NORDVIK

Bergliveien 43

7 soverom | 332 kvm | Enebolig

Velkommen til

Bergliveien 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Kontaktinfo
6	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
82	Vedlegg
92	Andre vedlegg
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.10.2026









Nøkkelinformasjon

Kontinental enebolig med 2 hybler | Solrike uteplasser og flott utsikt | Dobbelgarasje | Familievennlig område!

Prisantydning	**10 950 000,-**
Omkostninger	**274 840,-**
Totalpris	**11 224 840,-**
BRA-i	**332 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere en stor enebolig godt plassert i starten av en blindvei på Brånåsen. Boligen ligger høyt og fritt på en fjellknaus, og kjennetegnes av flislagte gulv overflater og en funksjonell planløsning over to plan. Med to etablerte hybelleiligheter og egne innganger i underetasjen ligger alt til rette for leieinntekter.

Uteområdet består av en stor, hellelagt gårdsplass, en frittstående dobbelgarasje med montert elbillader fra Easee og romslige terrasse partier som omkranser huset mot et lunt skogsbryn i bakkant. Eiendommen har gode solforhold og en vidstrakt, luftig utsikt over nærområdet. Dette er et romslig hjem for storfamilien som ønsker økonomisk fleksibilitet i et trygt og etablert nabolag.

Velkommen til hyggelig visning!

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

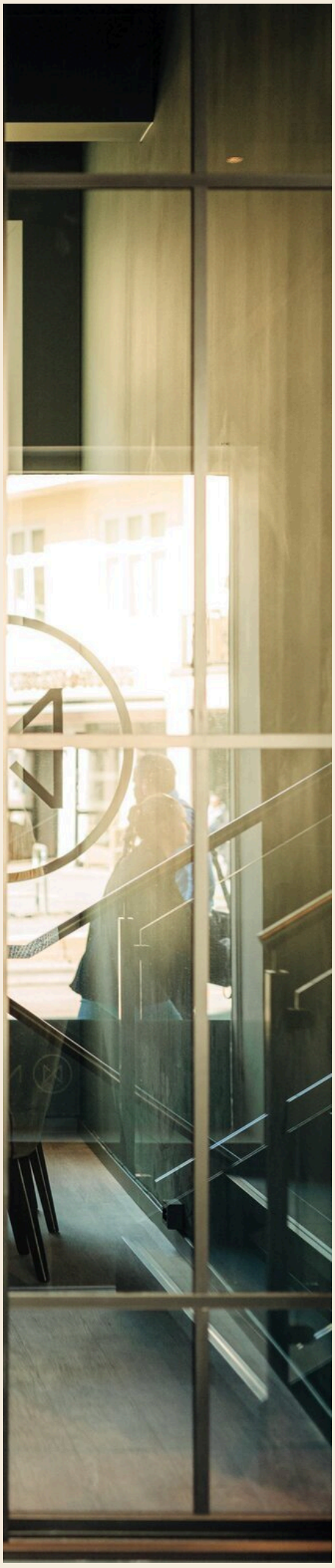
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

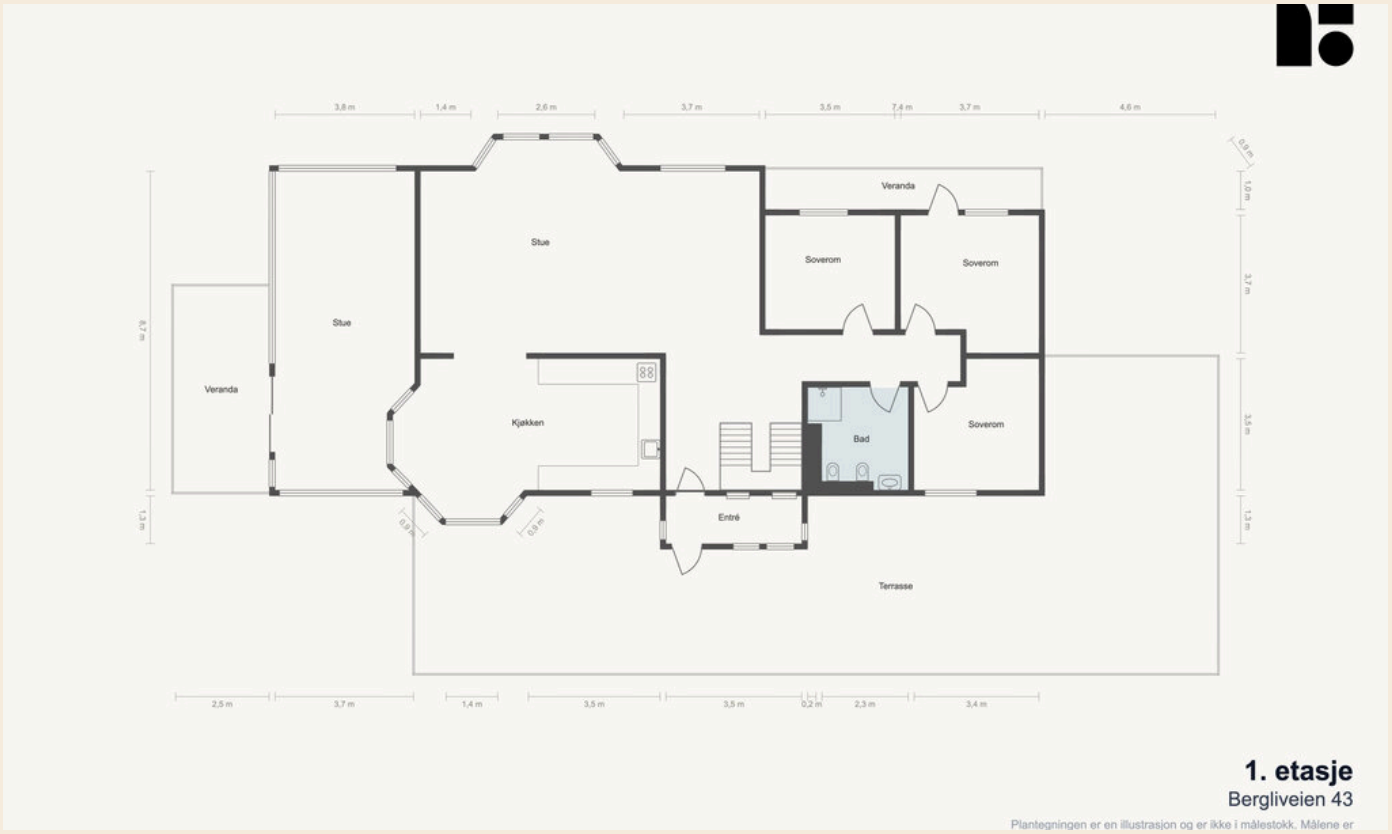
Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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



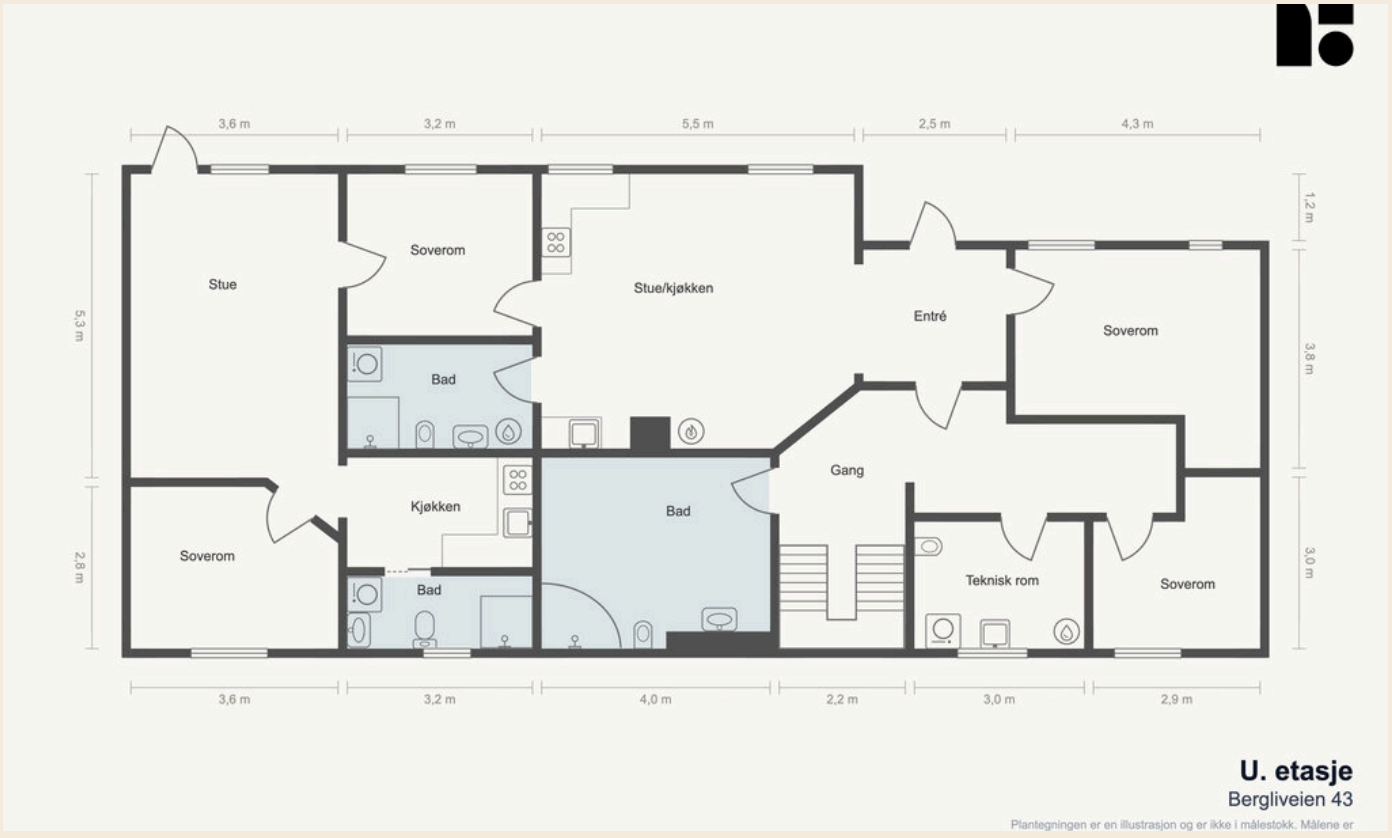
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 156 kvm
Total BRA: 156 kvm



1. etasje
Bergliveien 43

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er



U. etasje
Bergliveien 43

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er

1. Etasje
BRA-i: 176 kvm
Total BRA: 181 kvm































Klassisk og funksjonelt kjøkken med tidløs, lys innredning. Her får du rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og montert belysning under overskapene som gir en lun og appetittlig atmosfære!





Innholdsrikt kjøkken med et klassisk preg. Den store innredningen byr på rikelig med skap- og benkeplass, praktiske integrerte hvitevarer. Fryse og kjøleskap i rommet følger ikke med!

Lyst og romslig kjøkken med en fullverdig, hvit innredning. Her får du rikelig med skap- og skuffeplass, delikate vitrineskap og en åpen, appetittlig romfølelse med et slitesterkt flisgulv!





Herlig allrom med en åpen, sømløs overgang mellom kjøkken og spisestue. Det store karnappet bader rommet i lys og gir et flott utsyn. En svært luftig og praktisk romløsning med gjennomgående flisgulv og god plass!





Innbydende og lys sofasone med en herlig atmosfære. De store vindusflatene rammer vakkert inn naturen utenfor og gir et utsøkt lysinnfall. Et lunt og koselig oppholdsrom med flisgulv og god romfølelse!

Sjarmerende og lys sittegruppe plassert foran store vindusflater. Her kan du nyte en upåklagelig utsikt og et fantastisk lysinnfall. Perfekt liten pausesone med lekre stoler, flisgulv og en herlig, luftig atmosfære!



Flislagt og funksjonelt baderom med vegghengt toalett, bidet og en mørk baderomsinnredning med speilskap. Rommet har integrert belysning, fliser i lune toner og et praktisk vindu som slipper inn naturlig lys!





Stort og tiltalende baderom med sjakkmønstret flisgulv og monterte downlights. Badet er utstyrt med et innbygd boblebad, en romslig baderomsinnredning med god lagringsplass, samt et praktisk vegghengt toalett!

Innholdsrik baderomsinnredning med god skap- og benkeplass. Over servanten er det et stort speil med integrert belysning. Badet har et sjakkmønstret flisgulv, et vegghengt toalett og et innbydende boblebad!



Lyst og komfortabelt soverom utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe med helspeil. Speilfrontene reflekterer lyset og skaper en herlig romfølelse. En lun sone med downlights i himling og god plass til en dobbeltseng!





Lyst og innbydende soverom med fliser på gulv og monterte downlights i himling. Det store vinduet gir et fantastisk lysinnfall og en herlig utsikt. Rommet har en lun atmosfære og god plass til dobbeltseng!

Praktisk og åpen garderobeløsning montert på soverommet. Den store innredningen har rikelig med plass til oppheng, hyller og sko. Rommet har lavendelfargede vegger, et stort vindu og lyst flisgulv!



Koselig og lyst soverom med fliser på gulvet og lyse overflater. Rommet har downlights i himling, et praktisk vindu og god plass til en seng og tilhørende nattbord. Et perfekt gjeste- eller barnerom!





Praktisk skyvedørsgarderobe med store helspeil som reflekterer rommet og skaper en lys og luftig følelse. Soverommet har downlights i himling, tidsriktige overflater og god plass til en komfortabel seng med nattbord!

Dette er inngangspartiet til hovedboligen, med en åpen utendørsløsning. En bred tretrapp leder opp til inngangsdøren. En stor, flat terrasse med rekkverk strekker seg rundt fasaden, og store vindusflater knytter uteområdet sammen med de indre rommene!



Lys og egen inngang til den største utleiedelen med flisgulv. Gode glassflater i og rundt døren gir rikelig med naturlig lys, og speilfronter på garderobeskapet i entreen bidrar til en ekstra luftig og god romfølelse!





