

Åsheimgrenda 35

SKYTТА/HAGAN

notar



Prisantydning Kr. 13 600 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet BRA-i/BRA Total 257/325 kvm NOTAR.NO
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

notar



Åsheimgrenda 35

Herskkelig villa med flott utsikt, dobbel garasje og solrike uteplasser. Utleiemulighet*.
Familievennlig beliggenhet!

Adresse	Åsheimgrenda 35 1481 HAGAN
Prisantydning	Kr 13 600 000,-
Omkostninger	Kr 358 990,-
Totalpris	Kr 13 958 990,-
BRA-i/BRA Total	257/325 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	2015
Soverom	5
Etasje	2

Velkommen til en innbydende familievilla på Hagan!

Boligen har en skjermet og svært familievennlig beliggenhet som det nest siste huset i en rolig blindvei, med flott utsikt over Hagan. Huset ble oppført i 2015 og holder gjennomgående høy standard, med fire gode soverom, to lekke bad og to romslige stuer, hvor stuen har imponerende takhøyde og koselig kakkelovn som skaper varme og atmosfære.

Boligen har også en 2-roms utleiedel, som må få dør mot kjellerstuen for å bli formelt godkjent. Uteområdet er svært trivelig med usjenert og frodig hage, terrasse på 32m², balkong på 14m² og rikelig plass til lek og aktivitet. Foran huset finnes steinbelagt inngangsparti med klassiske søyler og dobbelgarasje med elektrisk port.

Et flott hjem med plass til hele familien - her kan du flytte rett inn!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	34
Nøkkelinformasjon	35
Plantegning	51
Vedlegg	53
Budgivning	137

