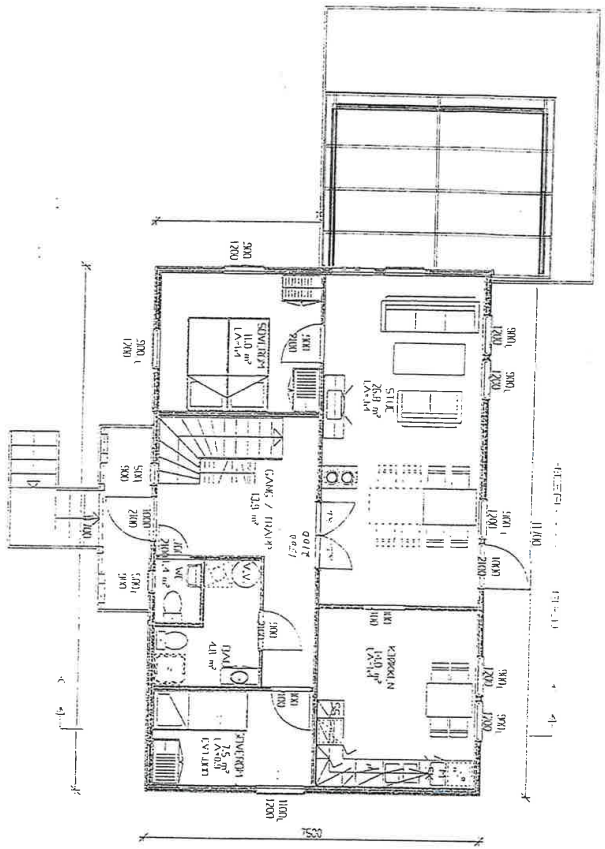


FASADE SYD.

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOLD: FASADER/SNITT	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: NITTEDAL
REV.: A 25.05.98 AA B 06.09.99 TB	TEGNNR.: 504	KOMMUNE:
	TYPE: UTL36-111.REV LOFTHUS*.REV	HORTEN HUS 2634 FÅVANG - TLF. 61 28 25 00
	PROSJEKT : 79791	