Koselig stue og kjøkken i utleiedelen i en åpen løsning. En flammende hjørnepeis skaper en lun og herlig atmosfære i rommet. Sonen har slitesterkt flisgulv, integrerte downlights og plass til både sofa og spisestue!

Helfliset og praktisk baderom i utleiedelen. Badet er utstyrt med en lys servantinnredning med speil og belysning over, et lyst dusjkabinett, vegghengt toalett og en svært funksjonell vaskesøyle med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel!



Trivelig entré i en åpen planløsning mot stuen. Et stort vindu gir fint dagslys og et hyggelig førsteinntrykk!





Praktisk vinkelkjøkken med lyse fronter og vitrineskap. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og belysning under overskapene. En funksjonell og appetittlig sone med flislagt gulv!

Funksjonelt baderom med lyse fliser på vegger og gulv med varmekabler. Badet er praktisk innredet med en hvit servantinnredning, gulvmontert toalett og opplegg for en vaskemaskin som sparer verdifull plass!



Behagelig soverom med laminatgulv og malte vegger i en lys gråtone. Det er plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er montert en panelovn på veggen under vinduet for oppvarming, og det medfølger et garderobeskap!





Soverommet i utleiedelen sett fra en annen vinkel, som viser den gode gulvplassen. En praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og en romslig kommode gir utmerkede lagringsmuligheter. Helfliset gulv og downlights!

Det andre soverommet i utleiedelen er også lyst og trivelig med god plass til seng. Rommet har en stor, praktisk garderobeløsning for god oppbevaring, et flislagt gulv og et stort vindu som gir fint dagslys og koselig utsyn!







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0334/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 45, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Anh Loan Thi Duong
Gia Cuong Chiem

Kjøpesum og omkostninger
10 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
273 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
274 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
294 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 224 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 244 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
2

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 332 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 379 kvm
TBA: 94 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 156 kvm. Entre, gang, 4 soverom, kjøkken, stue/kjøkken, stue, 3 bad og teknisk rom.
Total BRA: 156 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 176 kvm. Entre, hall, bad, 3 soverom, kjøkken og 2 stuer.
BRA-e: 42 kvm. garasje.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 223 kvm.
TBA: 94 kvm. Terrasse og verandaer.

Innhold
NYT TILVÆRELSEN I ET INHOLDSRIKT HJEM

Totalt bruksareal: 379 m² (BRA-i og BRA-e)

Praktisk og luftig planløsning med følgende innhold
Underetasje: Entre, gang, 4 soverom, kjøkken, stue/kjøkken, stue, 3 bad og teknisk rom.
1. etasje: Entre, hall, bad, 3 soverom, kjøkken og 2 stuer.
Dobbel garasje på 42 m² (BRA-e)
Utebod på 5 m² (BRA-e)
Terrasse og verandaer på 94 m² (TBA)

EIENDOMMENS KVALITETER
- Enebolig med 2 hybelleiligheter og egne innganger.
- Begge hybler er utleid pr. d.d.
- Fine uteområder med gode sol/utsiktsforhold.
- Romslig gårdsplass med belegningsstein.
- Biloppstillingsplasser.
- Dobbelgarasje med montert elbillader.
- Luftig og praktisk planløsning.
- Stort kjøkken, to stuer, 2 bad og 4 soverom tilhørende hovedbolig.
- Vannbåren varme og varmekabler.
- Koselig ildsted i stue i 1. etasje, og i 3-roms hybelleilighet.
- Separat vaskerom/teknisk rom med toalett i underetasjen.
- Huset har totalt 7 behagelige soverom inkl. hybelleiligheter.

- Kort gangavstand til skoler, barnehager, butikk, fritid og buss.

Standard
Boligen preges av gode romstørrelser, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys, og en fleksibel planløsning tilpasset storfamilien. Hoveddelen inneholder store oppholdsrom med god plass til flere sittegrupper og langbord. Det er lagt stor vekt på visuell kontakt med de naturskjønne omgivelsene utenfor. De to hybelleilighetene har egne innganger i underetasjen, noe som sikrer minimalt med sjenanse for hoveddelen. Leilighetene holder en normal gjennomgående utleie standard med funksjonelle kjøkkenløsninger og egne bad, perfekte for leieinntekter eller som generasjonsbolig/ungdomsavdeling.

VELKOMMEN INN I DITT NYE HJEM!

Rom-for-rom-beskrivelse | Hovedbolig (Hovedetasje)

E n t r é / H a l l o g t r a p p e r o m
Hovedinngangen leder inn til en entre, romslig hall med ensartede, blanke gulvfliser i en kontinental stil. Veggene er malt i en nøytral gråtone, og himlingen har monterte downlights. Fra hallen er det trappe nedgang til underetasjen, innrammet av et gråmalt rekkverk med klassiske hvitmalte spiler. To smale, vertikale vindusflater slipper inn dagslys og gir fint utsyn. En hvitmalt dør med glassfelt skiller entreen fra stue områdene.

U t e p l a s s / H o v e d t e r r a s s e
Fra inngangspartiet er det direkte adkomst til et omfattende terrasseanlegg oppført i mørk beiset treverk. Terrassen omkranses av et hvitmalt rekkverk og følger boligens fasade. Inngangspartiet har et lite overbygd takparti over ytterdøren, trappe adkomst og montert utebelysning på veggene. Plasseringen gir en vidstrakt og åpen utsikt mot horisonten.

S t u e
Hovedstuen er preget av store, åpne flater og gjennomgående blanke fliser på gulv med vannbåren varme. Rommet har malte vegger i nøytrale gråtoner og hvite lister. Sentralt i rommet er det montert en klassisk omrammet peis med dekorative detaljer og det er montert mørke fliser på sideveggen. Store vindusflater gir dagslys og utsyn mot terrenget på baksiden. Himlingen har malte overflater med integrerte downlights.

H a g e s t u e
Via tofløyede glassdører fra stuen er det adkomst til en langstrakt hagestue. Rommet har flislagt gulv med varmekabler under og en sammenhengende rekke med store vindusflater som strekker seg langs yttervegger. Vindusplasseringen gir flott utsikt over nærområdet og optimale lysforhold. Rommet har direkte utgang til sydvendt veranda via skyvedør i glass.

K j ø k k e n m e d s p i s e p l a s s
Kjøkkenet er romslig og utformet med en gjennomtenkt, u-formet kjøkkeninnredning. Frontene er i hvit utførelse, der enkelte overskap har integrerte glassfelt, kombinert med en mørk, polert benkeplate i stein/granitt. Hjørnesonen er utstyrt med en integrert stekeovn, nyere Miele platetopp og en halvsirkelformet ventilator i stål og glass mot en bakvegg belagt med fliser. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, micro i høyskap, samt avsatt plass til et stort frittstående side-by-side kjøl- og fryseskap eller to separate skap. Rommet har god størrelse med en naturlig sone avsatt til spisebordet.

Spiseplassen er plassert direkte ved et stort og karakteristikk karnappvindu med fem sammenhengende glassfag. Dette sikrer gode lysforhold og utsyn over nærområdet under måltidene. Gulvet i hele rommet er belagt med store, blanke fliser i en lun tone. Mellom kjøkkenet og hovedstuen er det montert praktiske skyvedører med glassfelt, noe som gir mulighet for å skille eller åpne opp mellom rommene, samtidig som dagslyset og siktlinjene bevares.

G a n g / S o v e r o m s g a n g (Hovedetasje)
Gangen i hovedetasjen fungerer som en fordelingskorridor mellom soverommene, bad og oppholdsrommene. Gulvet er belagt med store, blanke fliser i en lys tone som reflekterer belysningen fra de integrerte downlightsene i den malte himlingen. Veggene er holdt i en nøytral, tidsriktig gråfarge med hvite lister rundt dører og langs gulv. I ca. midten av korridoren er det montert en loftsluke med integrert stige for adkomst til loftskonstruksjonen. Rommet gir en ryddig og funksjonell overgang mellom den sosiale sonen, velværet og privatsonen i etasjen.

B a d / W C
Badet i 1. etasje er fullt flislagt med ensartede, beige fliser på både gulv og vegger, brutt av en klassisk, mønstret flisbord i øvre delen. Himlingen har malte flater med integrerte downlights.

Badet er innredet med følgende utstyr:
En baderomsinnredning med glatte fronter i mørk trestruktur, utstyrt med underskap, heldekkende servant i hvit utførelse og ettgreps blandebatteri.
Et tilhørende speilskap med lysarmatur over.
Veggmontert toalett med skjult sisterne, plassert ved siden av et gulvmontert bidet i matchende hvit utførelse.
Et avlangt, horisontalt vindu felt inn i den øvre delen av veggen, noe som sikrer privatliv, naturlig lysinnslipp og ventilasjonsmulighet.
Et hjørneplassert dusjkabinett med rette glassvegger, skyvedører, integrert blandebatteri og hånddusj.

S o v e r o m 1 (Hovedsoverom med veranda)
Dette er et romslig soverom med gulvfliser, malte vegger i en nøytral farge og integrerte downlights i himlingen. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som strekker seg langs den ene veggen. Det er direkte utgang til verandaområdet via en dør med glassfelt, og et tilgrensende vindu slipper inn ekstra dagslys og gir utsyn mot det grønne terrenget utenfor.

Soverom 2
Dette værelset er malt i en lys lilla nyanse, har blanke fliser på gulvet og integrerte downlights i himling. Rommet er innredet med en åpen garderobeløsning med tildelte seksjoner for klesoppheng, hyller og skooppbevaring. Vinduet i rommet vender ut mot skogspartiet i bakkant og sikrer godt med naturlig lys.

Soverom 3
Et lyst soverom med ensartede gulvfliser og hvitmalte vegger. Rommet har integrerte downlights i himlingen og en fastmontert skyvedørsgarderobe med speilfronter som bidrar til en god romfølelse. Planløsningen gir god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side.

Hall / Gang med trapperom (Underetasje)
Underetasjens gangsoner knytter rommene sammen og preges av flislagte gulvoverflater i beige og brune nyanser, kombinert med slette, hvitmalte vegger. En åpen tretrapp malt i en nøytral gråtone fører opp til boligens hovedetasje. Trappeløpene er utstyrt med et klassisk rekkverk bestående av hvite, dreide spiler og gråmalte stolper samt håndløpere. Fra denne gangen er det direkte siktlinje og døråpning inn til baderommet med sjakkmønstrede fliser, samt adkomst til øvrige disponible rom og dør mot 3-roms hybeldel.

Soverom 4 (Underetasje)
Soverommet i underetasjen er innredet med flislagt gulv i beige/brune nyanser, malte vegger i en nøytral lys farge og downlights i himlingen. Rommet har et rektangulært liggende vindu plassert øverst på veggen som gir naturlig lysinnslipp. Det er montert en skyvedørsgarderobe med speilfronter som strekker seg fra gulv til himling langs den ene kortveggen, noe som maksimerer oppbevaringsplassen og bidrar til god romfølelse. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og kommode.

Hovedbad / Velværeavdeling (Underetasje)
Dette er et romslig baderom fullt flislagt i et klassisk sjakkmønster på gulvet med svarte og hvite fliser i marmorstruktur. Veggene er kledd med hvite fliser øverst og en bred brystning av svarte fliser nederst, delt av en dekorativ flisbord. Himlingen har malte flater med integrerte downlights. Badet er funksjonelt utstyrt med følgende komponenter:

En bred, profilert servantinnredning i kirsebærtre/mørk utførelse med monterte underskap, skuffer og et tilhørende høyskap for oppbevaring. Over servanten er det montert et stort speil med integrert lyslist og downlights i overbygget.
Et stort, innbygd boblebad/hjørnekar kledd med mørke fliser og utstyrt med trappetrinn for enkel adkomst, integrert blandebatteri og hånddusj.
Et veggmontert toalett med skjult sisterne.
Et liggende vindu i øvre del av veggen som sikrer dagslys uten innsyn, samt mulighet for naturlig utlufting.

Teknisk rom / Vaskerom / WC (Underetasje)
Rommet er plassert i underetasjen og har en kombinert funksjon som vaskerom, toalett og teknisk rom for boligen.

Rom-for-rom-beskrivelse | 2-roms hybeldel (Underetasje)

Entré / Gang
Leiligheten har egen inngang direkte fra den hellelagte gårdsplassen i forkant av boligen. Inngangsdøren er utstyrt med glassfelt som slipper inn dagslys. Entréen er trivelig med laminat på gulv, malte vegger i en nøytral gråtone og malt himling. Det er plass til oppheng av yttertøy, sko og om ønskelig garderobeløsninger eller frittstående oppbevaringsmøbler. Rommets utforming gir en åpen og oversiktlig adkomst videre inn i boligens øvrige rom.

Stue
Stuen ligger i åpen løsning i forlengelse av inngangspartiet, noe som skaper en luftig romfølelse. Rommet har laminat på gulv og malte flater på veggene i samme tidsriktige gråtone som entréen. Planløsningen gir god plass til full sofagruppe med tilhørende salongbord, TV-benk og øvrig møblering. Et stort vindu mot adkomstsiden slipper inn godt med naturlig lys og gir utsyn mot gårdsplassen.

Soverom
Soverommet er innredet med laminatgulv og malte vegger i en nøytral, lys gråtone med hvite lister. Rommet har plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord eller avlastningsbord. Et rektangulært vindu på ytterveggen slipper inn naturlig dagslys og gir utsyn mot terrenget utenfor, utstyrt med gardinoppheng. Det er montert en hvit panelovn på veggen under vinduet for oppvarming, og det medfølger et garderobeskap i rommet.

Kjøkken
Kjøkkenet er praktisk innredet i en egen sone med flislagt gulvoverflate og vannbåren varme under. Innredningen har lyse, glatte fronter kombinert med overskap som har frostet glass i dørene. Arbeidsbenken er utstyrt med innfelt vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator over kokesonen. Det er montert belysning under overskapene og stålplater på veggen over kjøkkenbenken for enkelt renhold. Det er avsatt plass til frittstående kjøl- og fryseskap.