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







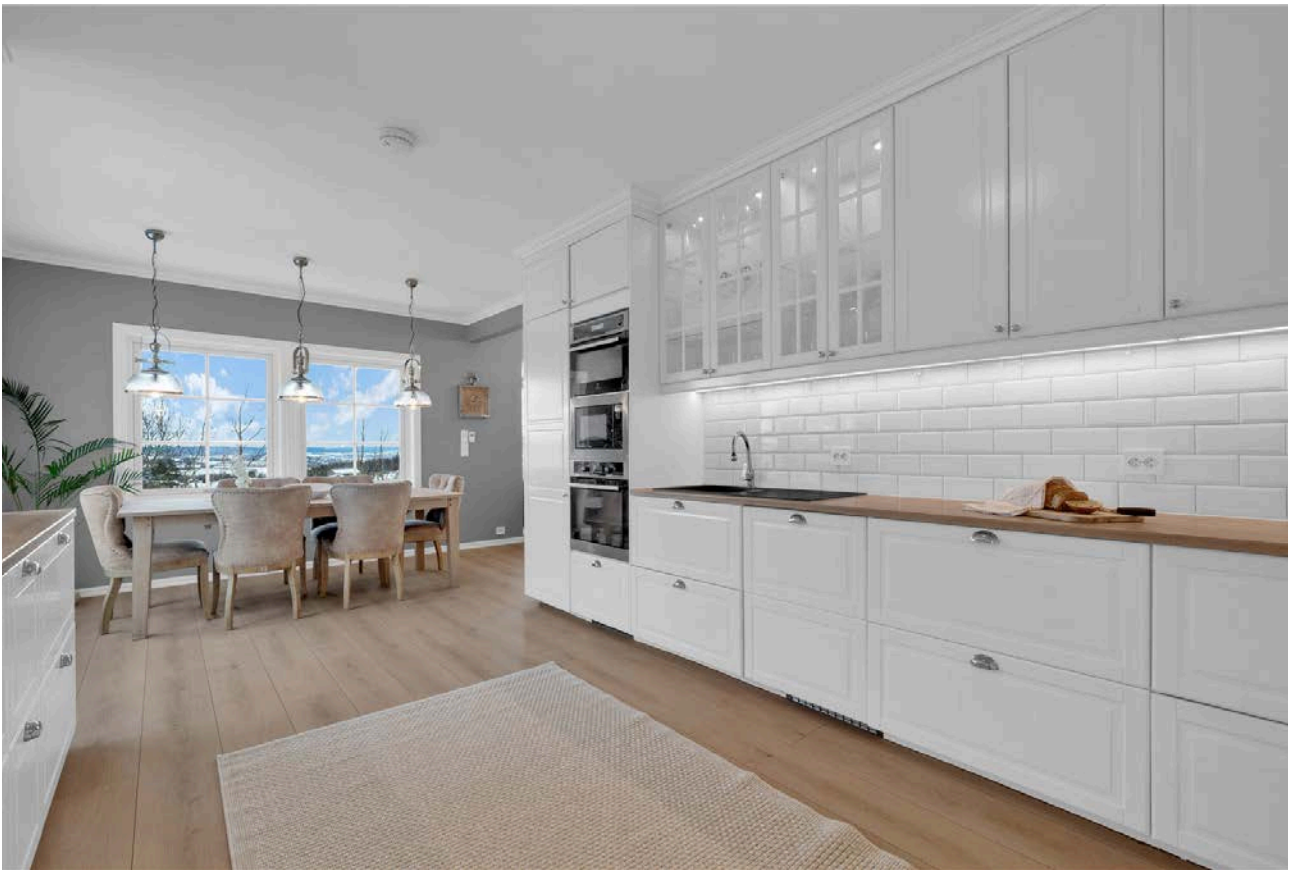