Ny E-1

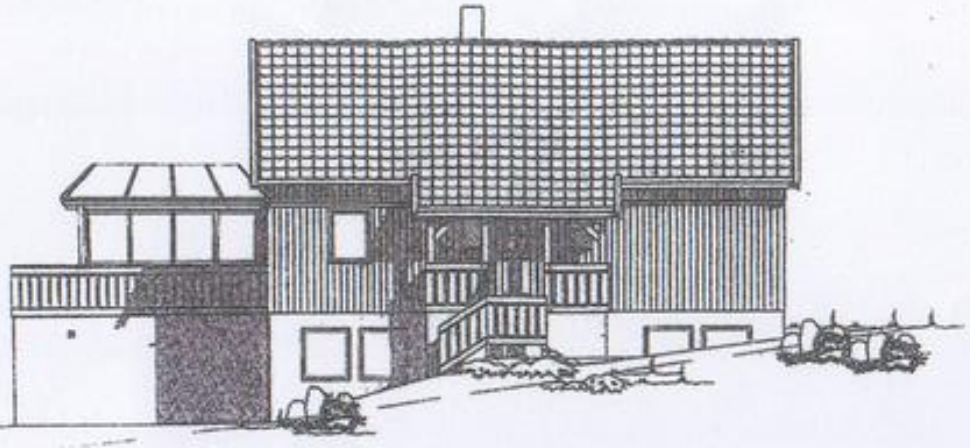


Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

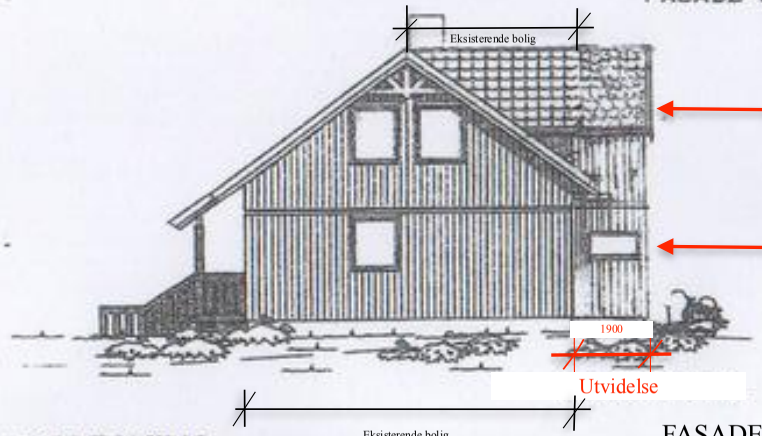
INNHOLD: 1.ETG.	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER	
	DATO: 12.03.97	POSTADR.:	
	SIGN.: B.G.	BYGGEPLASS: NITTEDAL	
REV.: A 25.05.98 A-A B 06.09.99 TB	TEGN.NR.: 501	KOMMUNE:	
	TYPE: UTL36-III.REV LOFTHUS+.REV	HORTEN-HUS	
	PROSJEKT: 79791	2634 FAVANG - TLF.: 61 28 25 00	

E8

Ny situasjon



FASADE ØST.



Tilbygg i 2 etasjer