Bad / Vaskerom
Badet er fullt flislagt på både gulv og vegger med lyse fliser, dekorert med en klassisk flisbord langs øvre del av veggene. Rommet er funksjonelt innredet med følgende utstyr:

Dusjkabinett med glassvegger og integrert blandebatteri.
Hvit baderomsinnredning med underskap, glatte fronter, integrert servant og speil med tilhørende overbelysning.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin, med plassering av maskin ved

siden av servantinnredningen.
Det er vannbåren varme i gulv.
Et rektangulært vindu i øvre del av veggen som sikrer dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Rom-for-rom-beskrivelse | 3-roms hybeldel (Underetasje)

Entré
Leiligheten har egen inngang fra den hellelagte gårdsplassen. Entréen fremstår som lys og romslig med flislagt gulv i varme toner og vegger malt i en nøytral gråtone. Det er montert et garderobeskap med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Glassfelt på hver side av inngangsdøren sikrer godt med naturlig lysinnslipp.

Stue og spisestue
Stuen har en åpen løsning som gir plass til både sofaavdeling og spisebord. Gulvet har lyse fliser som strekker seg kontinuerlig gjennom oppholdsrommene, og veggene er malt i en lys nyanse. Sentralt i rommet er det plassert en hjørnepeis med glassflater på to sider, noe som gir synlig flammebilde fra begge vinkler. Store vindusflater slipper inn naturlig lys og gir utsyn mot terrenget utenfor. Himlingen har integrerte downlights.

Kjøkken
Kjøkkenet har en arealeffektiv og todelt løsning som skiller arbeidssonene på en praktisk måte:

Venstre side (Oppvask- og apparatsone): Denne sonen er innredet med en kjøkkenbenk med hvite, glatte fronter og stål håndtak. Arbeidsbenken er i en mørk trestruktur (laminat) med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggen over benken er belagt med hvite t-banefliser, og det er montert belysning under overskapene. Til venstre for innredningen er det avsatt plass til kjøkkenapparater som mikrobølgeovn og et mindre glasskjøleskap/minibar. Veggen til venstre er kledd med koksgrå fliser i tilknytning til en integrert peis.

Høyre side (Koke- og lagringssone): Den andre delen av kjøkkenet er plassert lenger inn i rommet og danner en egen arbeidssone. Denne innredningen har tilsvarende hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Sonen er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt en ventilator montert over kokesonen. Veggen over benken er belagt med hvite t-banefliser, og ett overskap har glassfront. Det er avsatt plass til et frittstående kjøleskap i full høyde i enden av innredningen.

Bad/Vaskerom
Badet er fullt flislagt med store, lyse fliser på veggene og lyse, marmorerte fliser på gulvoverflaten. Rommet har en velutnyttet planløsning og er utstyrt med følgende komponenter:

En baderomsinnredning med glatte, hvite skuffer, stålhåndtak og en heldekkende servant i hvit utførelse. Over servanten er det montert et stort speil med tilhørende lysarmatur.

Et veggmontert toalett med skjult sisterne integrert i den flislagte veggkonstruksjonen.
Et buet dusjkabinett i glass med integrert blandebatteri, plassert i hjørnet av rommet.
Dedikert vaskesone med opplegg og plassering av vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Soverom 1
Soverommet er innredet med flislagt gulv i samme varme fargetoner og malte vegger i en nøytral, lys nyanse. Himlingen har integrerte downlights for jevn belysning. Rommet har plass til en dobbeltseng og er utstyrt med en praktisk garderobeløsning for klesoppbevaring. Et rektangulært vindu på ytterveggen slipper inn dagslys og gir utsyn mot det tilgrensende skogspartiet på baksiden.

Soverom 2
Det andre soverommet har de samme gjennomgående gulvflisene og malte veggflatene som soverom 1, samt integrerte downlights i himling. Rommets størrelse og utforming gir plass til to separate enkeltsenger, skrivepult med arbeidsstol, samt øvrig kommode innredning. Rommet er utstyrt med en fastmontert skyvedørsgarderobe med speilfronter som strekker seg til himling. To vinduer på langveggen sikrer naturlig lysinnslipp.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsforhold. På den romslige gårdsplassen er det plass til flere biler. I tillegg medfølger en stor, frittstående dobbelgarasje oppført i samme stil som hovedhuset, utstyrt med leddport og innlagt strøm. Det er rikelig med lagringsplass i tillegg til biloppstilling med tilkoblet elbillader fra Easee.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 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: Haakon Udnes AS hadde ansvaret for rørarbeid, memban og vi har lagt fliser selv.

Pkt. 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haakon Udnes AS fra byggeår

Pkt. 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haakon Udnes AS

Pkt. 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rærlingen bygg AS Utført forlengelse av tak ved innlemming av

verandaen i huset som bruksareal. Dette ble gjort i 2005, og det foreligger ferdigattest for dette datert 2026.

Pkt. 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: Næss installasjon AS har installert strøm til huset i 2002, og EN Elektro AS har montert to sikringsskap med videre strøm til begge hybelleilighetene i 2005/2012.

Pkt. 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E. Halvorsen Elektro Etablert opplegg for og montert elbillader i garasjen i 2022.

Pkt. 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Etablert opplegg til bad og kjøkken i utleieleilighetene, 2-roms i 2005 og 3-roms i 2012.

Pkt. 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: Rælingen Bygg AS Montert og forlenget tak over veranda vi har innlemmet i 2005.
Bruksendret fra garasje til varig opphold i 2005.

Pkt. 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravet og montert støttemur i 2005.

Pkt. 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: En liten skade på innredning til boblekar. Ellers normal bruksslitasje.

Pkt. 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bom under fliser og normal bruksslitasje.

Pkt. 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi har opplevd og sett noen sølvkre inn i mellom.

Pkt. 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Termostaten for vannbåren varme ved kjøkken og bad i 2-roms hybelleilighet har dårlige signaler etter at vi etablerte 3-roms hybelleilighet i underetasje i 2012. Dette kan forbedres ved å oppgradere sentralen i underetasje. For oss og leietaker har dette fungert som det er nå. Så dette vil være helt opp til ny kjøper om de ønsker å oppgradere sentralen og ny termostat.

Pkt. 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

Pkt. 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Det er gjennomgang til 3-roms leilighet fra trappegang i underetasje, og videre til 2-roms fra soverommet i den store leiligheten.

Pkt. 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?
Byggesøknad i 2002, ved forlengelse av tak i 2005, ved bruksendring i underetasje i 2005 og ved innlemming av veranda 2012.

Pkt. 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Vi har ikke søkt om endring av entre/vindfang, terrasse foran hovedbolig, veranda utenfor vinterstue og utebod ved garasje.

Pkt. 26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Som nevnt over.

Pkt. 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?
Ja
Beskriv: Vi betaler kr 1 500,- pr. år for diverse vedlikehold

til Bergliveien Velforening.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.10.2026.
Enebolig
Byggeår 2002

Konstruksjonsoppbygning
Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong og vegger i bindingsverk kledd med malt panel, mens takkonstruksjonen er utført i tre med kaldtloft og tekket med takstein. Etasjeskiller er oppført med lettklinkerelementer og betong. Dører består av ytterdører i tre og balkongdører fra 2002, og vinduer er i hovedsak fra byggeåret med isolerglass, supplert med vinduer i stue fra 2012. Drenering og øvrige bygningsdeler som taktekking og loftskonstruksjon er i utgangspunktet fra boligens byggeår, med unntak av takforlengelse ved tilbygg i 2005.

Garasje
Enkel beskrivelse
En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Utebod
Enkel beskrivelse
En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Taktekking TG 2
Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er belagt med duk. Tekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Det ble etablert et tilbygg i 2005, med en forlengelse av takkonstruksjon.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.
Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.
2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg TG 2
Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert noe slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.
2. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Byggegrunn TG IU
Byggegrunn er ukjent.
Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering TG 2
Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK
1. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.
2. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.
Konsekvens: Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialet og redusert beskyttelse av fuktsikringen på grunnmuren. Det anbefales å kappe platen til korrekt høyde (normalt ca. 5 cm under terreng) og avslutte med topplist for å sikre forutsatt funksjon.
3. Det er registrert lokale skader i drensplaten.
Konsekvens: Drensplaten skal lede vann bort fra grunnmuren og beskytte fuktsikringen. Skadene kan redusere funksjonen lokalt, og medføre økt fuktbelastning mot muren over tid. Utbedring av skader og korrekt avslutning med topplist anbefales for å opprettholde forutsatt funksjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Terrengforhold TG 2
Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
1. Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.
2. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.
Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
1. Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
2. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket på verandaen.
Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.
Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
Vinduer i en stue med isolerglass, produsert i 2012.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene og omramming.
Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Bad - 1. etasje - Om rommet
Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.
Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK
1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
2. Det er registrert flekker/skader på gerikter rundt dør.
Konsekvens: Dette tyder på at området har vært utsatt for fukt eller vannsøl. Over tid kan slik fuktpåvirkning føre til oppfukting og skade på materialene rundt terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med

linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2
Sluket og høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og dusjkabinettet er målt til ca. 10 mm.

REGISTRERTE AVVIK
1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering m påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, bidet og dusjkabinett.

REGISTRERTE AVVIK
1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
2. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.
3. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.
4. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.
Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 2
Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - Underetasje - Om rommet
Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.
Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 1 - Underetasje - Overflater TG 2
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 1 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til badekaret. Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og badekaret er målt til ca. 9 mm.

REGISTRERTE AVVIK
1. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering ma° påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 1 - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

REGISTRERTE AVVIK
1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.
3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.
Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 1 - Underetasje - Avtrekk TG 2
Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG IU
Tilstøtende vegger er oppført i murverk eller har innredning som står plassert i veien, som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner pa° fukt utover normale verdier.

Bad 2 - Underetasje - Om rommet
Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad 2 - Underetasje - Overflater TG 2
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK
1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2
Sluket og høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og dusjkabinettet er målt til ca. 11 mm.

REGISTRERTE AVVIK
1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og

tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 2 - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK
1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.
Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG IU
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
9,4 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden ma° ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor omra°der som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Bad 3 - Underetasje - Om rommet
Badet er ifølge eier pusset opp i 2005
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 3 - Underetasje - Overflater TG 2
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK
1. Vinduet er plassert i våtsone.
Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.
2. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er ma°lt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 3 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2
Sluket og høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og dusjkabinettet er målt til ca. 2 mm.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.
Konsekvens: Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.
2. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere a° oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.
3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder

(opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 3 - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK
1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 3 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG IU
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Det er undersøkt om va°trommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktma°ling utført utenfor omra°der som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Rom under terreng TG 2
Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Bruksendret integrert garasje til varig opphold i 2005. Øvrige rom er fra byggeåret.
Måleresultat
Under 6 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK
1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.
2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere

SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Gulvoverflater i kjøkken TG 2
Gulvoverflater nær alle innredningene består av fliser.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK
1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
2. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til en varmtvannsbereder uten overgang til metallrør.
Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.
3. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og

koblinger i fordelerskapet.
Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse pa° området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken i 1. etasje. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
Avtrekk fra kjøkkenventilator i begge kjøkken i underetasjen, med utkast via yttervegg.
Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret. - Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utføres filterbytte årlig.

REGISTRERTE AVVIK
1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler TG 2
Varmepumpe (vann-til-vann) er montert.
Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Byggeåret.
Når det sist var service på anlegget? Utført service på varmesentralen i ca. 2022.

REGISTRERTE AVVIK
1. Varmepumpen har nådd en høy alder.
Konsekvens: For enkelte vann-til-vann-anlegg kan levetiden være rundt 20 år, men dette varierer med bruk og vedlikehold. Med økende alder øker risikoen for feil og behov for utskifting, og videre drift kan ikke forventes like stabil som for et nyere anlegg.
2. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.
Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 2
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287/100 liter, produsert i 2002.
Det er montert en varmtvannsbereder i ett bad i underetasjen. Typeskilt på denne berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Størrelse og produksjonsår er derfor ikke kjent.

REGISTRERTE AVVIK
1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.
Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel.
Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg
Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
Installasjon av nyanlegg.
Det er fremvist en bekreftelse fra Næss installasjon som bekrefter at de har installert nyanlegget i boligen.
Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

FORHOLD SOM KAN PA°VIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
1. Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.
Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider pa° det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det

elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.
Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Andre innvendige forhold TG 2
Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

Radon
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonniva°er kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/ Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik- maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT
Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold
Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PA°VIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntеknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Fullstendig tilstandsrapport datert 06.10.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Alle frittstående hvitevarer tilhørende hovedbolig følger ikke med. Frittstående hvitevarer i utleieleiligheter følger heller ikke med.
Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Ett garderobeskap i soverommet tilhørende 2-roms utleieleilighet, og garderobeløsning i hovedsoverommet tilhørende 3-rom medfølger ikke.

Adgang til utleie
Nåværende eier leier ut begge hybelleilighetene i underetasje.
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.
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
Energimerking på boligen er C
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
Vann-til-vann varmepumpe er montert.
Hovedboligen har vannbaåren gulvvarme, varmekabler i entre og i hagestue. Vannbåren gulvvarme i hele 3-roms hybelleilighet og vannbåren gulvvarme i kjøkken, bad i 2-roms hybelleilighet. Det er også installert peis i stuen i hovedbolig og i 3-roms hybelleilighet.

Informasjon om strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 47 235 kwh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 40 551,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 1 500,- pr. år
Bergliveien Velforening

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 795,- pr år.
- Alarm fra Sector ca. kr 300,- pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Homenet kr 1 000,- pr. mnd. for hovedbolig og ca. kr 650,- for utleieleiligheter.
- Kontigent for pliktig medlemsskap i Bergliveien Velforening på kr 1 500,- pr. år pr. d.d.
- Kommunale avgifter kr 41 859,- pr. 2025.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 991,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 828 247,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 468 924,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr: 91994220

TV/Internett/Bredbånd
Det er Homenet som leverer internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 830 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Steinsbelagt inngangsparti ved utleiedeler med biloppstillingsplasser. Uteområde ved hovedbolig med romslig øst og nordvendt terrasse på ca. 75 m². Det er utgang til en sydvendt veranda på ca. 11 m² med gode solforhold fra hagestuen og en vestvendt utkraget veranda på ca. 8 m² med adgang fra hovedrommet i 1. etasje.