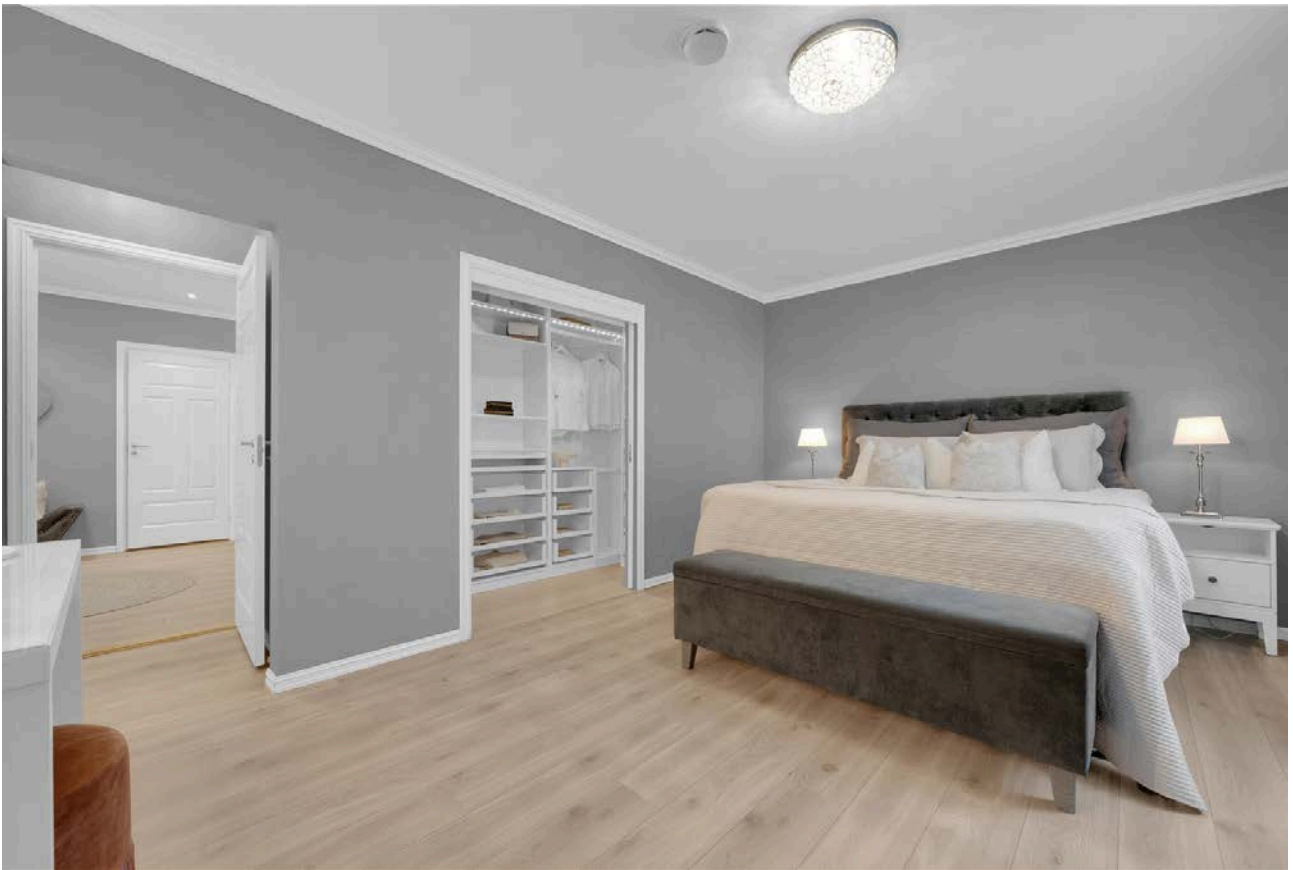


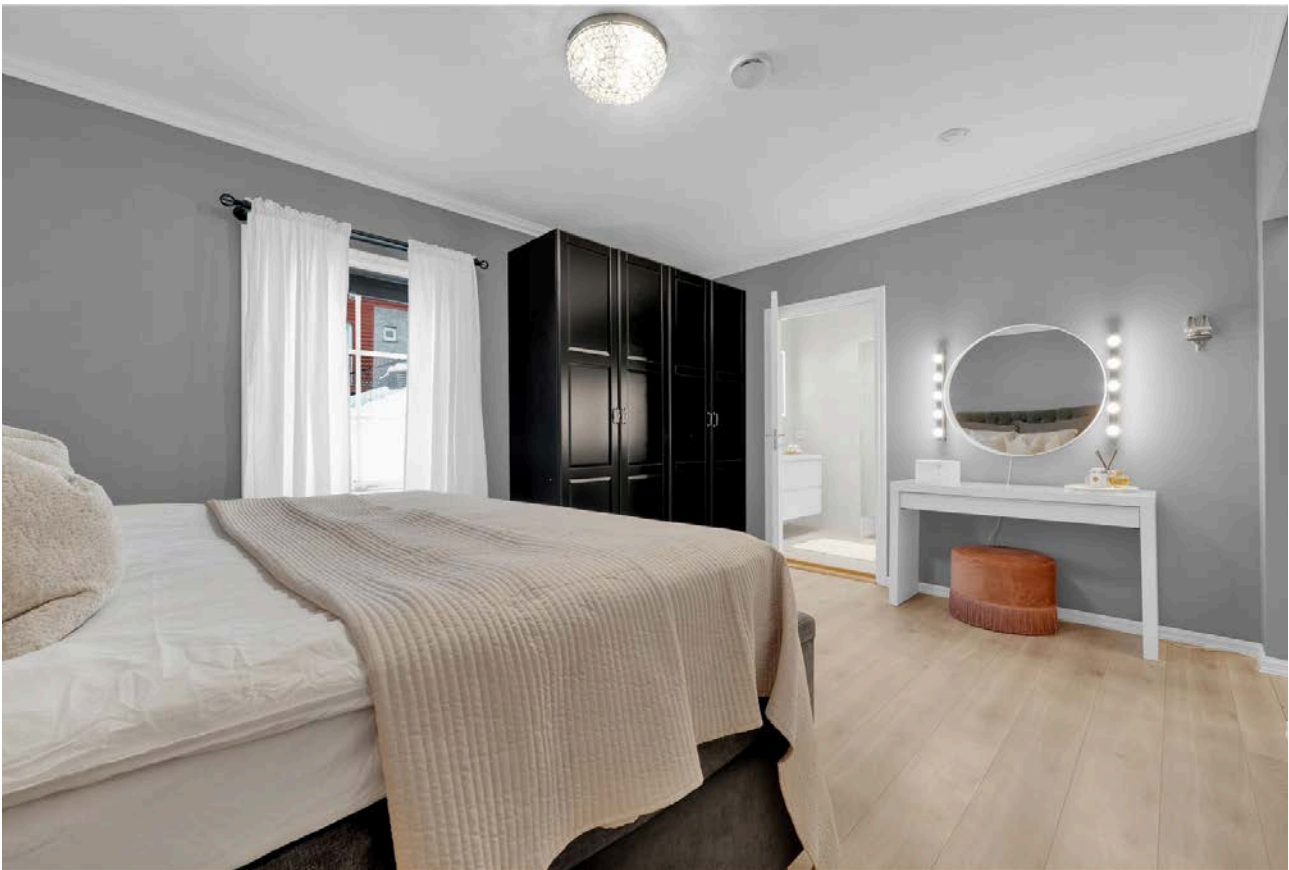
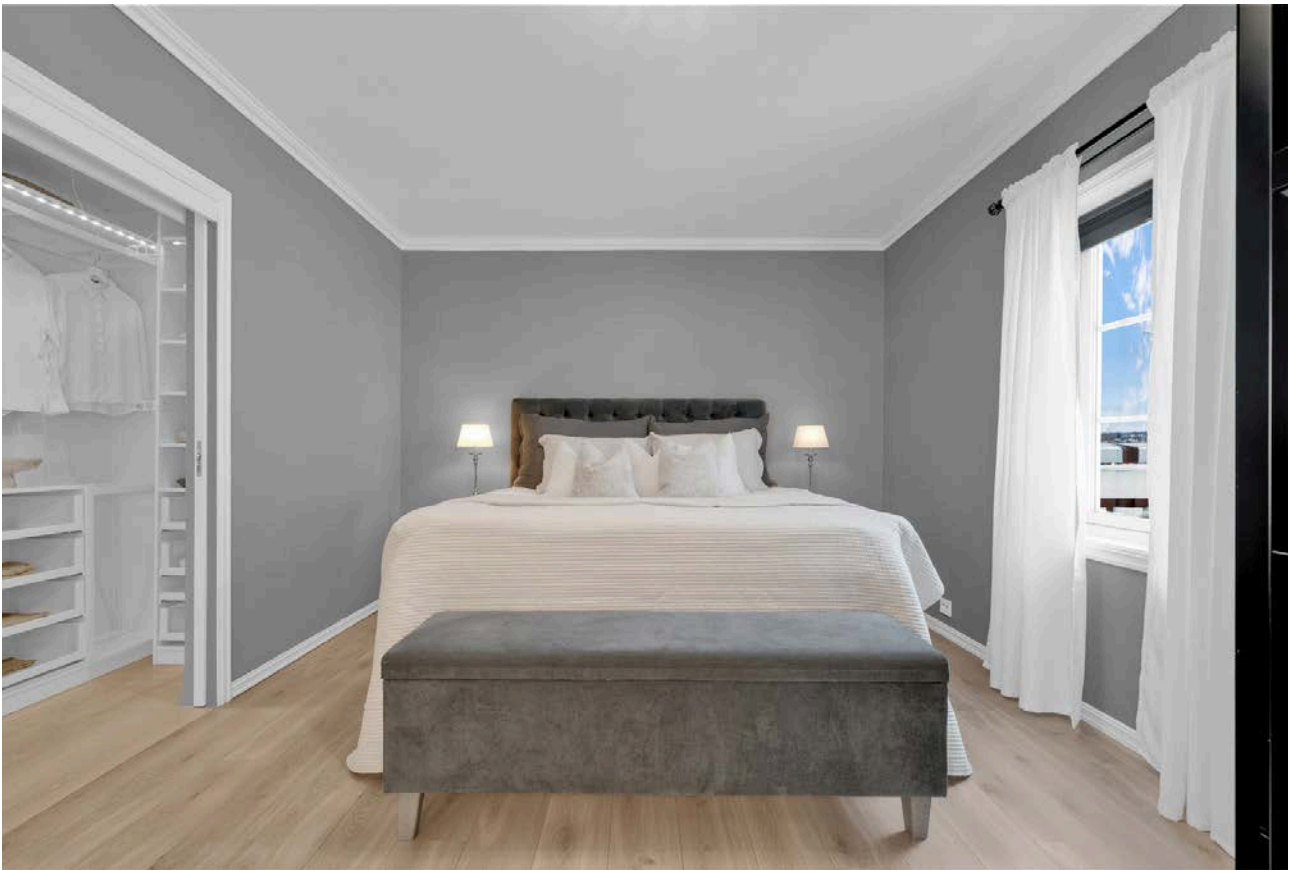