FASADE NORD

AREALBEREGNING

	BRA	F	BA	DIG I NVG.
HOVEDPLAN	82,1	1,0	82,1	
KJELLERPLAN		0,2		
UNDERETG.PLAN	7,2	0,5	3,6	
LOFTSPLAN		0,3		
ETASJEPLAN	53,8	0,6	32,2	
SUM =	143,1		117,9	

AREAL UTLEIELEILIGHET: 68,8 M2.

Nytt tilbygg gir 7,41 M2 i hovedplan
og 7,41 M2 i loftsplan.

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOLD: FASADER/AREAL

REV.: A 25.05.20 B.O. B 05.08.20 TB

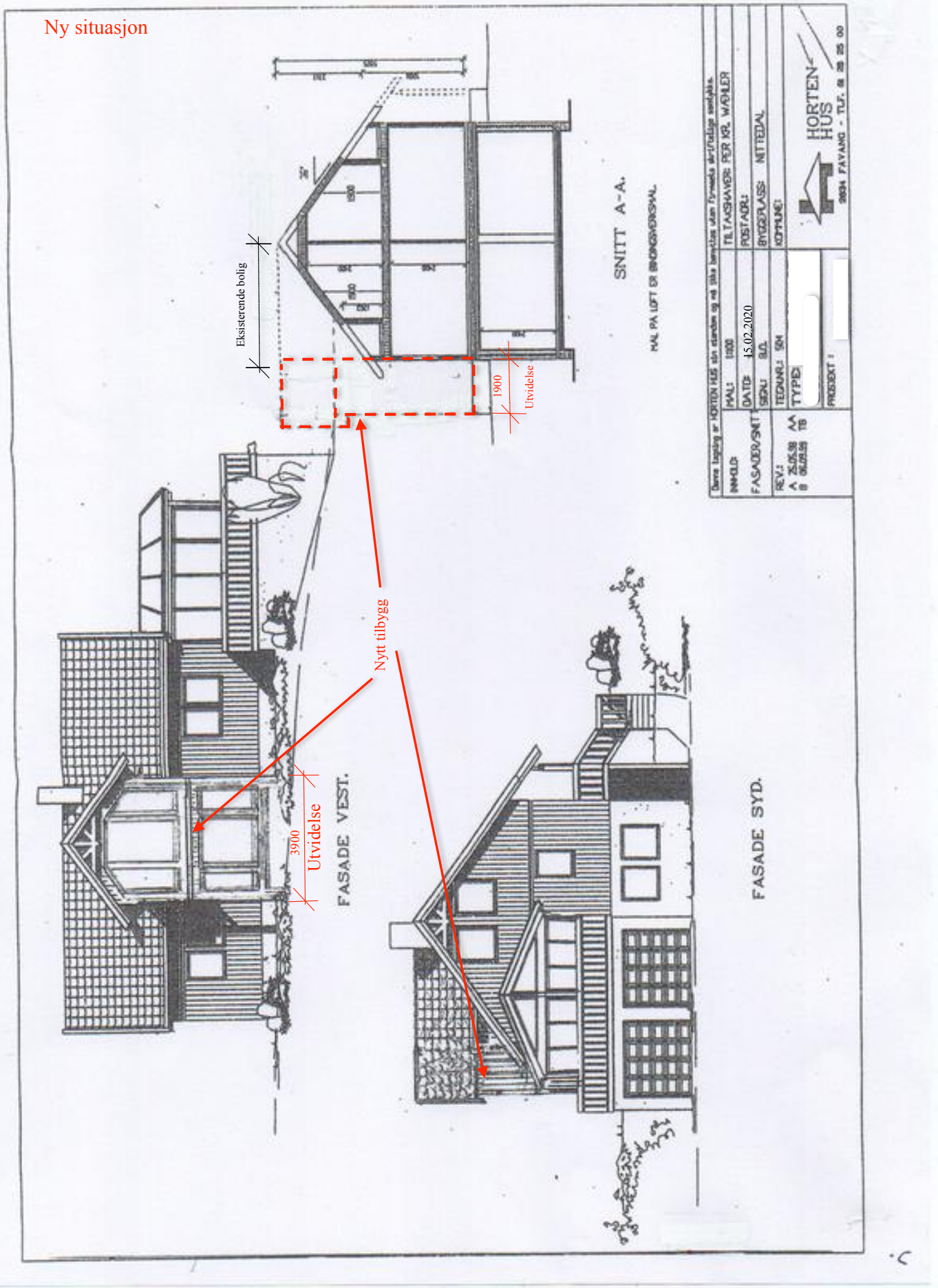
MÅL: 1:100
DATO: 15.02.2020
SIGN: B.O.
TEGNNR.: 503
TYPE:
PROSJEKT: 7979