Uteplassen utenfor hagestuen består av et mørkbeiset terrassegulv i treverk som er innrammet med et hvitmalt rekkverk. Terrassen strekker seg langs boligens langside og gir en vidstrakt, luftig utsikt mot horisonten og det åpne kulturlandskapet i den ene retningen, mens den i bakkant grenser direkte mot et lunt skogsbryn med naturlig terreng og høye trær. Fasaden har montert utebelysning som lyser opp terrasse området.

Adkomst
Se kart i finn-annonse. Ved å trykke på kartet i finn-annonsen kan du enkelt få tilgang til en spesifisert reiserute fra din start-destinasjon og til boligen.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bergliveien 43 – en ettertraktet og familievennlig adresse på solrike Brånåsen!
Eiendommen har en attraktiv, rolig og høytliggende beliggenhet i et etablert småhusstrøk på Brånåsen/Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Eneboligen ligger i starten av en blindvei, noe som begrenser generell gjennomgangstrafikk til kun å gjelde naboer som skal videre inn i veien. Bygningen inneholder to etablerte hybeldeler i underetasjen med egne innganger. Romløsningen gir god fleksibilitet, enten man ønsker plass til flere generasjoner, en egen ungdomsavdeling eller utleiepotensial, uten at dette sjenerer hoveddelen.

Utleiepotensial og hverdagslogistikk
Området er ettertraktet på leiemarkedet. Nærheten til arbeidsplasser på Skedsmokorset, Berger, Kjeller og Lillestrøm gjør boligens plassering strategisk god for pendlere, studenter og par.

Skoler, barnehager og trygg oppvekst
For barnefamilien er beliggenheten ideell. Det er trygg og kort vei til utdanningsinstitusjoner for alle alderstrinn. Populære Brånås barneskole ligger i kort gangavstand (ca. 300 meter) fra eiendommen, og det samme gjør flere trygge barnehager. For de eldre barna er det grei vei til Sten-Tærud ungdomsskole og videregående skoler i Lillestrøm eller Strømmen. Høyskolen på Kjeller huser i dag OsloMet – storbyuniversitetet, med over 1400 studenter, samt lokaler for Fagskolen Viken.

Fritid, idrett og markagrense
Området inviterer til en aktiv fritid. I nærområdet finnes et utbygd nett av gang- og sykkelstier med turmuligheter sommer som vinter. Det er lysløyper, idrettshall og innfallsport til rekreasjonsområder på Romeriksåsen fra Tæruddalen. Videre finnes ishall, idrettsanlegg, grus- og gressbaner på Skedsmo stadion, samt et mindre alpinanlegg ved Tuterud. Treningssentrene Fresh Fitness og Avancia ligger i kort avstand fra eiendommen. For golfinteresserte er Hauger golfbane med sin 18-hulls bane en kort kjøretur unna. Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm og de asfalterte turveiene langs Nitelva er også lett tilgjengelige.

Servicetilbud og shopping
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra eller kiwi som ligger i kort avstand fra boligen. Europris, Peppes pizza, Verona pizza og Circle K ligger også bare noen få minutters kjøring fra eiendommen. Hverdagslogistikken blir enkel med kort vei til bl.a. Skedsmosenteret, som byr på et rikt utvalg av servicetilbud. Et nyere oppusset kjøpesenter med det meste av det du måtte trenge, inkludert kafé, dagligvare, apotek, vinmonopol, kjedebutikker og koselige nisjebutikker med mer. I tillegg har senteret diverse helse- og velværetilbud. Lillestrøm, Strømmen, Kløfta, Jessheim, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

I Lillestrøm sentrum har de siste årene utviklet et mangfoldig og godt restaurantliv som tilfredsstiller enhver smak og anledning, enten du ønsker en kjapp hverdagsmiddag eller en hyggelig samling med venner. Langs den populære Storgata og rundt Torvet ligger serveringsstedene på rekke og rad. Du kan nyte steinovnsbakt pizza på Olivia, oppleve den lune atmosfæren på tradisjonsrike Casa Mia, eller samles hos Mirabel. Sentrum byr på autentiske smaksopplevelser fra mange verdenshjørner; hos Feniqia kan du dele libanesisk meze, mens Den Indiske Flamme serverer smaksrik tandoori. Er du nysgjerrig på asiatiske mattrender, tilbyr Matsaya fargerik street food og koreansk BBQ. For en klassisk biffmiddag før en kveld på kino eller Nova Spektrum er veien kort til tradisjonsrike Big Horn Steak House, og for en uformell atmosfære er app-restauranten Pincho Nation et populært alternativ.

Sentralt knutepunkt for pendlere
Nærmeste bussholdeplass heter "Brånås skog" og ligger ca. 2 minutters gange fra boligen. Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger med en reisetid på kun 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn.

Med bil svinger du enkelt ut på E6, noe som gjør reiseveien effektiv uansett retning:
Lillestrøm sentrum: ca. 10 minutter
Oslo Lufthavn Gardermoen: ca. 15–20 minutter
Oslo sentrum: ca. 20–25 minutter

Dette er en romslig og innholdsrik familiebolig i et trygt nabolag, med en planløsning som gir store bruksmuligheter og god økonomisk fleksibilitet.

Bebyggelse
Småhus, grøntområde, lekeplasser, skole, barnehager og butikk i område!

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass heter "Brånås skog" og ligger

ca. 2 minutters gange fra boligen.

Skoler og barnehager
Skolsegglia Fus barnehage (1-5... 5 minutter
83 barn 0.4 km
Romerike barnehage Solhaug (0-... 8 minutter
49 barn 0.7 km
Brånåstoppen Fus barnehage (0-... 9 minutter
81 barn 0.8 km

Brånås skole (1-7 kl.) 4 minutter
299 elever, 14 klasser 0.3 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 18 minutter
459 elever, 23 klasser 1.5 km
Oks friskole (1-10 kl.) 4 minutter
358 elever, 27 klasser 2.7 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 19 minutter
386 elever, 18 klasser 1.7 km
Lillestrøm videregående skole 12 minutter
800 elever, 34 klasser 7 km
Skedsmo videregående skole 13 minutter
1000 elever 7.4 km

Sport
Brånås 6 minutter
Tæruddalen borettslag 13 minutter
SATS Skedsmokorset 20 minutter
Fresh Fitness Skedsmokorset 21 minutter
Ta kontakt med skolekontoret i Lillestrøm kommune for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
2002/2008 – Enebolig (Nybygg):
Det ble gitt ramme- og igangsettingstillatelse for oppføring av eneboligen den 25.02.2002. Formell ferdigattest ble utstedt den 22.05.2008 av Skedsmo kommune. Bygningen ble opprinnelig ferdigstilt med et godkjent samlet bruksareal (BRA) på 294 m².

2006 – Lovligstilt bruksendring av garasje:
Melding om tiltak for bruksendring av garasje tilbygget i underetasjen til boligformål ble akseptert av kommunen den 26.01.2006. Det ble gitt tillatelse til ombygging av totalt 29 m² til oppholdsrom. Lillestrøm kommune bekrefter skriftlig (ref. HENV-26/01886-4) at tiltaket ble behandlet som en meldingssak etter daværende plan- og bygningslov av 1985 § 86a. Garasjearealet er lovlig tatt i bruk, og det foreligger etter datidens regelverk ikke krav om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for å avslutte saken.

Melding fra kommunen vedr. garasje datert 29.09.2026:
Garasjen er godkjent etter § 86a i plan og bygningsloven av 1985 som en meldingsak. Garasjen er lovlig tatt i bruk og trenger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

2012/2026 – Innglassing av veranda (Hagestue):
Det ble innvilget dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad og gitt tillatelse til tiltak den 20.11.2012 for ombygging av overbygd terrasse til hagestue. Tiltaket ble formelt ferdigstilt og godkjent med ferdigattest utstedt den 11.09.2026 (ref. BYGG-26/01890-4). Boligens totalregistrerte bruksareal i kommunens registre ble etter dette oppjustert til 307 m².

2026 – Forstøtningsmur:
Det foreligger godkjent ferdigattest utstedt den 16.09.2026 (ref. BYGG-26/01889-6) for oppføring av eiendommens forstøtningsmur.

Avvik og romfordeling mot opprinnelige byggetegninger:
Når man sammenligner de opprinnelige godkjente byggetegningene fra 2002 med dagens oppmålte plantegninger og faktiske bruk, har underetasjen gjennomgått en vesentlig og ressurssterk oppgradering:

Etablering av 2-roms hybeldel: Det minste utleiearealet er i dag innredet som en funksjonell boenhet bestående av stue, kjøkken, bad og ett soverom. Arealet var på de opprinnelige plantegningene fra 2002 prosjektert og godkjent som hobbyrom/bod og disponibelt rom.

Etablering av 3-roms hybeldel: Det største utleiearealet er i dag konfigurert som en innholdsrik leilighet med stue/kjøkken, soverom og bad. Dette arealet var opprinnelig godkjent og registrert som en kjellerstue.

Bygningsmessige elementer som ikke er byggemeldt:
Kjøper gjøres oppmerksom på at enkelte sekundære utvendige konstruksjoner og tilpasninger på eiendommen ikke gjenfinnes på kommunens godkjente arkivtegninger, og følgelig ikke er formelt byggemeldt eller søkt om:

Det omfattende terrassehovedanlegget i treverk.
Det innbygde entrépartiet/inngangspartiet til hovedboligen.
Den utkragede verandaen på utsiden av den innglassede hagestuen.
Den frittstående uteboden på tomten (oppmålt til 5 m² BRA-e).

Endret bruk av rom fra sekundærfunksjon (bod/hobby) til varig opphold (soverom/stue) er søknadspliktig til kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår, og kjøper overtar fullstendig rettslig og økonomisk risiko for de ovennevnte ulovlighetsforholdene, herunder risiko for eventuelle fremtidige krav om retting, søknad eller tilbakeføring fra bygningsmyndighetene.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei (Bergliveien). Boligen ligger plassert helt i starten av en blindvei, noe som begrenser generell gjennomgangstrafikk til kun å gjelde nabolagstrafikk fra øvrige beboere i veien.

Eiendommen er tilknyttet det offentlige vannledningsnettet og det offentlige avløpsnettet via private stikkledninger. Eiendommen har ikke privat septikanlegg.

Det er installert vannmåler på eiendommen (målernummer: 57765294). Avlesning foretas årlig, og registrert forbruk for 2025 var oppgitt til 388 m^3. Kommunale avgifter for vann og avløp faktureres og beregnes basert på det faktiske, målte forbruket. Private stikkledninger tilknyttet det offentlige nettet vedlikeholdes for eiers egen regning. Forpliktelser og rettigheter følger eiendommens skjøte og tinglyste avtaler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen (gnr. 45, bnr. 52) er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse/frittliggende småhusbebyggelse.

Boligen omfattes av "Reguleringsbestemmelser for Brånåsen", opprinnelig vedtatt av Skedsmo kommunestyre den 22.06.1992 (sak 111). Eiendommen ligger i Felt 7, som ble formelt innlemmet og detaljregulert i planen ved kommunestyrevedtak den 25.05.2000 (sak 00/54).

Følgende spesifikke planbestemmelser gjelder for eiendommen:

Utnyttelsesgrad: I henhold til § 3 pkt. 11.a er maksimalt tillatt tomteutnyttelse for Felt 7 satt til TU = 30 %. (Merk: Etter innvilget dispensasjon i 2012 for oppføring av hagestuen er eiendommens totale utnyttelse målt og godkjent til TU = 32 %).

Etasjeantall og terrenghøyder: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der eksisterende terrengforhold tillater det, er det åpnet for å etablere en underetasje i tillegg. Ved etablering av underetasje medregnes 50 % av dette bruksarealet i den totale tomteutnyttelsen. Maksimal gesimshøyde er satt til 5,7 meter og mønehøyde til 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bevaring av grønn profil: Reguleringsbestemmelsene stiller strenge krav til områdets karakter. For Felt 7 legges det spesifikk og avgjørende vekt på at "den grønne profilen på åsen bevares", og at den naturlige vegetasjonen på ubebygde deler av tomten skal opprettholdes i størst mulig utstrekning.

Støyforhold (Retningslinje T-1442):

I henhold til gjeldende offentlige temadata for strategisk støykartlegging i Lillestrøm kommune berøres deler av eiendommen av beregnet veitrafikkstøy. Kartleggingen viser verdier innenfor sonene Lden 55–59 dB (gul støysone) og Lden 50–54 dB. Kjøper må påregne at støyfølsomme bruksformål utløser særskilte støykrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser for sone 3 (øvrige deler av kommunen), herunder retningslinjer for tilstrekkelig skjerming og krav om stille side på minimum én fasade utenfor støyfølsomme rom.

Interesserte oppfordres til å gjøre seg kjent med de vedlagte dokumentene for ytterligere detaljer.

Støyforhold (Strategisk støykartlegging): I henhold til offisielle temadata for strategisk støykartlegging i Lillestrøm kommune, berøres eiendommen av beregnet veitrafikkstøy (vei i tettbygd strøk/agglomerasjon). Kartleggingen viser beregnede støynivåer i sonene Lden 55-59 dB og Lden 50-54 dB. Det gjøres oppmerksom på at støyfølsomme bruksformål i gul sone utløser særskilte støykrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser for sone 3 (øvrige deler av kommunen), herunder krav om stille side på minst én fasade utenfor støyfølsomme rom.