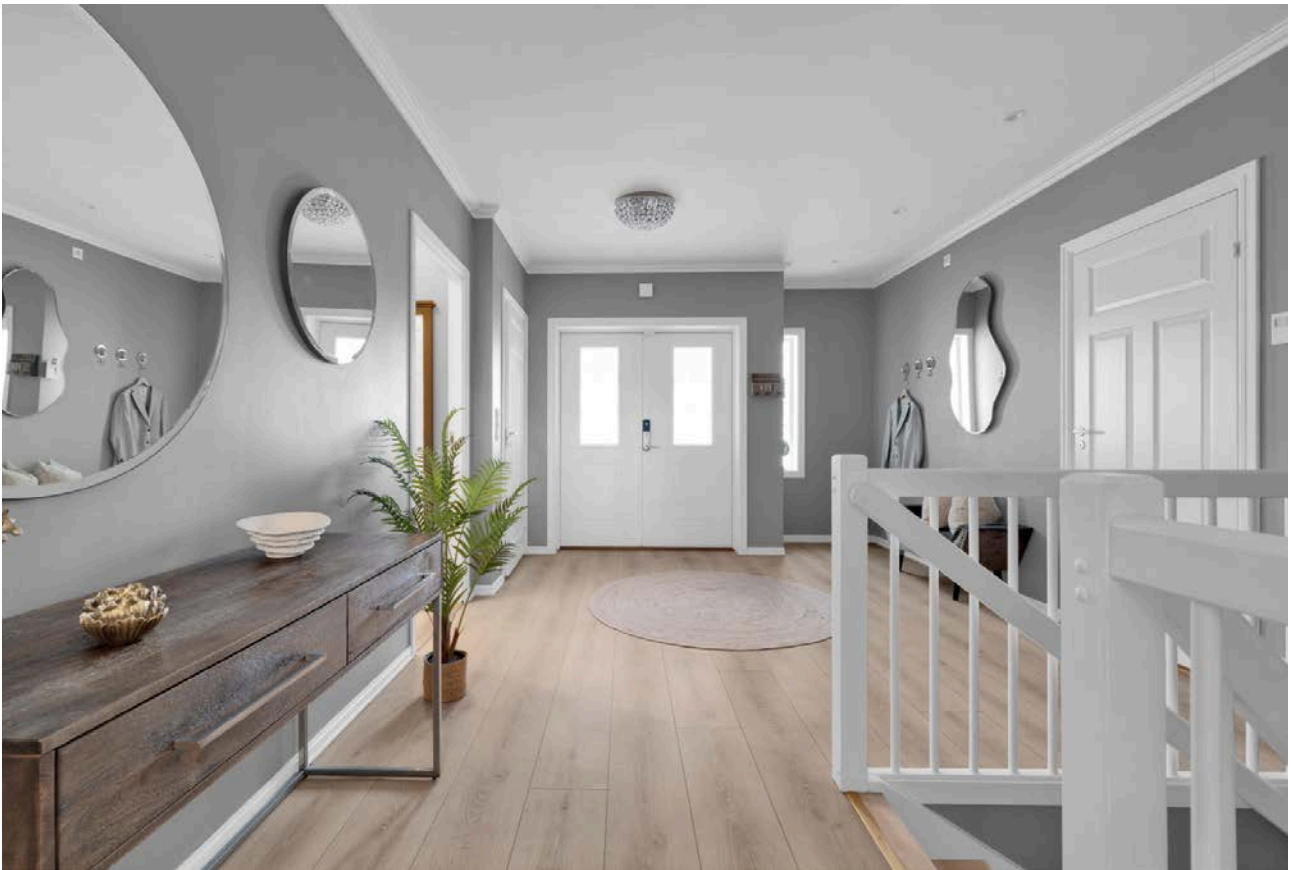
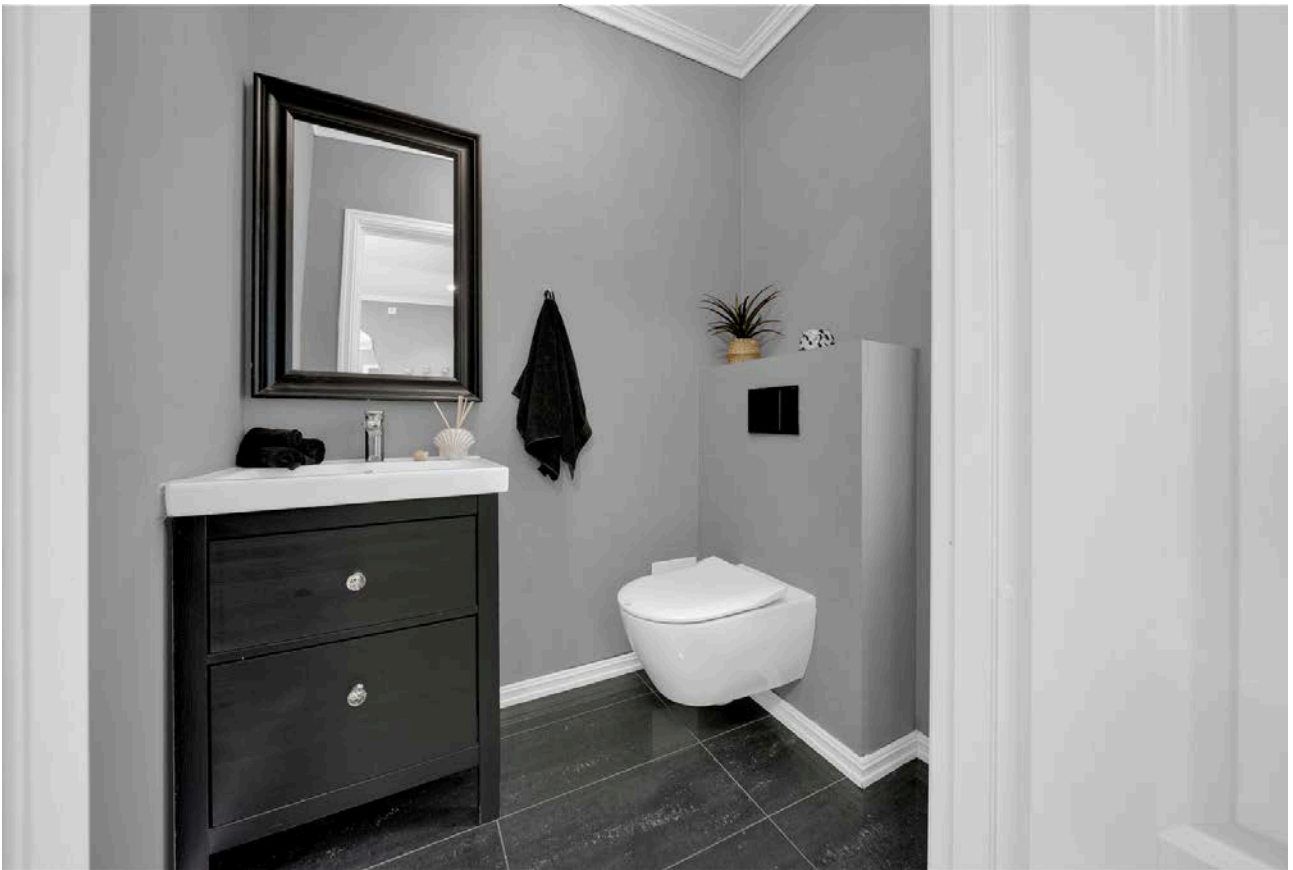