TILTAKSHAVER: PER KRL WAHLER
POSTADR.:
BYGGEPLASS: NITTEDAL
KOMMUNE:

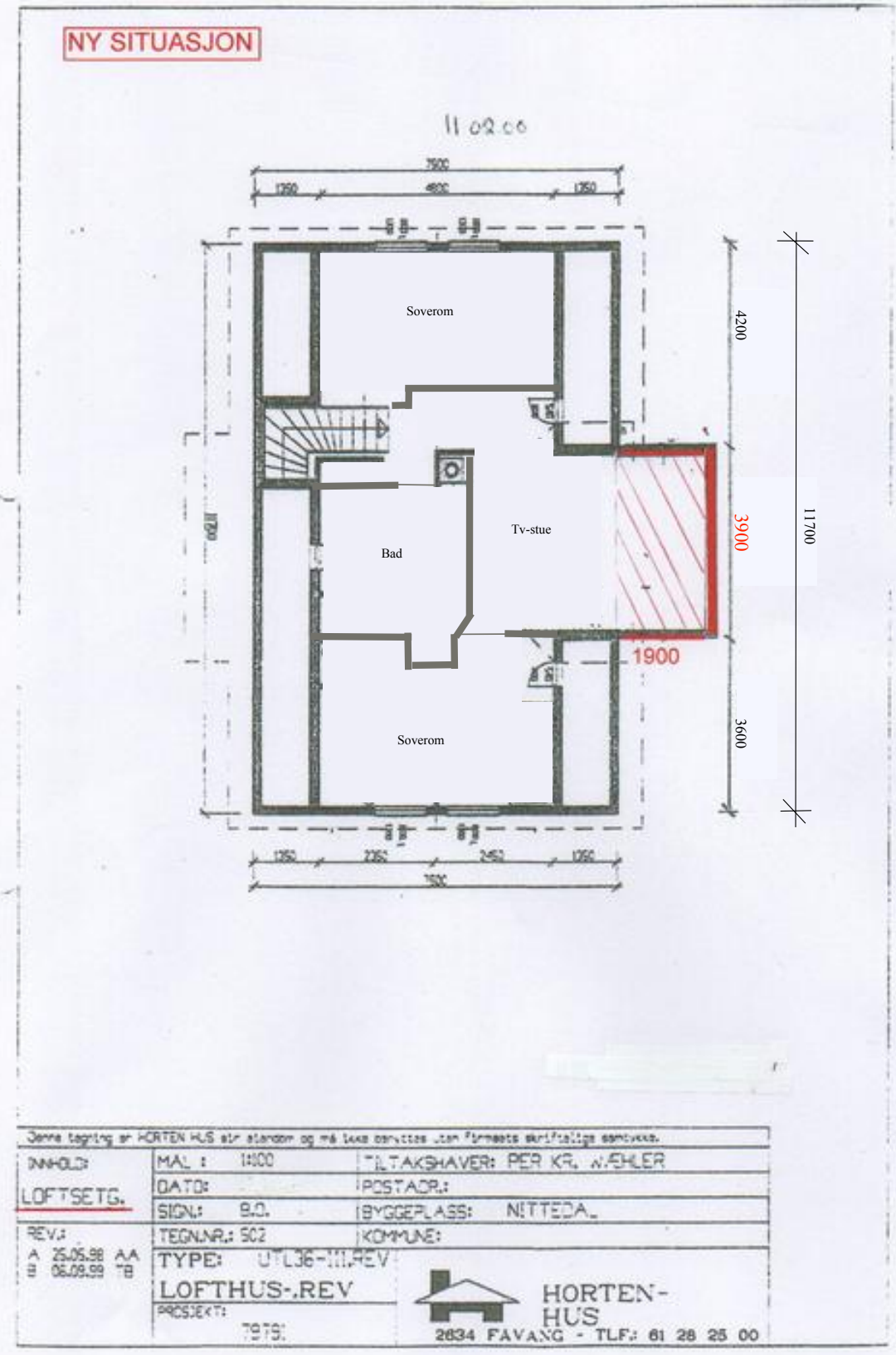
HORTEN-HUS
3534 FAVANG - TLF. 61 28 25 00