Offentlige registre og pågående planarbeid: Det foreligger godkjent ferdigattest (FA) på eneboligen registrert i Matrikkelen. Iht. gjeldende opplysninger i det offentlige kartgrunnlaget (DOK-analyse datert 12.08.2026) er det ikke registrert pågående eller berørte planforslag under behandling som endrer eiendommens nåværende status.

Kopi av de komplette reguleringsbestemmelsene for Brånåsen følger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

3205/45/52:
20.09.2001 - Dokumentnr: 16073 - Forkjøpsrett på vilkår i 2 år
Rettighetshaver
Skedsmo kommune

20.09.2001 - Dokumentnr: 16073 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om generende virksomhet

- Byggefrist og tilbakekjøpsrett: Kommunen har rett til å ta tomten tilbake mot å betale tilbake kjøpesummen (pluss vanlige bankinnskuddsrenter) dersom byggearbeidene ikke er igangsatt senest 2 år etter at

skjøtet ble utstedt.

Infrastruktur og ledninger: Kommunen har rett til å anlegge ledninger for vann, kloakk og elektrisitet over eiendommen. De har også rett til tilsyn og reparasjon av disse mot at eiendommen settes i stand igjen eller at det betales erstatning. Eieren skal få uttale seg før nye ledninger anlegges.

Byggeforbud over ledninger: Det er ikke tillatt å bygge over hovedledninger, i deres umiddelbare nærhet, eller over stikkledninger (med mindre det foreligger særskilt tillatelse).

Næringsbegrensning: Det er strengt forbudt å drive handels-, håndverks- eller industrivirksomhet på eiendommen uten kommunens skriftlige samtykke.
Bevaring av natur: Eksisterende trær på eiendommen skal i størst mulig utstrekning bevares for at områdets karakter ikke skal endres.

21.07.2000 - Dokumentnr: 12040 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr: 3205 Gnr: 45 Bnr: 51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1394517 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0231 Gnr: 45 Bnr: 52

01.01.2024 - Dokumentnr: 140042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3030 Gnr: 45 Bnr: 52

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
-Beboere i Bergliveien er pålagt medlemskap i Velforeningen og betaler kontigent på kr 1 500,- pr. år d.d. for bl.a. diverse vedlikehold av fellesområdene.
-Styret innkaller til årlig dugnad for nødvendig vedlikehold og drift av lekeplasser og andre felles arealer. Dugnaden er pliktig for alle huseiere.
-Vedtekter for Bergliveien Velforening er vedlagt i salgsoppgaven.
-Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 600,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 2 annonserte visninger inkl. oppmøte til dag, kveldsfoto og overtakelse kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg dag og kveldsfoto - Interiør, fasade, dronebilder og områdebilder kr. 9 900,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. målsatte plantegninger ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 191 700,- 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
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.

Tilstandsrapport datert 29.09.2026
Selgers egenerklæring
Energiattest forside
Vedtekter for Velforeningen
Kommunale gebyrer 2026
Reguleringsbestemmelser
Ferdigattest Nybygg enebolig datert 13.05.2008
Ferdigattest for fasadeendring – innglassing av veranda datert 11.09.2026
Ferdigattest for oppføring av forstøtningsmur datert 16.09.2026
Svar på henvendelse om ferdigattest for bruksendring av garasjen datert 28.09.2026.
Kommuneplankart
Eiendomskart
Reguleringsplankart

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadeem Bokhari, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91534941

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

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

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

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

Bergliveien 43

Nabolaget Branåsen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brånås skole (1-7 kl.)	4 min	
299 elever, 14 klasser	0.3 km	
Åsenhagen skole (1-7 kl.)	18 min	
459 elever, 23 klasser	1.5 km	
Oks friskole (1-10 kl.)	4 min	
358 elever, 27 klasser	2.7 km	
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	19 min	
386 elever, 18 klasser	1.7 km	
Lillestrøm videregående skole	12 min	
800 elever, 34 klasser	7 km	
Skedsmo videregående skole	13 min	
1000 elever	7.4 km	

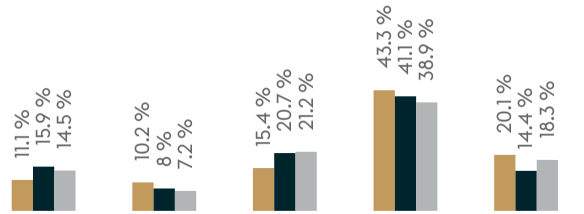
Offentlig transport

Brånås skog	2 min	
Linje 340	0.2 km	
Leirsund stasjon	10 min	
Linje R13	5.7 km	
Oslo S	24 min	
Totalt 24 ulike linjer	23.9 km	
Oslo Gardermoen	22 min	

Barnehager

Skolsegglia Fus barnehage (1-5...	5 min	
83 barn	0.4 km	
Romerike barnehage Solhaug (0-...	8 min	
49 barn	0.7 km	
Brånåstoppen Fus barnehage (0-...	9 min	
81 barn	0.8 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Branåsen	3 135	1 354
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brånås	6 min
Tæruddalen borettslag	13 min
SATS Skedsmokorset	20 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	21 min

«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafikksikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

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 2026

Tilstandsrapport

Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET

Matrikkel: 3205-45/52/0/0 | Referanse: 2026-1609 | Befaringsdato: 24.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

46 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, 26 er gitt tilstandsgrad 2, og 16 er uten merknad. I tillegg er fire forhold ikke undersøkt, og seks gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 26 TG 0 / TG 1 • 16

Enebolig

Byggeår 2002

TG 2

Vesentlige avvik
26 forhold

Taktekking

Side 10

1. Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.
2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Yttervegg

Side 10

1. Det er registrert noe slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
2. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.

Drenering

Side 11

1. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
2. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.
3. Det er registrert lokale skader i drensplaten.

Terrengforhold

Side 12

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
2. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

Vinduer

Side 13

1. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene og omramming.

Overflater · Bad - 1. etasje Side 14

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
2. Det er registrert flekker/skader på gerikter rundt dør.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje Side 14

1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje Side 15

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
2. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
3. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
4. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

Avtrekk · Bad - 1. etasje Side 16

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Overflater · Bad 1 - Underetasje Side 16

1. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad 1 - Underetasje Side 17

1. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad 1 - Underetasje Side 17

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

Avtrekk · Bad 1 - Underetasje Side 18

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Overflater · Bad 2 - Underetasje Side 18

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad 2 - Underetasje Side 18

1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad 2 - Underetasje Side 19

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

Overflater · Bad 3 - Underetasje Side 20

1. Vinduet er plassert i våtsone.
2. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad 3 - Underetasje Side 20

1. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.
2. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad 3 - Underetasje Side 21

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Rom under terreng Side 22

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Gulvoverflater i kjøkken Side 23

1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Vannledninger Side 23

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
2. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til en varmtvannsbereder uten overgang til metallrør.
3. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.

Ventilasjon Side 24

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Varmesentraler Side 24

1. Varmepumpen har nådd en høy alder.
2. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

Varmtvannstank Side 25

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Andre innvendige forhold Side 26

1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
6 forhold

Balkonger/terrasser og lignende

Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Elektrisk anlegg

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Terrengforhold

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket på verandaen.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Enebolig

Byggeår 2002

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong og vegger i bindingsverk kledd med malt panel, mens takkonstruksjonen er utført i tre med kaldtloft og tekket med takstein. Etasjeskiller er oppført med lettklinkerelementer og betong. Dører består av ytterdører i tre og balkongdører fra 2002, og vinduer er i hovedsak fra byggeåret med isolerglass, supplert med vinduer i stue fra 2012. Drenering og øvrige bygningsdeler som taktekking og loftskonstruksjon er i utgangspunktet fra boligens byggeår, med unntak av takforlengelse ved tilbygg i 2005.

Oppvarmingssystem

Vann-til-vann varmepumpe er montert.
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

1. etasje:
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Hybel - 2-roms
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Hybel - 3-roms.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2012.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Garasje

Enkel beskrivelse

En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Utebod

Enkel beskrivelse

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurderinger

Enebolig

Byggeår 2002

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er belagt med duk.
Tekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Det ble etablert et tilbygg i 2005, med en forlengelse av takkonstruksjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.

   Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

   Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert noe slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

   Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

2. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.

   Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
   Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

2. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.
   Konsekvens: Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialet og redusert beskyttelse av fuktsikringen på grunnmuren. Det anbefales å kappe platen til korrekt høyde (normalt ca. 5 cm under terreng) og avslutte med topplist for å sikre forutsatt funksjon.

3. Det er registrert lokale skader i drensplaten.

Konsekvens: Drensplaten skal lede vann bort fra grunnmuren og beskytte fuktsikringen. Skadene kan redusere funksjonen lokalt, og medføre økt fuktbelastning mot muren over tid. Utbedring av skader og korrekt avslutning med topplist anbefales for å opprettholde forutsatt funksjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

   Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

2. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

   Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

2. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket på verandaen.

   Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
Vinduer i en stue med isolerglass, produsert i 2012.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene og omramming.

   Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Ytterdører i tre, uten datomerking.

Balkongdørene er produsert i 2002.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig. Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra en stue, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 meter.
Himmelretning: Syd.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.
Himmelretning: Vest.

Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet i 1. etasjen, målt til ca. 75 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 og 1,0 meter.
Himmelretning: Øst og nord.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

2. Det er registrert flekker/skader på gerikter rundt dør.

   Konsekvens: Dette tyder på at området har vært utsatt for fukt eller vannsøl. Over tid kan slik fuktpåvirkning føre til oppfukting og skade på materialene rundt terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket og høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og dusjkabinettet er målt til ca. 10 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, bidet og dusjkabinett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

3. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

4. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

   Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

   Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad 1 - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 1 - Underetasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

   Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 1 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til badekaret.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og badekaret er målt til ca. 9 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 1 - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

   Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 1 - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

   Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk eller har innredning som står plassert i veien, som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Bad 2 - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad 2 - Underetasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket og høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og dusjkabinettet er målt til ca. 11 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 2 - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

   Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - Underetasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 2 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
9,4 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Bad 3 - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2005
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 3 - Underetasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduet er plassert i våtsone.

   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

2. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

   Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 3 - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket og høydeforskjellen mellom topp gulv og slukrist er ikke besiktiget eller kontrollmålt grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og dusjkabinettet er målt til ca. 2 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.
   Konsekvens: Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

2. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 3 - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 3 - Underetasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 3 - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier

Når ble rom under terreng innredet? Bruksendret integrert garasje til varig opphold i 2005.

Øvrige rom er fra byggeåret.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

   Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

   Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær alle innredningene består av fliser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

   Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til en varmtvannsbereder uten overgang til metallrør.

   Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.

3. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.

   Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken i 1. etasje. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
Avtrekk fra kjøkkenventilator i begge kjøkken i underetasjen, med utkast via yttervegg.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utføres filterbytte årlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

   Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 2

Varmepumpe (vann-til-vann) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Byggeåret.
Når det sist var service på anlegget? Utført service på varmesentralen i ca. 2022.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmepumpen har nådd en høy alder.

   Konsekvens: For enkelte vann-til-vann-anlegg kan levetiden være rundt 20 år, men dette varierer med bruk og vedlikehold. Med økende alder øker risikoen for feil og behov for utskifting, og videre drift kan ikke forventes like stabil som for et nyere anlegg.

2. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

   Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287/100 liter, produsert i 2002.
Det er montert en varmtvannsbereder i ett bad i underetasjen. Typeskilt på denne berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Størrelse og produksjonsår er derfor ikke kjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerstokkene er lokalisert i teknisk rom og ett soverom.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.…

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
Installasjon av nyanlegg.
Det er fremvist en bekreftelse fra Næss installasjon som bekrefter at de har installert nyanlegget i boligen.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

   Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

379 m²	332 m²	47 m²	–	94 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 2002)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	156 m²	-	-	**156 m²**	-
1. etasje	176 m²	-	-	**176 m²**	94 m²
Sum Enebolig	**332 m²**	**-**	**-**	**332 m²**	**94 m²**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Fire soverom, Kjøkken, Stue/kjøkken, Stue, Entré, Gang, Tre bad, Teknisk rom
1. etasje	BRA-i: Bad, Tre soverom, Kjøkken, To stuer

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	42 m²	-	**42 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**42 m²**	**-**	**42 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**5 m²**	**-**	**5 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Enebolig

Byggeår 2002

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

Nei

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 07.01.2002.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Utleiehybel som er innredet som en 2-roms leilighet er opprinnelig godkjent som hobby/bod og disponibelt rom.
Det er i dag omgjort til, stue, kjøkken, bad og ett soverom.
Utleiehybel som er innredet som en 3-roms leilighet er oppinngelig godkjent som en kjellerstue.
Det er i dag omgjort til stue/kjøkken, soverom og bad.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk krever søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET**
Matrikkel: **3205-45/52/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Anh Loan Thi Duong og Gia Cuong Chiem**

Kunde: **Gia Cuong Chiem**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.09.2026**

Tilstede ved befaring: **Gia Cuong Chiem (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **06.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 19.09.2026 er fremvist.

Utførende

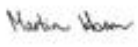
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gia Cuong Chiem	9578-5999-4-1826317	2026-10-07 21:12:31
Anh Loan Thi Duong	9578-5999-4-2369618	2026-10-07 21:21:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
60-0334/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anh Loan Thi Duong, Gia Cuong Chiem

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2003

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, privat forsikring
Polisenummer: 91994220
Forsikret i: Gjensidige

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: Haakon Udnes AS hadde ansvaret for rørarbeid, memban og vi har lagt fliser selv.

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

Eventuell kommentar: Haakon Udnes AS fra byggeår

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haakon Udnes AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rærlingen bygg AS Utført forlengelse av tak ved innlemming av verandaen i huset som bruksareal. Dette ble gjort i 2005, og det foreligger ferdigattest for dette datert 2026.