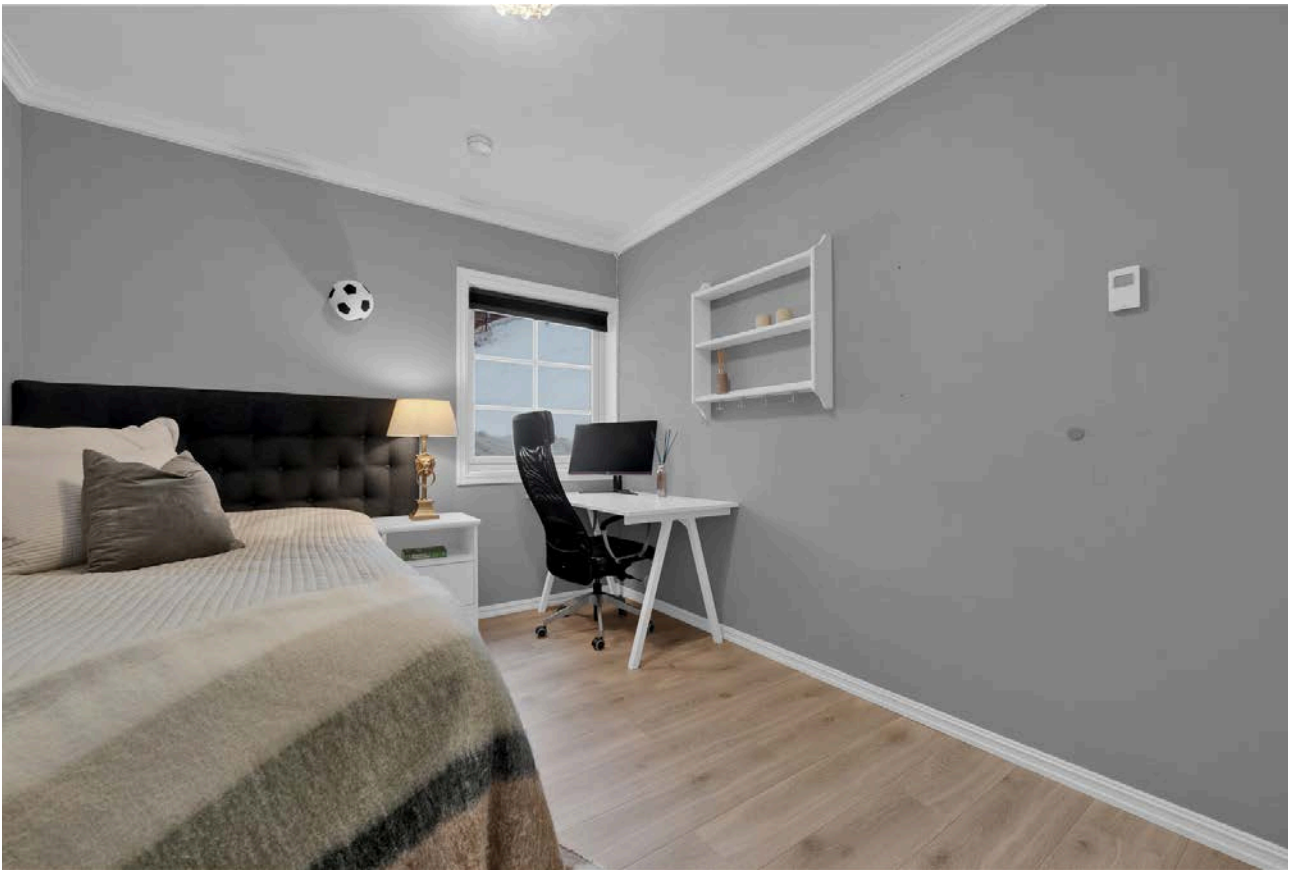
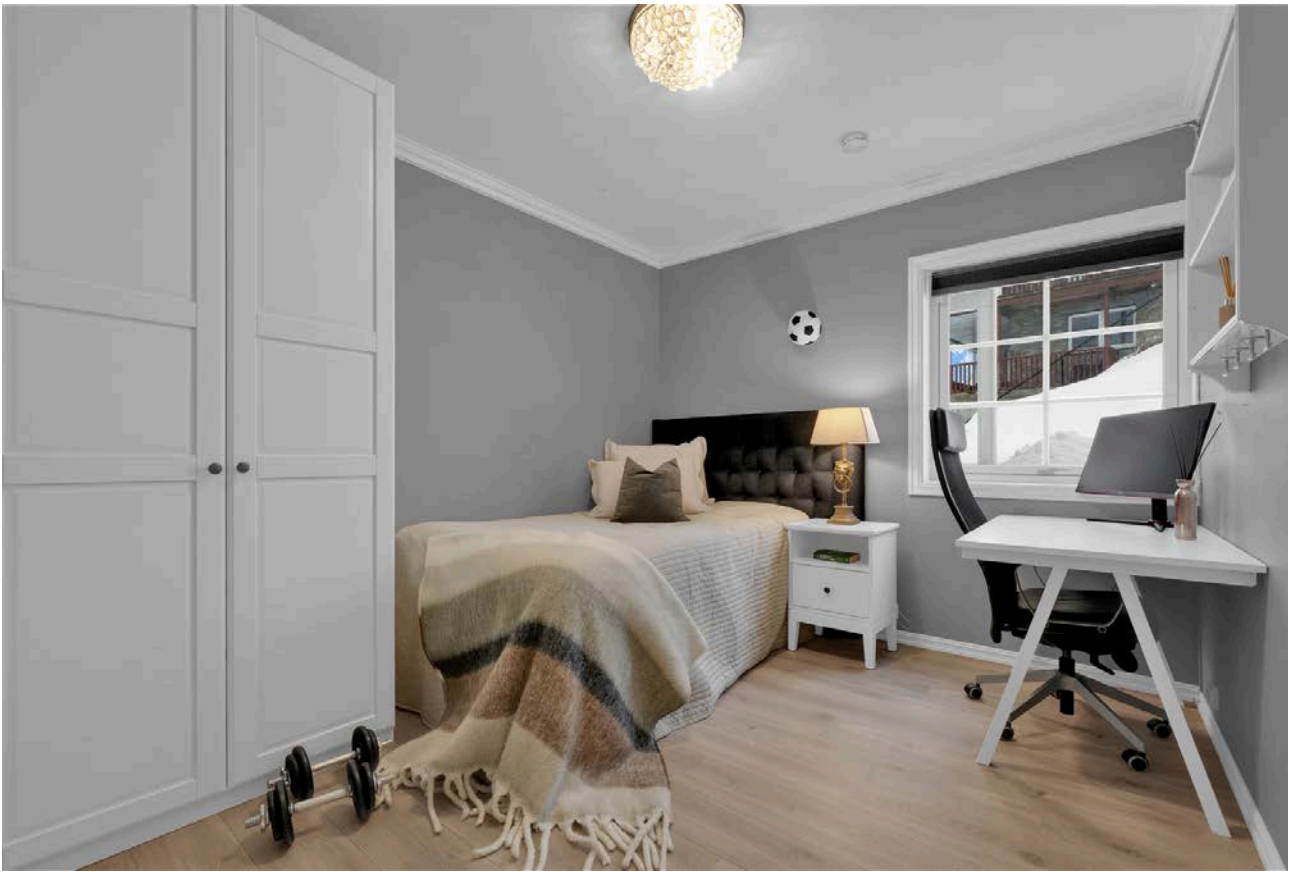


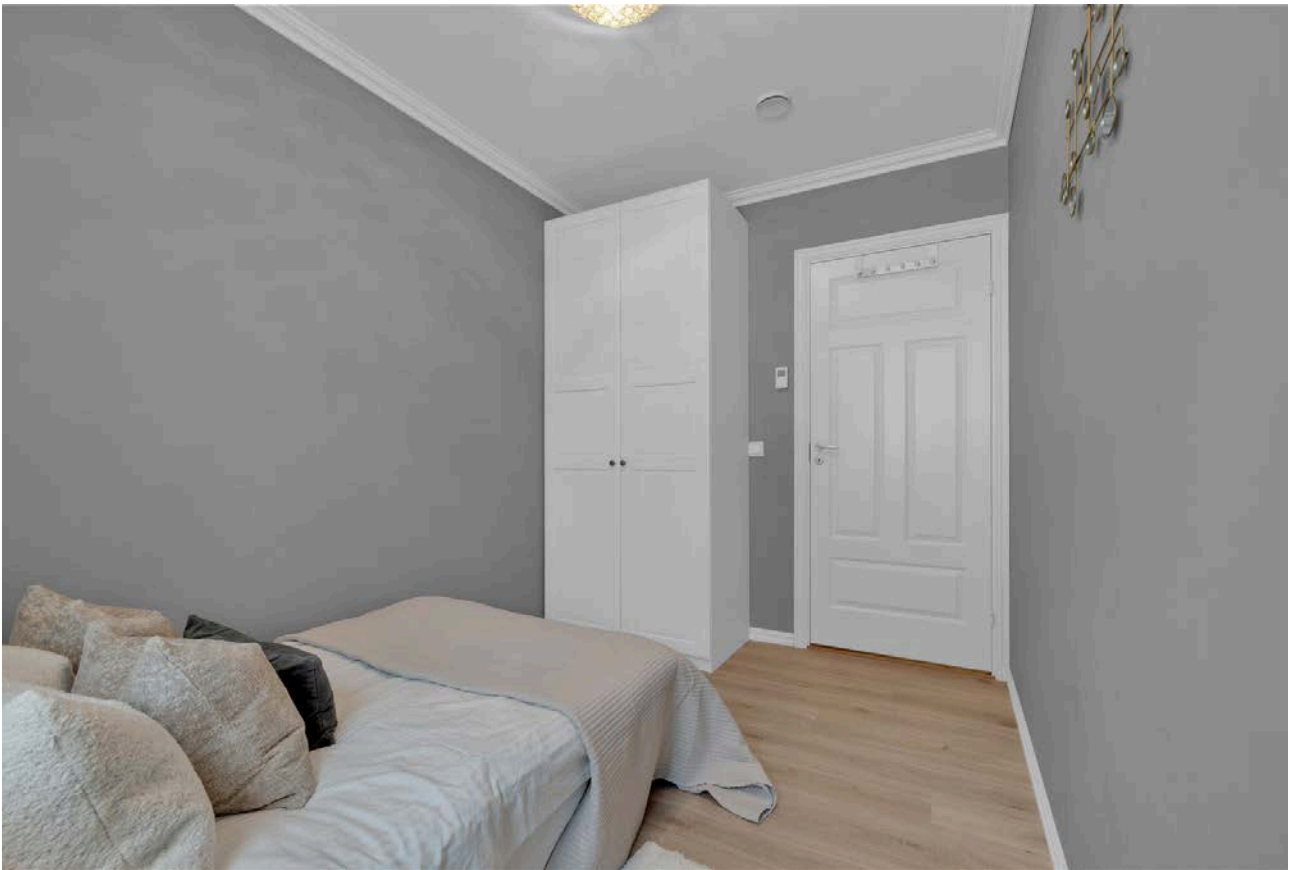
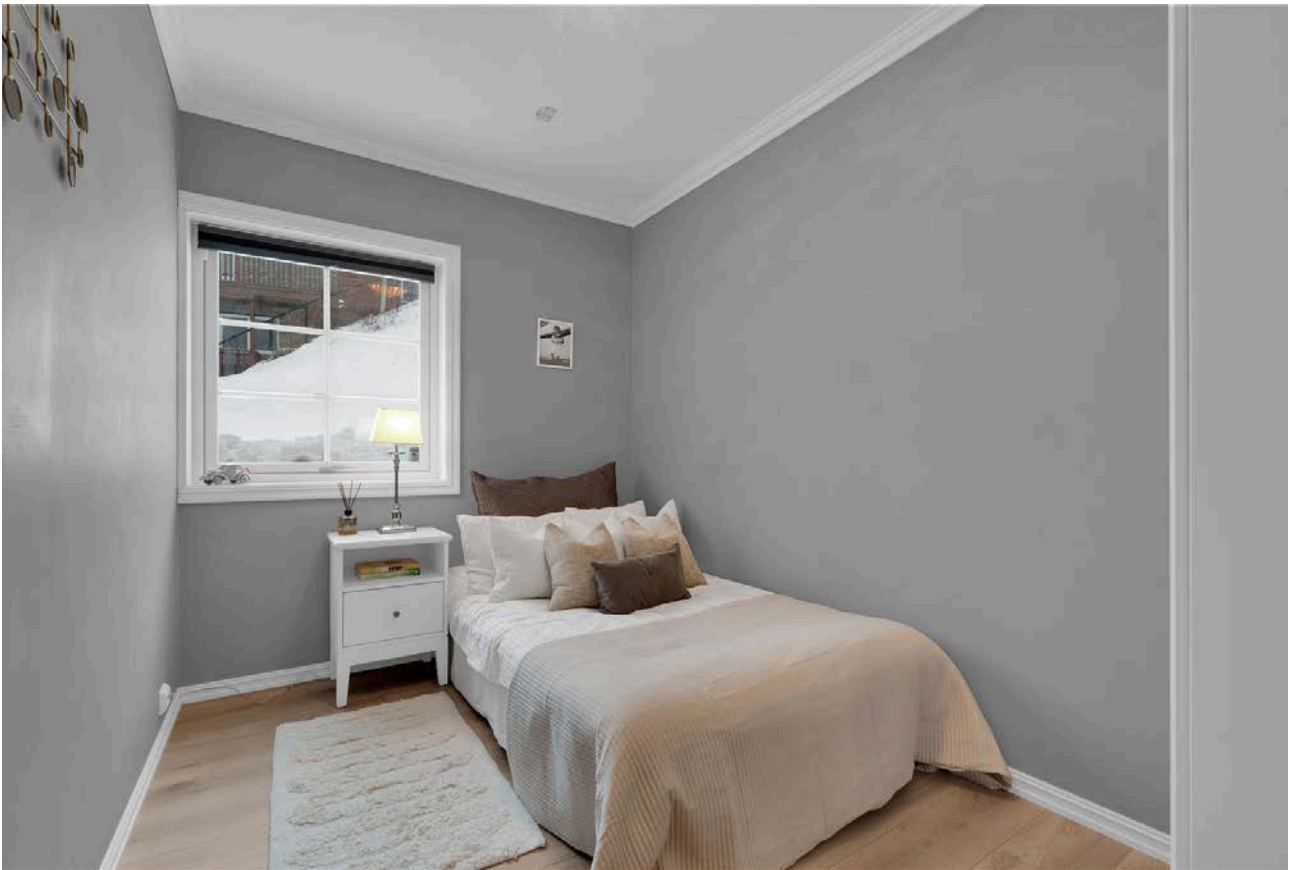