E7

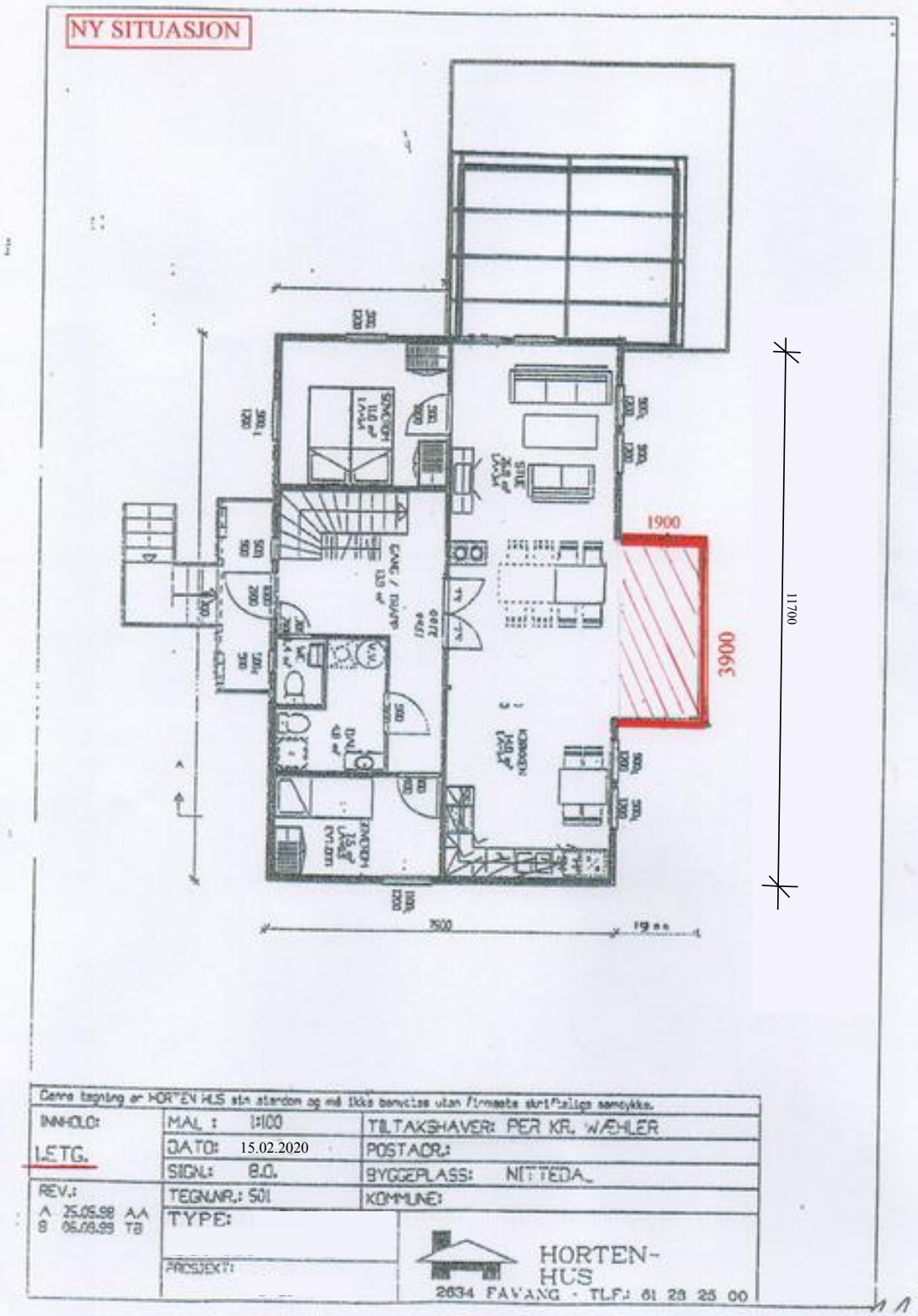
Ny situasjon



E6


NY SITUASJON
Soverom
Tv-stue
Bad
Soverom
4200
3900
1900
3600
11700
INNHOLD:
LOFTSETG.
MÅL: 1:100
DATO:
SIGN: B.O.
TEGN.NR.: 502
TYPE: UTL36-III.REV
LOFTHUS-.REV
TILTAKSHAVER: PER KR. NÆHLER
POSTADR.:
BYGGEPLASS: NITTEDAL
KOMMUNE:
HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF.: 61 28 25 00

E5


NY SITUASJON
1900
3900
11700
7500
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.
INNHOLD:
LETG.
MÅL: 1:100
DATO: 15.02.2020
SIGN: B.O.
REV.:
A 25.05.98 AA
B 06.08.99 TB
TEGNNR.: S01
TYPE:
PROSJEKT:
TILTAKSHAVER: PER KR. WÆHLER
POSTADR.:
BYGGEPLASS: NITTEDA
KOMMUNE:
HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF: 61 28 25 00

[redacted]

TINGLYST
- 7 JULI 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 10413

1

Erklæring

Undertegnede eier av g. nr. 3 og b. nr. 90/96 Nittedal kommune bekrefter herved følgende som blir å tinglyse på min eiendom og fremtidig fradelte parseller.
Justert reguleringsplan og forslag til intern tomtedelingsplan tegning ca. 1:1000 (3s A4) datert 12.11.97 har undertegnede godtatt mht. prinsipper for fellesanlegg for vei, vann og avløp.
Det opparbeides i første rekke nødvendige hovedanlegg frem til opprinnelig eiendomsgrense, eventuelt tvers over eller på langs av denne eiendommen.

Undertegnede forplikter for sin andel av kostnadene beregnet iht. plan og bygningslovens bestemmelser og etter prinsipper slik det fremgår av varsel datert 22.12.97.
Kostnadsfordelingen beregnes på grunnlag av netto tomteareal ved endelig beregning av tomtene ved kart- og delingsforretningen og iht. utnyttelsesgrad.
Alt.1 Eksisterende boliger på 3/39, 3/98, 3/123 og 3/210 gis et bunnfradrag og laveste tilknytningsavgift.(Kfr. Refusjonsoppstilling-alt.1a og refusjonsplan-alt.1-B4)
Alt.2 Eksisterende boliger gis tomtefradrag tilsvarende eksist. bebyggelse/utnyttelse og høy tilknytningsavgift. (Kfr. Refusjonsoppstilling-alt.2a og refusjonsplan-alt.2-B5)