---

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: Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Næss installasjon AS har installert strøm til huset i 2002, og EN Elektro AS har montert to sikringsskap med videre strøm til begge hybelleilighetene i 2005/2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E. Halvorsen Elektro Etablert opplegg for og montert elbillader i garasjen i 2022.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etablert opplegg til bad og kjøkken i utleieleilighetene, 2-roms i 2005 og 3-roms i 2012.

---

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: Rælingen Bygg AS Montert og forlenget tak over veranda vi har innlemmet i 2005. Bruksendret fra garasje til varig opphold i 2005.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravet og montert støttemur i 2005.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En liten skade på innredning til boblekar. Ellers normal bruksslitasje.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bom under fliser og normal bruksslitasje.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har opplevd og sett noen sølvkre inn i mellom.

---

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

Ja

Beskriv: Termostaten for vannbåren varme ved kjøkken og bad i 2-roms hybelleilighet har dårlige signaler etter at vi etablerte 3-roms hybelleilighet i underetasje i 2012. Dette kan forbedres ved å oppgradere sentralen i underetasje. For oss og leietaker har dette fungert som det er nå. Så dette vil være helt opp til ny kjøper om de ønsker å oppgradere sentralen og ny termostat.

---

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

Eventuell kommentar: Det er gjennomgang til 3-roms leilighet fra trappegang i underetasje, og videre til 2-roms fra soverommet i den store leiligheten.

---

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

Nei

---

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? Byggesøknad i 2002, ved forlengelse av tak i 2005, ved bruksendring i underetasje i 2005 og ved innlemming av veranda 2012.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har ikke søkt om endring av entre/vindfang, terrasse foran hovedbolig, veranda utenfor hagestue og utebod ved garasje.

---

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?

Ja

Beskriv: Som nevnt over.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi betaler kr 1 500,- pr. år for diverse vedlikehold til Bergliveien Velforening.

---

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: 60-0334/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anh Loan Thi Duong	**2026-10-07**	**Gia Cuong Chiem**	**2026-10-07**

Identifikasjon

Anh Loan Thi Duong

Identifikasjon

Gia Cuong Chiem

Signicat

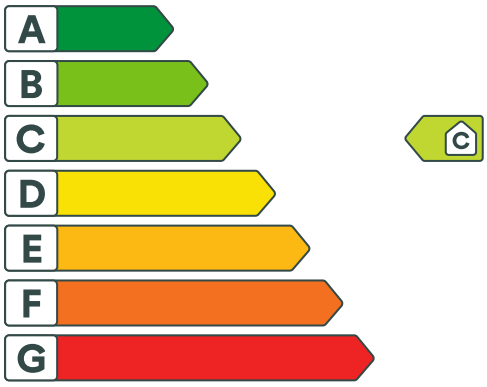
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23285630**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **332,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
117,51

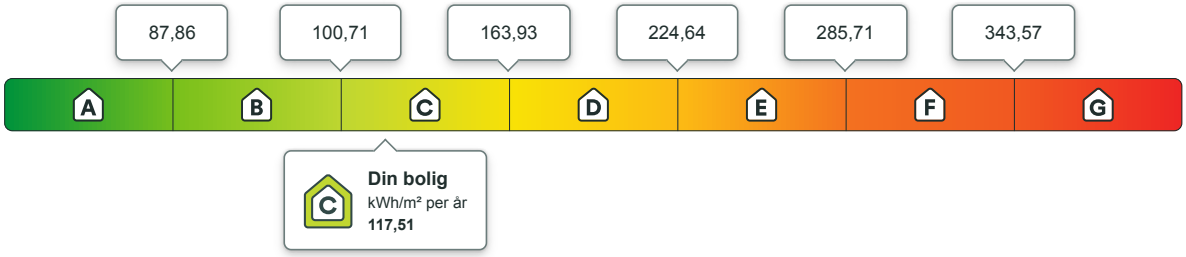
Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 825,58	**127,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter
for
Bergliveien Velforening

Stiftet 4. desember 2002
[Av 4. desember 2002 med endringer av 22. april 2021

§ 1 Formål

1.1 Velforeningens formål er å fremme medlemmenes interesser av felles karakter, og virke for stedets sosiale miljø og sikkerhet.

1.2 Foreningen skal drifte og vedlikeholde Bergliveiens to lekeplasser.

1.3 Foreningen skal ivareta Bergliveiens interesser, og bidra til samarbeid ovenfor Skedsmo kommune og andre offentlige og private instanser. Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

1.4 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

1.5 Foreningen kan være medlem i Brånåsen Storvel, som er en fellesforening for alle velforeninger på Brånås, hvis hovedoppgave er å fremme felles interesser for områdets beboerene. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger og institusjoner i saker av felles interesse.

1.6 Foreningen skal søke å ivareta natur og miljøhensyn i foreningens virkemåte.

1.7 Foreningen er selveiende av foreningens medlemmer.

1.8 Foreningen kan være medlem av Norges Velforbund.

§ 2 Kontigent

2.1 De fleste beboere/selveiere i Bergliveien er pålagt medlemskap i Velforeningen (i hht. kjøpekontrakt på tomt).

2.2 Årsmøtet fastsetter kontigenten per husstand.

§ 3 Årsmøtet

3.1 Den øverste myndighet i Bergliveien Vel er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av mai hvert år. Nøyaktig dato og sted fastsettes av styret og skal varsles minst 14 dager i forveien. Inkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag som skal behandles av årsmøtet må sendes styret skriftlig innen den dato styret fastsetter.

3.2 Årsmøtet skal behandle:
1. Styrets beretning
2. Regnskap/ Budsjett
3. Innkomne saker
4. Planer for kommende år
5. Valg av styret m/styreleder
6. Valg av revisor/kontrollør
7. Valg av eventuelle komitéer inkl. valgkomité.
8. Fastsettelse av kontingent

3.3 Det skal velges en dirigent til å lede årsmøtet, en referent, samt to til å underskrive protokollen fra møtet.

3.4 En beslutning i årsmøtet er vedtatt ved alminnelig flertall blant de tilstedeværende eller ved fullmakt.

§ 4 Ekstraordinært årsmøte

Det skal avholdes ekstraordinært årsmøte når styret finner det påkrevd eller når minst to av medlemmene krever det.

§ 5 Medlemsmøter

Medlemsmøter med beboerene avholdes når styret i Bergliveien Vel finner det nødvendig, og skal bekjentgjøres minst 8 dager i forveien.

§ 6 Styret

6.1 Velforeningen ledes av et styre som er øverste myndi ghet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av minimum 3 personer. Hver husstand kan ikke ha mer enn en representant i styret.

6.2 Årsmøtet velger styrets leder. For øvrig konstituerer styret seg selv med nestleder, sekretær, kasserer og evt. styremedlem. Det velges et varamedlem.

6.3 Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg (2002/2003) velges dog 2 av medlemmene for kun 1 år.

6.4 Styret holder møte når leder bestemmer det eller når et flertall av styremedlemmene ber om det.

6.5 Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak
2. Stå for den daglige ledelse av Bergliveien Vel og ivareta medlemmenes interesser.
3. Forvalte velforeningens eiendeler og fatte vedtak av felles interesser for Bergliveiens beboere innenfor rammen av det som er vedtatt av årsmøtet.
4. Holdes oppdatert og når formålstjenlig bidra til det arbeid som eventuelt gjøres gjennom Brånåsen Storvel.
5. Etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
6. Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
7. Utsende referat innen 2 uker etter avholdt møte.

6.6 Styret innkaller til årlig dugnad for nødvendig vedlikehold og drift av lekeplasser og andre felles arealer. Dugnaden er pliktig for alle huseiere.

6.7 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, blant disse enten leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær, nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

6.8 Alle økonomiske utbetalinger skal attesteres av leder eller nestleder sammen med kasserer. Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 7 Revisor

Revisor velges, hvis påkrevet og ønskelig, av årsmøtet for 1 år av gangen. Revisor rapporterer kun til årsmøtet.

§ 8 Oppløsning av Velforeningen

Beslutning om oppløsning av Bergliveien VEL kan bare skje når minst 2/3 av medlemmene som har betalt kontingent krever det. Har foreningen midler skal disse fordeles til nærmiljøtiltak.

§ 9 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall og skal vedtas av årsmøtet.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergliveien 43, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	21 378,78 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	15 004,63 kr
Sum	**41 859,37 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	2 919,20 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	416,64 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	194 m^3	39.59	1/1	0 %	7 679,97 kr	7 679,97 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	194 m^3	57.10	1/1	0 %	11 077,40 kr	11 077,40 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-169 m^3	39.59	1/1	0 %	-6 690,29 kr	-6 690,30 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-169 m^3	57.10	1/1	0 %	-9 649,90 kr	-9 649,88 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	788,62 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 109,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	387 m^3	43.69	1/1	0 %	16 907,45 kr	11 271,66 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	387 m^3	75.21	1/1	0 %	29 106,27 kr	19 404,18 kr
Målt forbruk vann	15%	194 m^3	36.42	1/1	0 %	7 065,58 kr	7 065,58 kr
Målt forbruk avløp	15%	194 m^3	52.53	1/1	0 %	10 191,21 kr	10 191,21 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-169 m^3	36.42	1/1	0 %	-6 155,06 kr	-6 155,08 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-169 m^3	52.53	1/1	0 %	-8 877,91 kr	-8 877,88 kr
					Sum	**58 506,47 kr**	**40 551,30 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED 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.

243/92

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN.

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet, som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

   - Eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21).

   - Offentlig veinett med tilhørende kryss.

   - Byggeområder for boliger (områdene 6, 7, 10, 13, 16, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 44, 46 og 47).

   - - Byggeområder for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23).

   - Fellesområder (områdene 8, 11, 17, 24, 31 og 34).

   - Fellesavkjørsler (F1, F2, F3).

   - Spesialområder til bevaring (områdene 29, 37, 38 og 40).

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

   Med unntak av eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21) samt arealer for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23) krever Det faste utvalg for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding.

   Bebyggelsesplanen skal være innenfor de grenser som reguleringsplanen fastsetter med hensyn til tomteutnyttelse (TU) og etasjetall.

   Bebyggelsesplanen skal omfatte ett eller flere delområder.

Det skal ved plan og snitt vises:

- Bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging,
- etasjetall, høyde og takform,
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler,
- interne veier og serviceveier,
- lekeplasser,
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

For områdene 7, 19, 27, 28, 30, 32 og 44 legges det spesiell vekt på at den grønne profilen på åsen bevares. Det må fremlegges dokumentasjon på at bebyggelsen ikke blir høyere enn at dette blir oppfylt.

Til bebyggelsesplanen skal det utføres detaljerte støyberegninger, og det skal beskrives støyskjermingstiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Tiltakene skal tegnes inn på plankartet. Støyberegninger, støyvurderinger og bebyggelsesplan sendes Fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.

2. Parkering.
Antall parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet, som må anlegges, beregnes etter følgende normer:

- 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet inntil 100 m2 BRA.
- 2,0 " " " over 100 m2 BRA.

Parkeringsformen angis i bebyggelsesplanen, men skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller.

- Gjesteparkering beregnet etter 0,2 plass pr. boligenhet opparbeides på felles åpen plass.
- Parkeringsplassen/garasjen skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

3. Ubebygd areal.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Den naturlige vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

4. Lekearealer.

I boligområdene skal det opparbeides lekearealer i henhold til gjeldende vedtekter for Skedsmo kommune. Dette må vises i bebyggelsesplanen.

§ 3
OMRÅDER FOR BOLIGER

1. I områder for eneboliger (eksisterende boligområder), områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

2. I områder for eneboliger, områdene 25E, 36 og 47, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

3. I område for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, område 19, (søndre del) kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 28%.

4. I områder for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, områdene 16, 26, og 35, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 30%.

   I felt 16 kan bebyggelsen oppføres i tre etasjer der bebyggelsen er vist i tre etasjer i bebyggelsesplan for felt 16. (vedt . av Skedsmo kommune 19.01.99)

4a. I område for eneboliger, områdene 32 og 33 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal maksiumum være 30 %.

5. I område 20, for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, kan det i tillegg bygges tre flerfamiliehus (lavblokker) i tre etasjer. Bebyggelsen for øvrig kan oppføres i tre etasjer (underetasje, hovedetasje og loftsetasje) der terrenget ligger til rette for det. For øvrig skal bebyggelsen være i to etasjer. TU skal være maks. 35%.
   (vedt av Skedsmo kommune sak 22/99, 20.04.1999)

6. I områder for rekkehus og gruppebebyggelse, område 30, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 35%.

7. I område for rekkehus og gruppebebyggelse, område 6, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 40%.

8. I områder for terrasert bebyggelse, områdene 10, 13 og 41, kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer og understasje. TU skal være maks. 50%.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 10 må ikke overstige kote 218.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 13 må ikke overstige kote 220.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 41 må ikke overstige kote 201.

9. I område 44, søndre del (44, 27, 28) for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².

   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. med gesimshøyde maksimum 6,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter.
   eller:
   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. med en gesimshøyde maksimum 4,5 meter og mønehøyde maksimum 6,5 meter.

   Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

   Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

   Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

9a. I område 44, nordre del for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25m² om maksimum 70m².

For tomtene nr. 1, 2, 3 og 4 er tillatt bebygd areal maksimum % BYA = 30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 4,5 meter og maksimum mønehøyde er 7,5 meter.

For tomtene 5, 6, 7, 8 og 9 er tillatt bebygd areal maksimum %BYA = 20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 6,5 meter og maksimum mønehøyde er 9 meter.

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For tomt nr. 9 skal planert terreng på tomt nr. 4 legges til grunn.

Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

Biloppstillingsplasser skal være i henhold til bygningsvedtekter for Skedsmo kommune.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
Frittstående garasje inntil 50m² kan allikevel plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Dette gjelder ikke for grense mellom tomt 4 og 9. Byggegrensene på begge sider av denne grensen må overholdes for alle typer bebyggelse.

Fellesområder
Sandlekeplass med bord og benker for barn og voksne skal opparbeides før brukstillatelse for boliger på feltet kan gis.