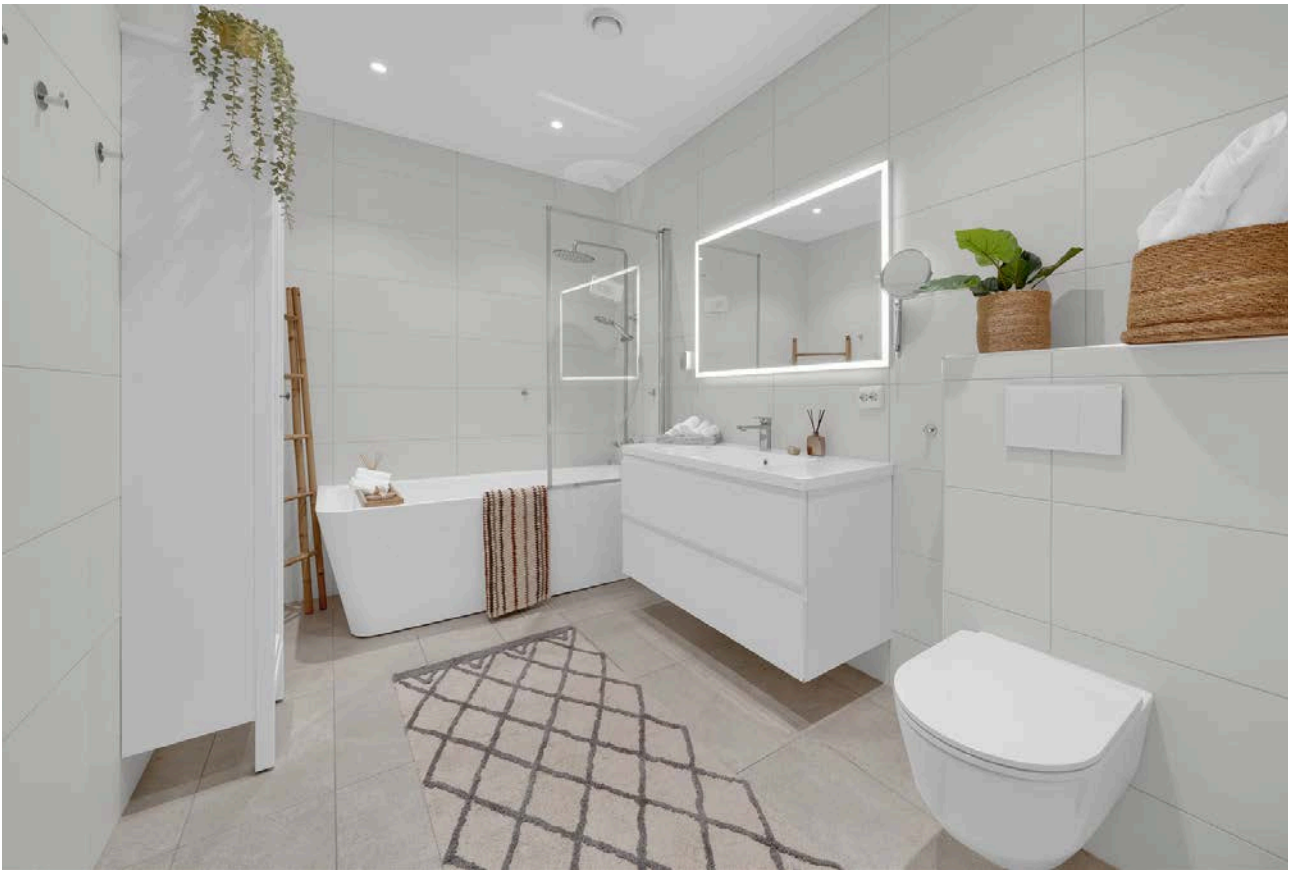


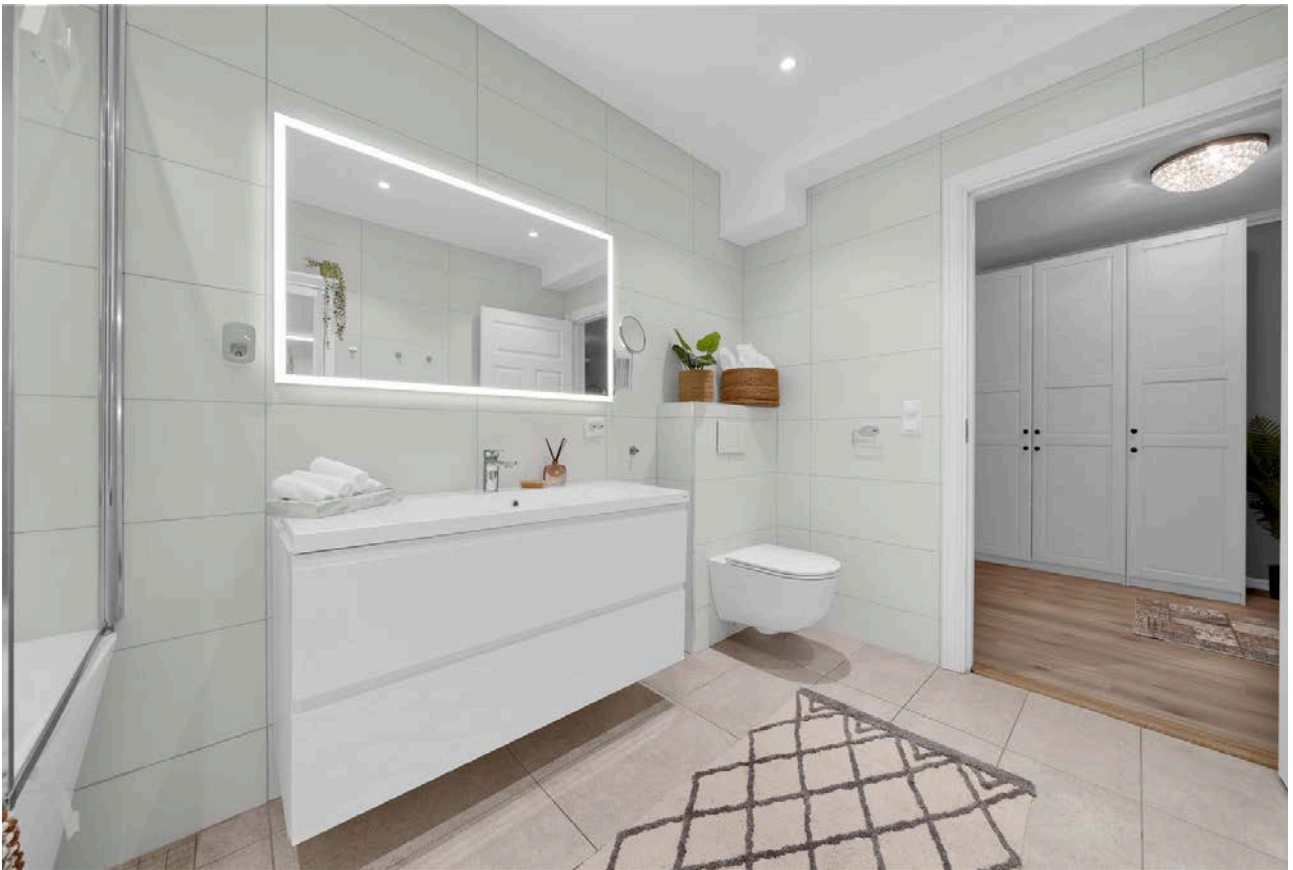














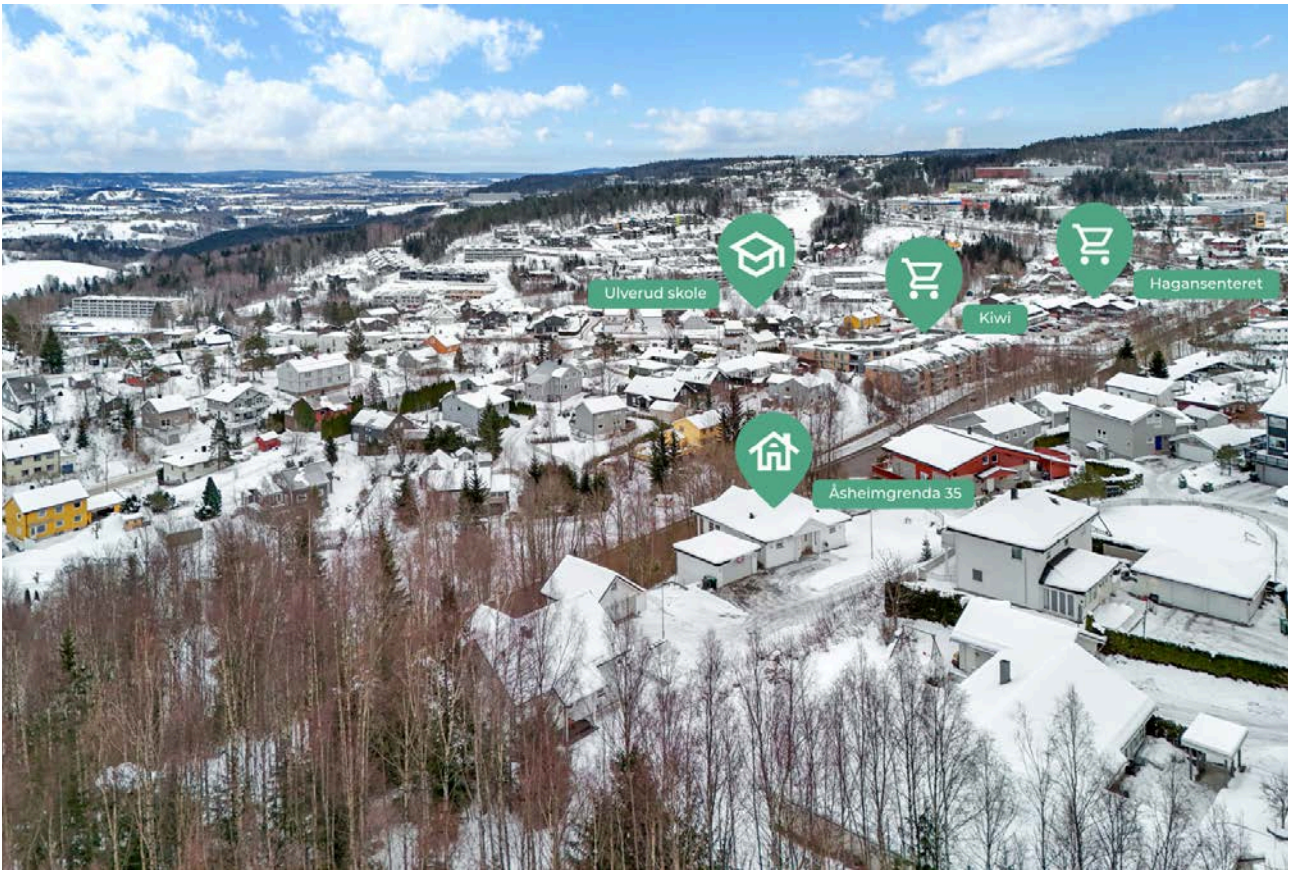












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Åsheimgrenda på etablerte og populære Gamle Skytta i Nittedal kommune. Området består av rolig villabebyggelse med nærhet til friarealer og skog i Lillomarka. Boligen ligger i en intern endevei på feltet, noe som gir et trygt og barnevennlig bomiljø.

Det er kort gangavstand til busstopp for matebuss samt gode bussforbindelser mot Lillestrøm, Lørenskog og Oslo fra Nittedalsveien. T-banestasjon på Vestli nås via matebuss fra Skillebekk. Mosenteret ligger kun noen minutters kjøring unna, og fikk ny utvidelse høsten 2020 samt et stort treningssenter som åpnet i 2021.

Med marka i umiddelbar nærhet byr området på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Lillomarka grenser til boligområdet og tilbyr flotte tur- og skiløyper samt bade- og fiskevann.

Det er flere barnehager i nærområdet (Skytta, Ulverud, Skysset og Li), barneskole på Ulverud og ungdomsskole på Li. Området har et aktivt idrettsmiljø med idrettslag på Gjelleråsen/Nittedal, lysløype og skianlegg i Bjørndalen, kunstgressbaner på Ulverud og Li, svømmehall på Li samt flere golfbaner i kommunen og omegn. Varingskollen alpinanlegg ligger nord i kommunen.

Beliggenheten er sentral med ca. 11 km til Lillestrøm, ca. 17 km til Oslo S og ca. 37 km til Gardermoen. Alt i alt et meget attraktivt, barnevennlig og ettertraktet boligområde.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Åsheimgrenda 35, 1481 HAGAN

OPPDRAGSNUMMER

17-0130/25

SELGER

Kurda Mirza

Dashti Kafi Kader

MATRIKSEL

Gårdsnummer 4, bruksnummer 575,

Gårdsnummer 4, bruksnummer 5, sameietype realsameie, ideell andel 1/15.

i Nittedal kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.016 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er drøye ett mål og pent opparbeidet med hage, dobbeltgarasje, markterrasse og et steinbelagt inngangsparti med klassiske søyler. Plener, bed, busker og gjerde mot nabo i sør.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.03.2026. utført av Øivin Brækkan.

BYGGEÅR

2015

BYGGEMÅTE

Taktekking:

Det er valmet tak tekket med med betongtakstein med undertak og sløyfer/lekter.

Nedløp og beslag:

Renner i sortlakkert stål og nedløp i hvitlakkert stål. Sorte beslag/sålebank under vinduer. Pipe er helbeslått med stålpipen inni, sort luftehatt, beslag med sortlakkert stål i gradrenner. Stigegetrinn opp til pipe,

Veggkonstruksjon:

Liggende kledning, gesimskasser av splitthimling i tre, forkantbord i tre. Kloppensøyler ved inngangsparti og rundt fasade på nedsiden.

Takkonstruksjon/loft:

Det er valmet tak og er bygget med takstoler. Loft over midten av huset med finergulv på deler av loftet, ikke målbar areal. Lufting langs takfot rundt hele med netting og splitthimling. Takstoler på kaldt loft er isolert med sprøyteisolasjon.

Fuktsikring og drenering:

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drenering av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det er registrert grunnmurspapp med topplast stikker over terrenget rundt huset, nedløp er ført inn på drencsystemet på oversiden. Hvor drencledninger renner til er ikke undersøkt.