Resterende fellesadkomster, felles- ledninger, snuplass mv. opparbeides/bekostes av de tomtene anlegget direkte betjener.
Tomteinterne arbeider så som private arbeider med stikkledninger, veier, byggegroper etc. skal ikke igangsettes før ferdigbefaring/sluttoppgjør for fellesanleggene. Dersom tomteinterne arbeider ønskes igangsatt før fellesanleggene er ferdig forutsettes det at arbeidene utføres av samme entreprenør og godkjennes av prosjektleder mht. fremdrift.
Byggetillatelse fra Nittedal kommune er en forutsetning.
Private fellesanlegg forplikter eierne å reparere og vedlikeholde i fellesskap med de eiendommer anlegget gjelder. Det forutsettes at hver tomt/boligenhet eier en idell part hver i et fellesanlegg.
Private anlegg til et enkelt hus/tomt er den enkeltes ansvar.
Alle ledninger skal være lett å skifte ut dvs. grave opp uten kostbare anleggsmessig tiltak eller tomte/ terrenginngrep. Ledninger må legges i varerør godt forbi konstruksjoner dersom disse kommer nærmere enn 2.0 m fra utvendig rør eller det er fare for skader på bygningskonstruksjoner inkl. murer.

Alt.1- Undertegnede avstår nødvendig grunn opp til gjennomsnittlig grunnavståelse (beregnet til 18% av brutto tomteareal) for kr.45,-pr. m2 til felles veier/fellesareal og/ eller gir rett til adkomst eller ledninger over denne eiendom.Eiendommer som avstår mer eller mindre enn gjennomsnittet selger / kjøper til omforenet pris kr. 45,-pr. m2 tomteareal.
Unntatt fra gjennomsnittsberegningen er berørte grunneiere/naboer som bare svarer for veirefusjon dvs. 3/27,3/35,3/49 og 3/113 som kjøper/selger for kr.45,- pr. m2. 3/215 og 3/234 er unntatt refusjon og signer bare som aksept på tilbudet / fellesbestemmelser og ajourføring av målebrev.

Alt.2 - Alle får godtgjort all nødvendig grunnavståelse til felles grunn med kr. 45,- pr. m2 og det må avholdes egnet grunnerverv/skjønn mv. for grunnavståelse.

Fellesarealene mot Trondheimsveien og lekeplass m/stier eier hver enkelt fremtidig tomt en idell part av og reell grunnavståelse blir derfor bare arealene til veiene som Nittedal kommune overtar til drift og vedlikehold.
Fellesarealene / stier er dog åpne for almen gangtrafikk og event. stengt for kjøring med store blokker eller låsbar bom dersom felles snørydding er praktisk.

ER4generell 23.12.97 10:08

Dokn: 10413 Tinglyst: 07.07.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

[redacted]

2

Endelig tomtedelingsplan/oreining (makebytte) skal tilstrebe at grunnavståelsen blir mest mulig rettferdig ved at grunnavståelsen blir ca. +14/-26% i forhold til gjennomsnittet for de eiendommer som blir byggeklare gjennom tiltaket men dog slik at det oppnås naturlige gode tomter.

Kommunen inkl. kabeletatene har rett til fremtidig drift og vedlikehold av de anleggene kommunen/ etatene eier/ overtar. Rettigheter og veigrunn overdras vederlagsfritt for de anleggene kommunen overtar til drift og vedlikehold.

Denne erklæring gjelder også som bestilling av deling, kart og oppmålingsforretning for min eiendom inkl. andel av fellesarealer og veier iht. gjeldende gebyrregulativ.

Det henvises til justert reguleringsplan med forslag til tomtedelingsplan datert 18.11.97 og kartutsnitt vedlagt denne erklæring.
Erklæringen tinglyses som hefte på g. nr. 310 b.nr. 20, 136 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Nittedal kommune.

Det tas forbehold om endelig og formell godkjenning av forprosjektet og refusjonsberegning. Tomtedelingsplanen / illustrasjonsplanen er foreløpig og vil bli detaljutformet i samarbeid mellom grunneierne, kommunen og SCC BRUER AS.

Undertegnede ønsker alternativ 1a. ja og/eller alternativ 2a. ja

Erklæringen er utarbeidet i 3 eksemplarer hvorav 2 returneres prosjektleder for tinglysning.

Sted og dato Oslo 5/1-98

Hjemmelhavers underskrift T. Brynildsen -130150 [redacted]

Hjemmelhavers underskrift S. Brynildsen -171152 [redacted]

Hjemmelhavers underskrift.....

Hjemmelhavers underskrift.....

Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver har underskrevet eller vedkjenner seg sin påskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift 1: Ragnhild Fjosne Adresse 1: Munkebekken 129, 1061 Oslo

Vitneunderskrift 2: Tale Klausen Adresse 2: Munkebekken 376, 1061 Oslo

Vedlegg:

Varsel om foreløpig beregning av refusjonskrav.....m/vedlegg	Datert 22.12.97
Forslag intern tomtedelingsplan ca. 1:1000 (3s A4)	Datert 12.11.97
Egne kartbilag/skisser for berørte naboer Ca. 1:500 (1s A4)	Datert 22.12.97

ER4generell 23.12.97 10:08

Velkommen til

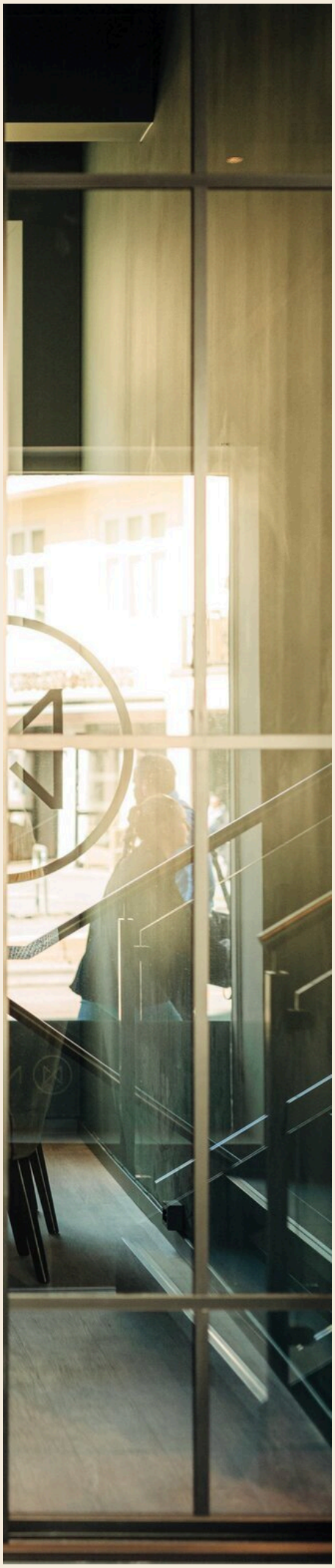
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

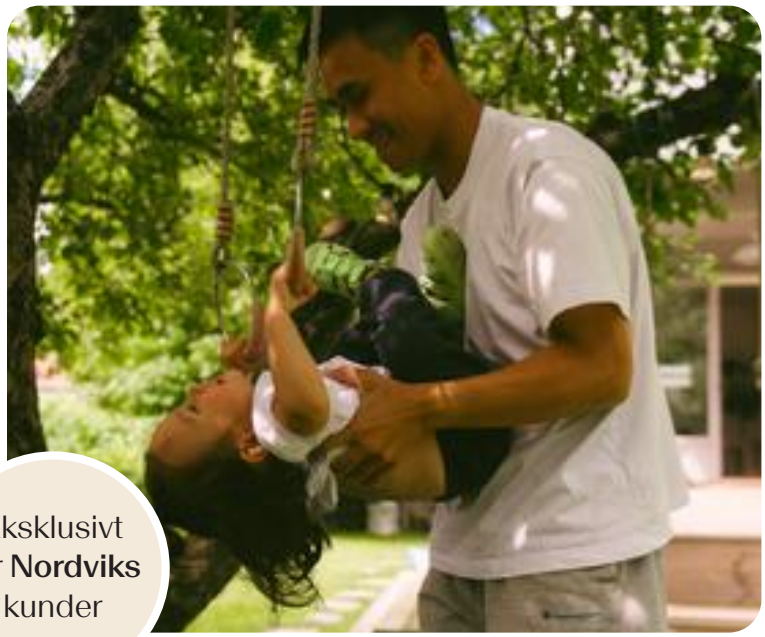
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0132/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Bergersens vei 46 1481 HAGAN
Matrikkel: Gnr 3, bnr 559 (ideell andel 1/1) / Gnr 3, bnr 580 (ideell andel 1/72) / Gnr 3, bnr 581 (ideell andel 1/72) i Nittedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029