Trafikkområde
Innenfor dette område skal det anlegges kjørevei med snuplass. Alle boliger skal ha adkomst fra denne veien.

Veien skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger på feltet gis.

10. I område for eneboliger, område 46 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks 25%.

11.a. I område 7 skal det bygges eneboliger. %TU skal være maksimum 30% (jfr. byggeforskriftenes kap. III § 3-6).

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde og mønehøyde kan være maksimum 6 meter og 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje. Ved slik bebyggelse, kan gesimshøyde og mønehøyde være maksimum 5,7 meter og 8,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For tomtene A, B, C, D gjelder spesielt:
Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 meter og mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Mønehøyden for bebyggelsen skal ikke overstige følgende kotehøyder: Tomt A og tomt B kote 224,5m, tomt C kote 223,0m, tomt D kote 220,5m. Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje.

c. Det tillates takarker i inntil en fjerdedel av husets lengde.

d. For underetasje medregnes 50% av bruksarealet i tomteutnyttelsen. For kjeller regnes 0% av bruksarealet i tomteutnyttelsen.
Underetasje er plan som har himling mellom 0,5 meter og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Kjeller er plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

e. Nettstasjon skal plasseres nord for innkjørslen til området for Brånåsveien.

f. Arealene avsatt til lek/grønt må bearbeides slik at disse kan benyttes av barn i alle aldrer. Arealene skal opparbeides innen bygging av boliger igangsettes (innen ferdigstillelse av veianleggene).

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Barnehager/grendehus.

I områdene 15, 22 og 23 kan det etableres barnehage/grendehus med tilhørende parkering. TU maks. 20% og inntil 1 etasje + underetasje.

2. Høydebasseng for vannverk.

I område 9 kan det etableres høydebasseng for vannverk med tilhørende adkomstvei gjennom fellesarealet.

§5
OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I området skal anlegges kjørevei, fortau, gang/sykkelveier som vist på planen.

2. Vei nr. 1 A er åpen for gjennomkjøring av buss samt kjøring til eiendommene nord for krysset vei 1 B/vei 12. Veien stenges for annen biltrafikk.

3. Før adkomstvei fra Trondheimsveien i den sørlige delen av området tas i bruk, må krysset med Trondheimsveien være opparbeidet som vist på reguleringsplanen. Byggeplan må utarbeides og sendes vegvesenet til godkjenning før ombygging iverksettes.

4. Fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Vestvollveien og tilhørende gangvei opp til boligområdet må være etablert før nye boliger i planområdet tas i bruk. Byggeplan må godkjennes av vegvesenet før ombygging.

5. Eksisterende avkjørsler fra Trondheimsveien, som er vist stengt i planen, må være stengt før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger i delområdene langs Trondheimsveien. Det gjelder delområdene 4, 6, 36, 20 og 35.

6. For eiendommene 37/84, 37/87 og 37/157 nedlegges forbud mot nybygg eller tomtedeling uten at alternativ adkomst er opparbeidet.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Områdene 8, 11, 17, 24, 31, 34, 43 og 45 skal benyttes som parker og lekeplasser og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene.

3. Felles avkjørsel F1 gjelder for eiendommene 37/180, 37/181, 37/73.
   Felles avkjørsel F2 gjelder for 37/377, 37/19, 37/511, 37/157, 37/101.
   Felles avkjørsel F3 gjelder for 37/84, 37/87.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

1. I områdene 29, 37 og 38 ligger fornminner som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 3, 4 og 8.
   Opprydding i vegetasjon, skilting og etablering av gangveier i fornminneområdet (område 29 og 37) er utbyggers ansvar, og skal skje etter en plan som skal godkjennes av fylkeskultursjefen.

2. Område 40 er avsatt til spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
   Bygningen kan brukes til skole, barnehage og/eller bolig.
   Bestående bygning tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende.

   Alle bygningsarbeider, som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal forelegges fylkeskultursjefen før byggetillatelse blir gitt.

Revidert Skedsmo kommune, planavdelingen, 10.06.1991.

Vedtatt den 22.06.1992, Skedsmo kommunestyre, sak 111.

Revidert i henhold til reg. sak. nr. 51/95 i møtet den 21.11.95.

Revidert i henhold til reg. sak nr. 09/96 i møtet den 20.02.96 (felt 19, TU fra 25% til 28%).

Revidert i henhold til reg. sak nr. 55/96 i møte den 19.11.96 (felt 32 og 33, TU endres fra 35% til 30%. Felt 32 fra 3 et. til 2 et.)

Revidert i henhold til reg. sak nr. 6/99 i møte den 19.01.99 (felt 16, § 3 pkt.4 endres fra 2 et. til 3 et. der bebyggelsesplanen viser 3 et.)

Revidert iht reg. sak 22/99 i møte den 20.04.99 (område 20, §3 pkt.5 endres).

Revidert iht Skedsmo kommunestyre, sak 00/54 den 25.05.00.(felt 7, i §3 utgår område 7 i pkt 6 og nytt pkt .11 a, b, c, d, e og f tilføyes)

Revidert iht reg. sak 109/00 i møte den 14.09.00 (felt 44, § 3, pkt 9 og 4).

Revidert iht. reg. sak 073/02 i møte den 06.06.02 (felt 44 § 3, pkt 9).

Vedtatt den 22 / 06 19 92
Skedsmo kommunestyre, sak 111

Plansjef

Revidert iht. reg. sak 03/034 i møte den 02.04.03 (felt 44 § 3, pkt 9a)

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2008/3152
tidl. saksnr 02/41

Utv.saksnr. DS 08/388

Tiltakshaver (navn og adresse)

Chiem, Gia Cuong
Bergliveien 43,
2019 Skedsmokorset

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Enebolig
Bergliveien 43, 2019 Skedsmokorset

Spesifikasjon

Gnr: 45		Bnr: 52	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		$BRA_{(hoveddel)}$: 240 m^2	$BRA_{(tilleggsdel)}$: 54 m^2	BRA: 294 m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/089	25.02.02	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)		Arnt Borgen AS, 06.05.08
02/118	15.03.02	Ansvarsrett brønnboring		Haakon Udnes AS, 07.05.08
				Sluttkontroll / Dato
				06.05.08

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Håkon Udnes AS , datert 13.05.08.

22.05.2008

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Arnt Borgen AS	Myrvegen 77, 2050 Jessheim
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

3-T BYGG AS
Lyngveien 14
1911 FLATEBY
Vebjørn Eide

Vår ref.:
BYGG-26/01890-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.09.2026

45/52/0/0, Bergliveien 43, ferdigattest for fasadeendring – innglassing av veranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 52 / 0 / 0
Ansvarlig søker: 3-T BYGG AS
Tiltakshaver: Gia Cuong Chiem

Tiltaket gjelder	Fasadeendring – innglassing av veranda
BRA eksisterende	272 m^2
BRA nytt	35 m^2
BRA total	307 m^2
Grad av utnytting	TU = 32 %

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for fasadeendring – innglassing av veranda.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring – innglassing av veranda mottatt 26.08.2026, komplett samme dato.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 20.11.2012. Opprinnelig saksnummer er 2012/7602. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Gebyr
Gebyret for saksbehandlingen ettersendes tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: https://www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Mia Løvstad
Avdelingsleder

Siri Frøystein
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Gia Cuong Chiem

Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

3-T BYGG AS
Lyngveien 14
1911 FLATEBY

Vår ref.:
HENV-26/01886-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.09.2026

45/52 Bergliveien 43, svar på henvendelse om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 45 / 52 / 0 / 0

Vi viser til mottatt henvendelse den 26.08.2026 med senere purringer om ferdigattest for bruksendring av garasjen.

Kommunens vurdering
Det er mottatt søknad om ferdigattest for bruksendring av eksisterende garasje fra tilleggsdel til hoveddel. Vedtak om tillatelse til bruksendringen ble fattet av tidligere Skedsmo kommune i 2006.

Vedtaket ble gjort etter § 86a i tidligere plan og bygningsloven av 1985. Tiltaket ble behandlet som en melding og derfor ikke krav til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer HENV-26/01886 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Mustafa Beydoun
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

3-T BYGG AS
Lyngveien 14
1911 FLATEBY
Vebjørn Eide

Vår ref.:
BYGG-26/01889-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.09.2026

45/52/0/0, Bergliveien 43, ferdigattest for oppføring av forstøtningsmur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	45 / 52 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	3-T BYGG AS
Tiltakshaver:	Gia Cuong Chiem

Tiltaket gjelder	Oppføring av forstøtningsmur

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) av 1985 § 99 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for forstøtningsmur.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for støttemur mottatt 26.08.2026, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 11.09.2026.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 05.01.2006, i sak 06/9. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

I søknadens dokument «Melding om endring av ansvarsrett» er det listet opp både dobbeltgarasje og forstøtningsmur, men denne søknaden og ferdigattesten gjelder kun forstøtningsmuren.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

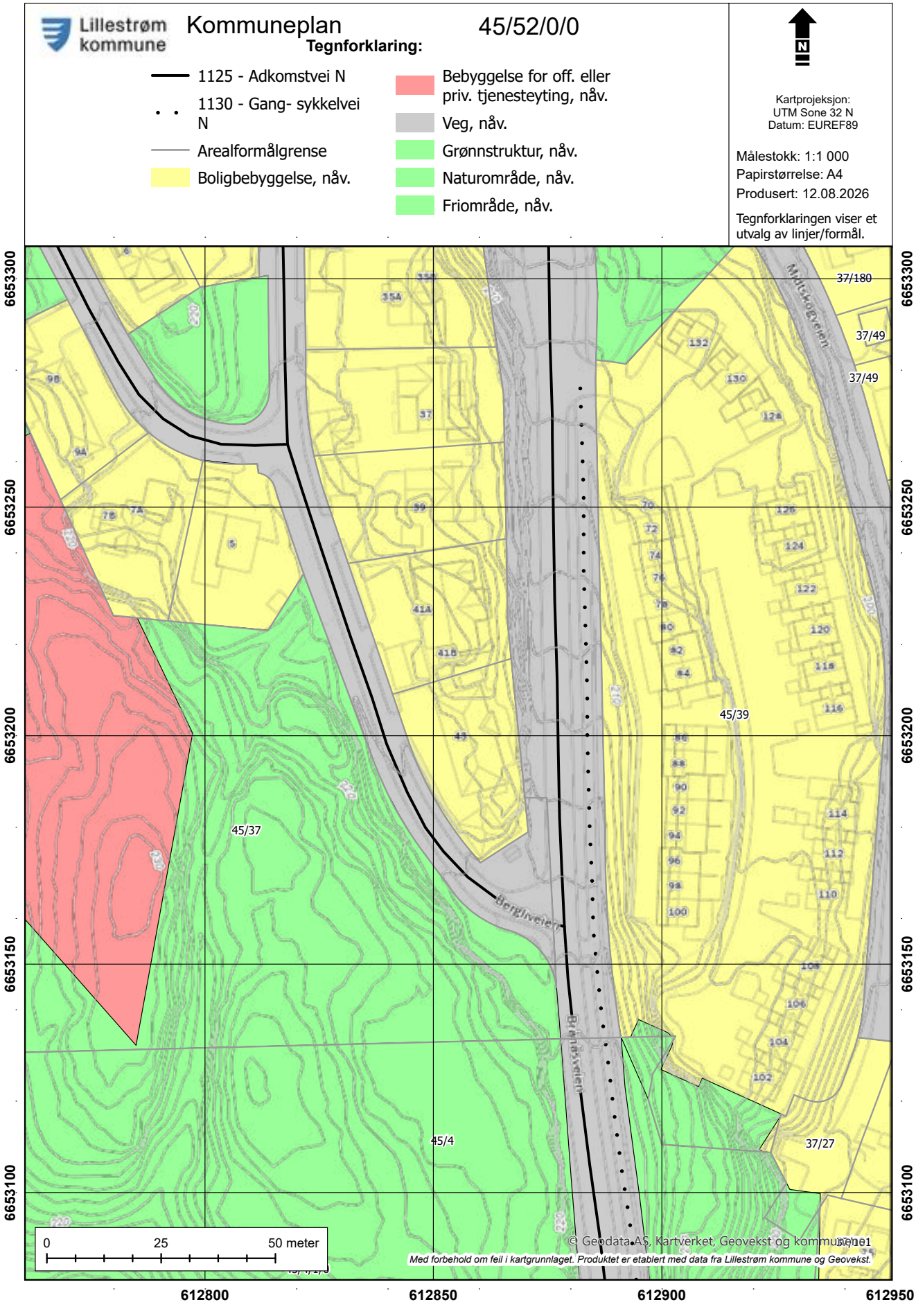
Med hilsen

Mia Løvstad
Avdelingsleder

Siri Frøystein
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Gia Cuong Chiem


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
45/52/0/0
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålgrense
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653300
6653250
6653200
6653150
6653100
612800
612850
612900
612950
45/39
45/37
45/4
37/180
37/49
37/49
37/27
Bergliveien
Bergliveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 45/52/0/0

Tegnforklaring:

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
- 3020 - Naturområde
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Kjørevei
- Annen veggrunn