Grunnmur og fundamenter:

Det er grunnmur i Thermoelementer som er fylt med betong, pusset utvendig og innvendig pusset eller kledd med gips.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånende terreng, det faller fra oversiden av huset ned til bunn av u.etg, og videre bratt ned fra terrasse på nedsiden av underetasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. I følge eier er det offentlig vanntilknytning og tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Andre tomteforhold:

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein på gårdsplassen oppe og foran utleidel i u.etg. Plener, busker, bed. Nettinggjerd mot skråning og nabo i sør, rullestein inntil grunnmur.

Vinduer:

Natre vinduer. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Enkelte faste vinduer. Løse sprosser på utsiden.

Dører:

Malt hovedinngangsdør med vindu, toføyete utadslående og med kodelås. Natre, hvitmalt balkongdør enkel utadslående med to lags glass, utgang fra stue til balkong. Malt kjøkkeninngangsdør med vindu i øvre del. Yale doorman kodelås. To fløyete terrassedør i u.etg, utadslående med sprosser utvendig på glasset. To lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkong - 1:

Balkong i 1.etg ut fra stue med sørvendt retning, trekonstruksjoner med bjelke/søyle som bærekonstruksjoner som står på betongfundamenter. Bygget med trykkimpregnerte terrassebord, areal 14 m². Rekkverk av tre med stående bord og buet håndløper på toppen. Høyde rekkverk er 1,03 m. Ligger utenpå fasaden. Markise over del av balkong, med sveiv (ikke funksjonstestet), lys på vegg mot stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkong - 2:

Terrasse i u.etg med tilkomst fra u.etg via balkongdør og utgang til terreng. Areal 32 m² og østvendt. Trekonstruksjon fundamentert på betongmurer og betong søylepunkter. Terrassebord på gulvene, rekkverk i tre med stående bord og buet håndløper, høyde rekkverk er 1,04 m. Belysning på vegg.

Utvendige trapper:

Utvendig terrengtrapp i tre mellom garasje og huset, går fra gårds plass opp ned til inngang til garasjekjeller og utleiedel. Går også opp til dør inn til vaskerommet.

Utvendig trapp inngang:

Trapp med steinsatte trinn opp til hovedinngang. Granitt i forkant og fylt med belegningsstein i trinnene.

Pipe og ildsted:

Stålpipen fra ildsted i stue i 1.etg opp over tak, beslått over tak. Kakkellovn i stue. Pipeelementer er gjenkledd og ikke undersøkt på befaring, sjekk med brann og feiervesenet om det foreligger tilsynsrapport på pipen.

Radon: Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Rørskap er plassert i teknisk rom i u.etg for rør i rør systemet. Stoppekran og waterguard montert. Hovedstoppekran er på veggen i teknisk rom.

Avløpsrør: Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og wc. Det er ikke kontrollert hvilke rom som har tilluft og avtrekk.

Ventilasjon - utleiedel: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad. Enhet er plassert på badet.

Varmesentral: Varmepumpe luft til vann i følge eier. Utvendig er varmpumpens utedel plassert bak på nedsiden av garasjen. Innedel i teknisk rom type EcoDan fra Mitsubishi Electric.

Varmtvannstank: Høiax varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom, det er sluk i rommet.

Andre installasjoner: Sentralstøvsuger anlegg. Suge-enhet fra Flexit er plassert i teknisk rom, det er ikke funksjonstestet, men eier sier det fungerer godt. Unntak rundt i huset.

Vannbåren varme: Vannbåren varme i gulvene i 1. og 2.etg, det er ikke fortegnelse på hvilke gulv som har/ikke har gulvvarme. Fordelerskap - 2 stk, er plassert på vegg i teknisk rom. Vannmengder styres i skapet og det er romtermostater på vegg i huset.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet for huset er i teknisk rom i underetasjen. Det er 400 volts anlegg. Sikringskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er skjult elektrisk anlegg. Waterguard montert.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Utvendige/veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Kloppensøyler av tre går ned til terreng ved inngangspartiet. Noe avflassing på søyler. Flasser

også ved fot av søyler på nedsiden av huset. Fasadene trenger vask.

Konsekvens/tiltak: Søylen bør heves opp fra terrenget for å redusere risiko for råte og fuktskader. Fasadene bør vaskes og vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde et godt estetisk uttrykk. Avflassing på søyler bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av treverket.

- Utvendig > Balkongdør i stue

Tilstandsvurdering: Glasset er knust utvendig, eier har bestilt nytt glass. Hakk i dørbladet utvendig.

Konsekvens/tiltak: Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Det anbefales å skifte det knuste glasset og utbedre hakket i dørbladet for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning og varmetap.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsvurdering: Rekkverk og konstruksjoner under trenger rengjøring og behandling. Trykkimpregnert håndløper flasser av i malingen.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk og konstruksjoner under bør rengjøres og behandles, og håndløperen bør males på nytt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt fare for råte og forringet sikkerhet.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsvurdering: Rekkverket trenger vask og behandling, spesielt impregnert håndløper flasser i malingen.

Fundament mot nord har ikke støtte lenger på betongpute mot terreng.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rekkverket bør vaskes og behandles for å hindre videre forringelse og sikre lang levetid. Nytt fundament for søylen mot nord må etableres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet, slik at det ikke oppstår setningsskader eller fare for konstruksjonens sikkerhet.

- Utvendig > Utvendige trapper

Tilstandsvurdering: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverk på trapp opp til vaskerommet har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

- Utvendig > Utvendig trapp inngang

Tilstandsvurdering: Trinnene har sunket nedenfor granitt forkantsteinen.

Konsekvens/tiltak: Trinnene bør rettes opp slik at de ligger i plan med granitt forkantsteinen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for snubling og fall, samt ytterligere setningsskader på trappen.

- Innvendig > Radon

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU

Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. NGU sin klassifisering av

aktsomhetsgrad er delt inn i klasser: Særlig høy, høy og moderat til lav.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da boligen verken har radonsperre eller tidligere målinger. Manglende tiltak mot radon i et område med høy aktsomhetsgrad medfører økt risiko for helseskader, spesielt lungekreft ved langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tilstandsvurdering: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsvurdering: Det er svellet på laminat benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å bytte benkeplaten for å hindre videre svelling og redusere risikoen for

fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjon.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tilstandsvurdering: Noe oppskrapet på sidevegg av innredning ut mot stue.

Konsekvens/tiltak: Overflateskaden bør utbedres for å opprettholde innredningens estetiske uttrykk og forhindre ytterligere slitasje. Hvis skaden ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på innredningen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsvurdering: Det er ødelagt hjørne på skuffen.

Konsekvens/tiltak: Skuffen bør byttes eller repareres for å gjenopprette funksjon og utseende. Dersom dette ikke utbedres, kan skaden forverres over tid og føre til ytterligere slitasje eller redusert brukervennlighet.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken utleiedel > Overflater og innredning

Tilstandsvurdering: Platetopp virker ikke, midlertidig er det satt en transporterbar platetopp på benken.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken utleiedel > Avtrekk

Tilstandsvurdering: Knappen på regulator er ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Knappen på regulator bør skiftes for å sikre korrekt styring av ventilasjonsluften. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima.

- Innvendig > Overflater

Tilstandsvurdering: Det er kalkutslag på gulvet på fliser i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kalkutslag på fliser bør fjernes ved grundig rengjøring. Dersom kalkutslaget vedvarer, bør årsaken undersøkes nærmere, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.

- Innvendig > Innvendige dører

Tilstandsvurdering: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til teknisk rom samt dør til bad 1.etg har fuktskader nederst på dørbildet.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tilstandsvurdering: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Generell kommentar: Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll. Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Anlegget var nytt i 2015 (byggeår).

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tilstandsvurdering: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Muren er blitt påkjørt av brøyteredskap, løse steiner i øvre skift, det er to skift med granittblokker.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tilstandsvurdering: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Tilstandsvurdering: Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Tilstandsvurdering: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke mulig å avgjøre om membran er avsluttet oppunder terskel.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, bare byttet filter på ventilasjon.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Utleiedel med egen inngang, fullstendig adskilt fra hovedboligen.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Ja. Boligen er betydelig oppgradert med flere praktiske og plassbesparende løsninger. Det er etablert ekstra bod på loftet over vaskerommet, bygget inn et romslig walk-in closet i gangen mot soverom i 2. etasje, samt utvidet og forstørret stuen ved å fjerne vegg mellom TV-rom og stue. I tillegg er det laget en ekstra bod under trappen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Åsheimfeltet, vedtatt av Kommunestyret 05.12.2005.

For området gjelder Kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 13.05.2024.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Varmepumpe luft til vann i følge eier. Utvendig er varmpumpens utedel plassert på nedsiden av garasjen. Inne i teknisk rom type EcoDan fra Mitsubishi Electric. Vannbåren varme i gulvene i underetasje og 1. etasje, det er ikke fortegnelse på hvilke gulv som har/ ikke har gulvvarme. Det er elektrisk varmekabel på bad i 1. etasje.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har dobbeltgarasje med plass til to biler, samt flere biloppstillingsplasser utenfor garasjen. I tillegg er det en romslig parkeringsplass i svingen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei, med offentlig vedlikehold og brøyting. Deler av Åsheimgrenda er del av realsameiet. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private

ledning vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eller deler av eiendommen, forutsatt at utleiearealet er godkjent for varig opphold og oppfyller gjeldende krav til blant annet takhøyde, dagslys, rømningsvei og forsvarlige radonnivåer.