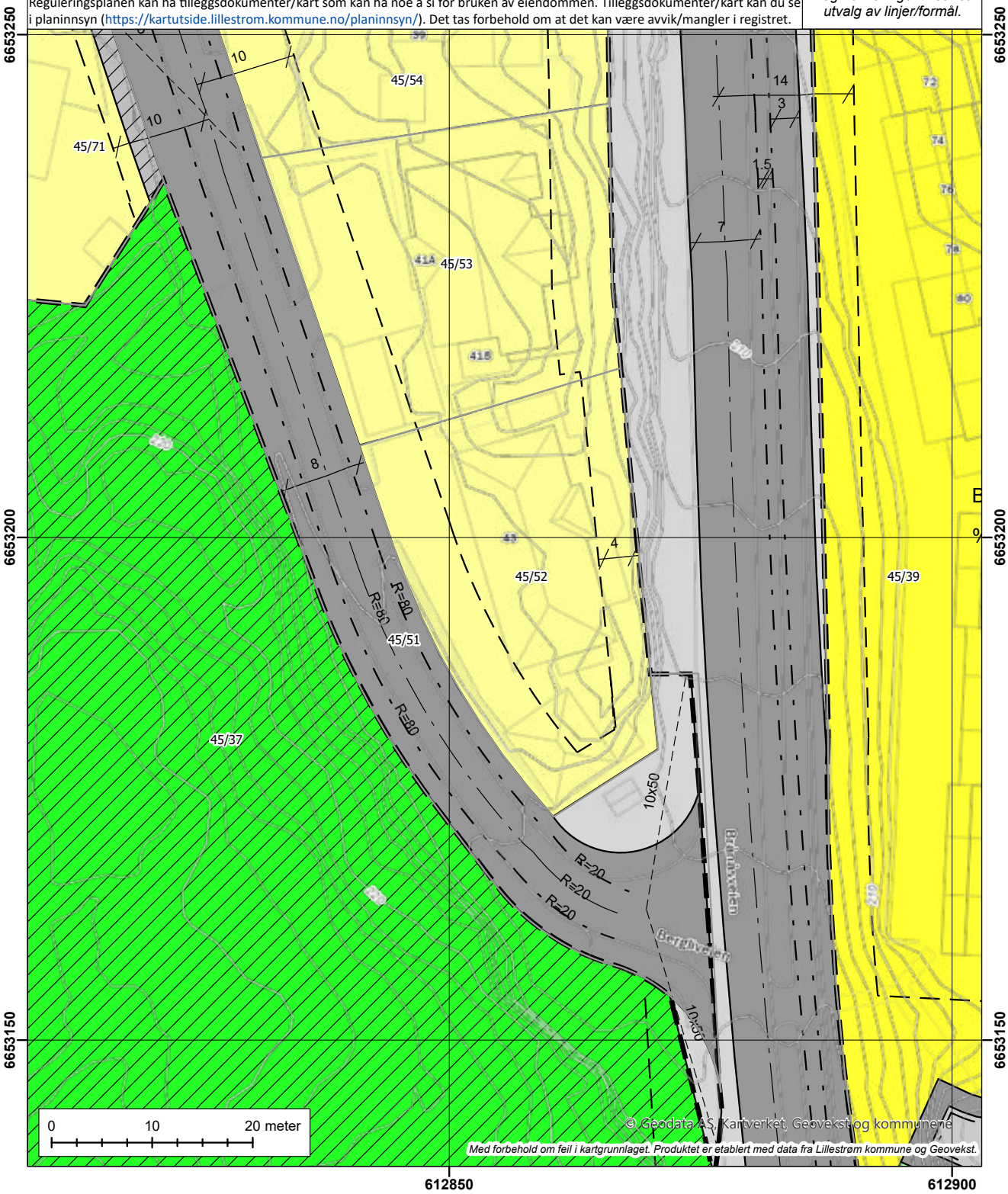
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

ambita

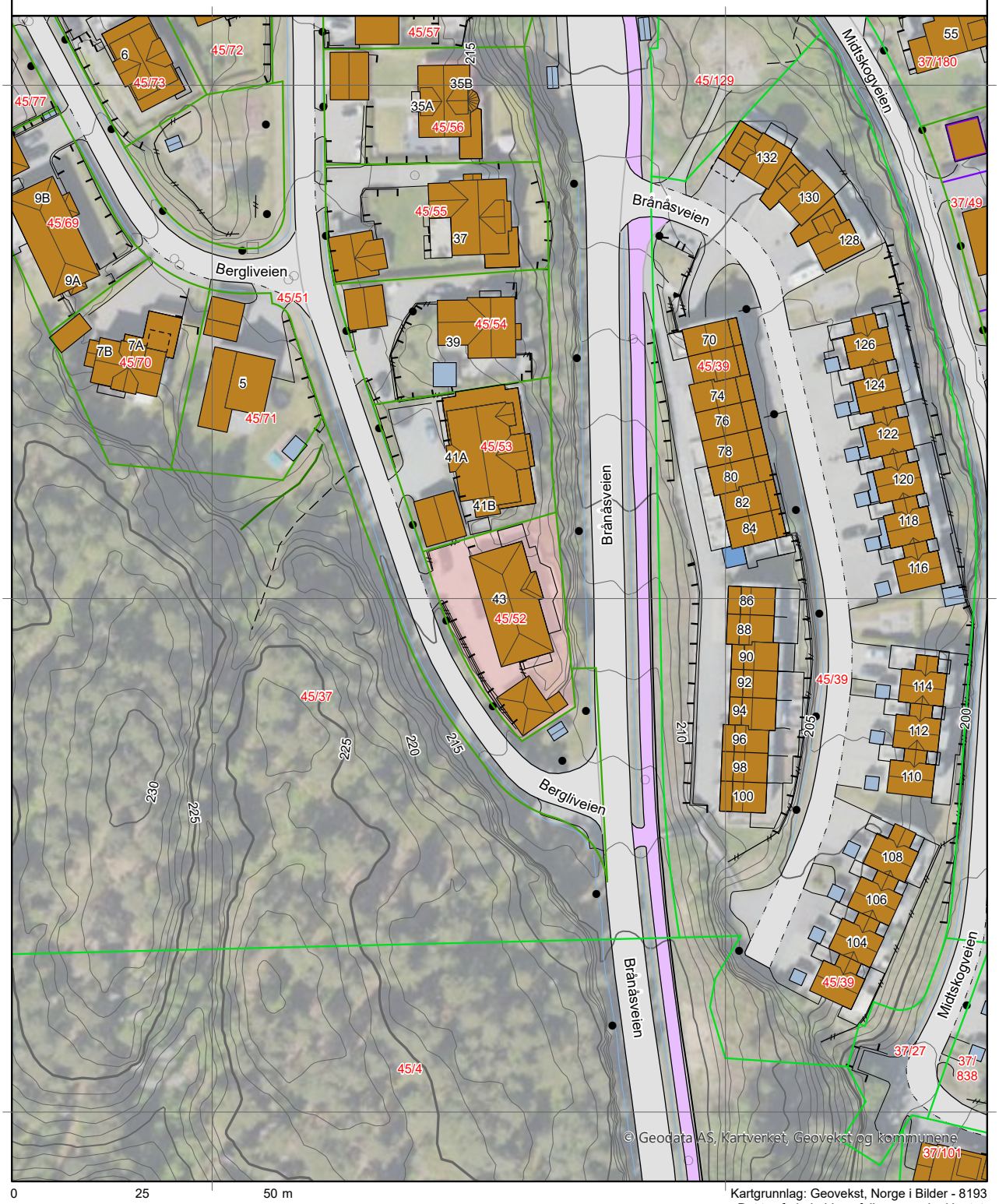
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/45/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

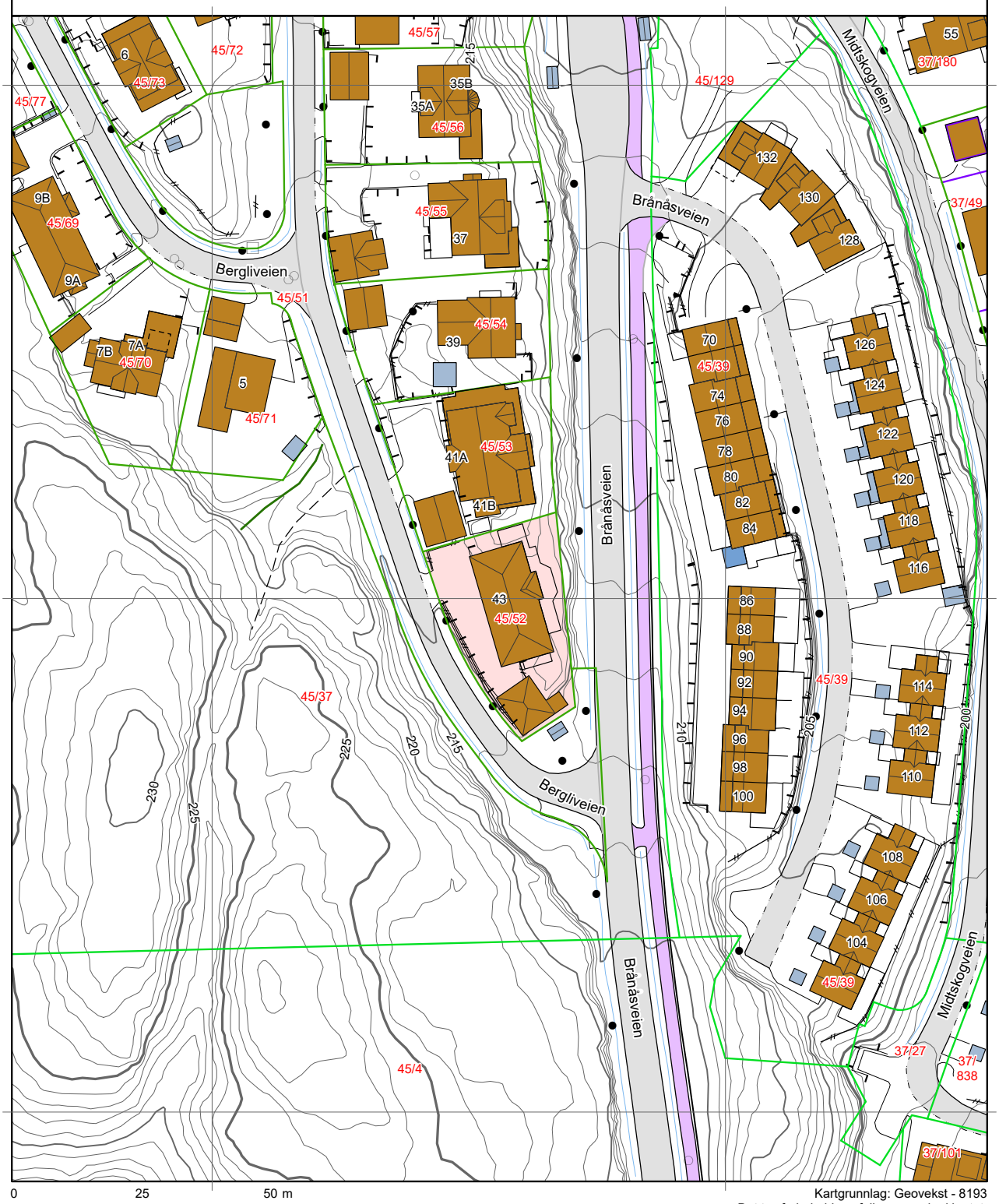
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/45/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

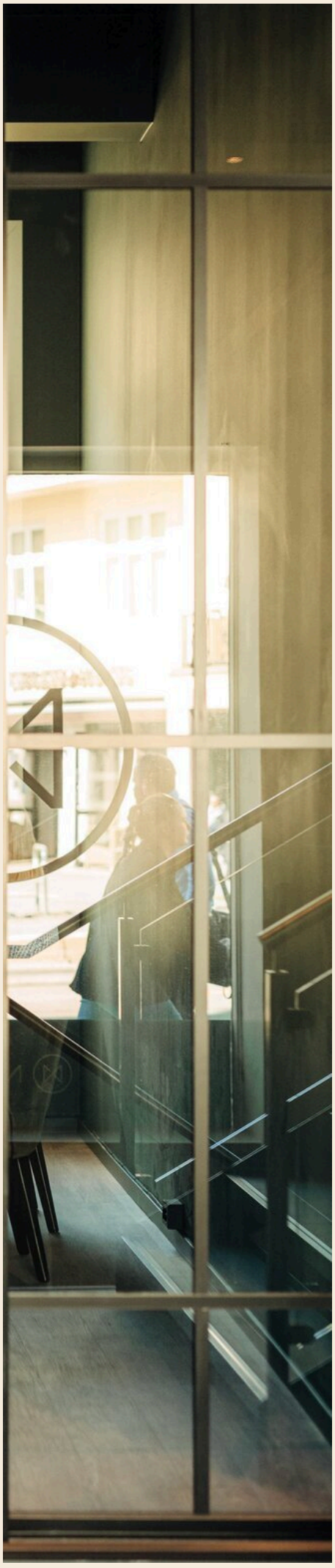
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

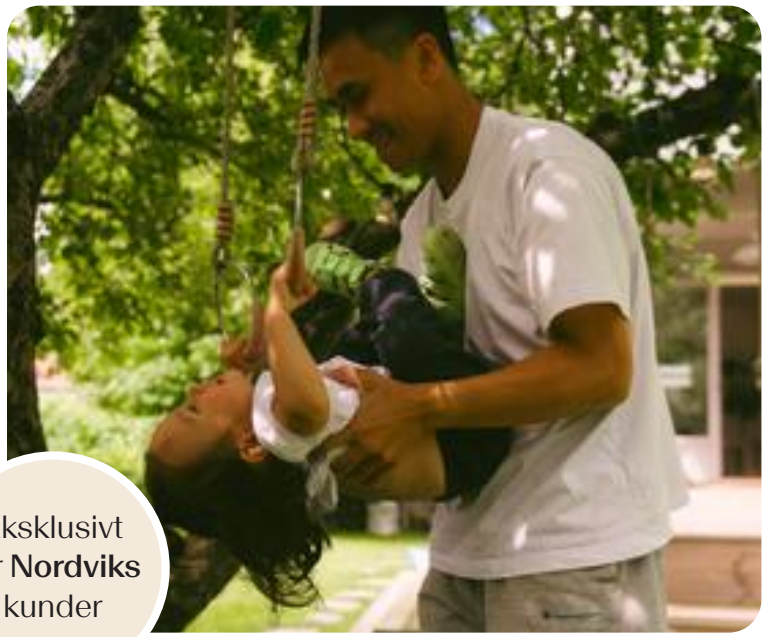
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0334/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergliveien 43 2019 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 45, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm 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:

Nadeem Bokhari

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lillestrøm
n.bokhari@nordvikbolig.no
915 34 941