Eiendommen har en separat utleiedel som ikke er godkjent slik den fremstår i dag. Det er ikke utført radonmåling i utleiedelen.

Utleiedelen fremstår i dag i samsvar med godkjente byggetegninger når det gjelder planløsning, og består av egen utvendig inngang, kjøkkendel i kjellerstue, eget bad og soverom. Det mangler imidlertid dør mellom hoveddel og utleiedel. Ny eier må etablere dør i henhold til godkjente tegninger (døren kan eventuelt være låsbar).

For at utleie av del av egen bolig skal være godkjent, må det foreligge mulighet for innvendig gjennomgang mellom hoveddel og utleiedel. Dersom ny eier ønsker å etablere en selvstendig utleieleilighet uten intern forbindelse, må dette omsøkes og godkjennes av kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 05.02.2019. Boligen er registrert som enebolig med én boenhet.

For garasje/garasjehus (anneks) ble det gitt igangsettingstillatelse den 15.04.2015. Det er ikke sendt inn ferdigmelding til kommunen, og det foreligger derfor verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette bygget.

Tegninger er innhentet fra Plan- og bygningsetaten i Nittedal kommune. Det er ikke dør mellom hoveddel og underetasje slik det fremgår av godkjente byggetegninger. Skyvedør mellom stue og spisestue er fjernet. Videre har eier revet deler av vegg mellom stuen ved hjørnet til peisen. Det foreligger ingen dokumentasjon på om denne vegg er bærende. Dersom vegg er bærende, er endringen et søknadspiktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Underetasjen er innredet med det som fremstår som en selvstendig boenhet for utleie, med kjøkkendel, eget bad og soverom, samt egen utvendig inngang. Hele arealet er godkjent for beboelse, men oppdeling i egen boenhet er søknadspiktig. Det er ikke dokumentert at utleiedelen er godkjent slik den fremstår i dag.

For at utleie av del av egen bolig skal være lovlig, må det være mulighet for innvendig gjennomgang mellom hoveddel og underetasje. Ny eier må etablere dør i henhold til godkjente tegninger (døren kan eventuelt være låsbar). Alternativt kan ny eier søke kommunen om godkjenning av egen, selvstendig utleieleilighet uten intern forbindelse til hovedboligen. Det er for selger og eiendomsmeidler uklart om kommunen vil godkjenne dette.

Taksering av rommene er utført basert på rommenes bruk på befaringstidspunktet. Om denne bruken er godkjent av kommunen, er ikke undersøkt av takstmann.

Deler av terrassen utenfor underetasjen er over 1 meter over terreng og er søknadspiktig. Det er ikke dokumentert at dette er omsøkt eller godkjent.

Kjøper overtar eiendommen med ovennevnte forhold og påtar seg risikoen for både fremtidig og fortsatt bruk, samt eventuelle pålegg fra kommunen. Dette inkluderer risiko for om dagens bruk lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med søknader, endringer og eventuelle tilbakeføringer. Det kan foreligge krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller ikke kan oppfylles. Kommunen kan nekte bruk til beboelse og kreve at arealer settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

05.02.2019.

RADONMÅLING

Radonverdier skal oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved forhøyede radonverdier må nødvendige tiltak iverksettes. Det er ikke utført radonmåling i noen deler av eiendommen.

INNHold

Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

Underetasje: Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom. I tillegg: bad utleiedel, stue/kjøkken utleiedel og soverom utleiedel.

Frittliggende dobbelgarasje på 36 kvm, med bod i underetasje på 32 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Øivin Brækkan.

STANDARD

1.ETASJE

ENTRÉ

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og lys hall som gir et meget godt førsteinntrykk. Herfra er det adgang til gjestetoalett samt et praktisk, flislagt vaskerom.

STUE

Stuen har en åpen planløsning, med spisestuedel i den ene enden og TV-stue i den andre. Det første som møter deg i rommet, er de store, flotte vindusflatene som gir stuen et herskabelig preg og slipper inn rikelig med naturlig lys. Her finnes også en nydelig kakkelovn som gir god varme på høst- og vinterdager.

Den store stuen har imponerende takhøyde på hele 3,77 meter på det høyeste, mens de øvrige delene av stuen har svært god takhøyde på 2,59 meter. Moderne og stilrene overflater bidrar til en lys og elegant atmosfære.

Adkomsten til stuen skjer gjennom en flott fløydør med glassfelt fra hallen, som gir fint gjennomlys og en elegant overgang mellom rommene. Den åpne planløsningen og de romslige vindusflatene gjør stuen til et perfekt samlingspunkt for både familie og venner.

BALKONG

Solrik balkong på 14m² med direkte adgang fra stuen i 1. etasje. Balkongen gir flotte muligheter for utendørs avslapning og måltider, med gode solforhold og flott utsikt.

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som flott og innbydende, med innredning med profilerte fronter og flere overskap med glassdører. Det er laminat benkeplate med nedfelt sort kum i kunststoff og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, to stekeovner og bred induksjonstopp. LED-belysning under overskapene gir god arbeidsbelysning, og det er pene fliser mellom benkeplate og overskap samt flere stikkontakter over kjøkkenbenken. Kjøkkenventilator har avtrekk direkte ut av boligen.

SPISESTUE

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til en romslig spiseplass mot store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lys og gode rammer for hyggelige måltider med familie og venner.

HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet befinner seg i 1. etasje og fremstår som romslig og innbydende. Rommet har en stor

garderobeløsning i elegant sort utførelse, i tillegg til en praktisk walk-in-garderobe med flere skuffer og opphengsløsninger. Garderoben er skjermet bak to skyvedører og har pen, gjennomtenkt belysning som gir både funksjon og stil.

BAD

Badet i 1. etasje ligger i tilknytning til hovedsoverommet og fremstår som moderne og gjennomført. Alle vegger er flislagt fra gulv til tak, og himlingen er malt med innfelte downlights. Gulvet er støpt og har varmekabler, og dusjsonen har rennesluk mot vegg. Badet er utstyrt med servant med ettgrepskran og skuffer under, speil med innebygd lys langs kanten, vegghengt toalett med skjult sisterne, samt høyskap på vegg for praktisk oppbevaring. Dusjen har stor taksil og separat hånddusj, med svingbare glassvegger som gir en luftig og elegant løsning. Avtrekksventil er tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

TOALETTROM

Fra hallen har du adkomst til et praktisk toalettrom. Innredningen består av servant med skuffer og vegghengt toalett.

VASKEROM

Vaskerommet er romslig og flislagt, med rikelig skapplass for praktisk oppbevaring. Rommet har egen ytterdør, noe som gjør det svært praktisk på våte og møkkete dager.

UNDERETASJE

GANG/HALL

Innbydende hall med adkomst til bad, teknisk rom, kjellerstue og boligens øvrige soverom. Det er garderobeløsning i hallen i underetasjen. Det er også en liten bod under trappen.

KJELLERSTUE

Romslig og innbydende kjellerstue/hagestue med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en praktisk og fleksibel planløsning med gode møbleringsmuligheter. Lyse gulv i kombinasjon med nøytrale fargevalg på vegger og klassiske detaljer gir et tidløst og elegant uttrykk. Fra stuen er det utgang til terrasse, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

TERRASSE

Fra kjellerstuen/hagestuen er det utgang via tofløyet terrassedør til en stor og innbydende terrasse på hele 32 m². Terrassen har terrassebord på gulv, rekkverk i tre med stående bord og buet håndløper, og byr på god plass til både sittegrupper og utemøbler. Herfra er det også direkte adkomst til hagen, noe som gir en naturlig og fin sammenheng mellom inne- og utearealer.

SOVEROM II, III OG IV

Underetasjen rommer tre soverom, alle av god størrelse med gode lysforhold. Ett av soverommene skiller seg ut med hele tre vinduer, som gir rommet et ekstra luftig og lyst preg. Dette gjør underetasjen svært funksjonell og familievennlig, med gode muligheter for både privatliv og fleksibel bruk.

BAD

Delikat flislagt bad med støpt gulv og vannbåren varme, samt downlights i himlingen som gir en moderne og lys atmosfære. Dusjhjørnet er dekorert med pene små fliser, og badet har stor servant plassert på en skuffeseksjon med ettgrepskran. Speil med integrert lys rundt kanten og stikkontakt på vegg gir praktisk bruk. Badekaret har svingbar glassvegg på kanten, og toalettet er vegghengt med skjult sisterne. Avtrekksventil er tilknyttet balansert ventilasjonssystem. Badet fremstår som funksjonelt, stilrent og gjennomført.

UTLEIEDEL*

Boligen har en 2-roms utleiedel. Utleiedelen på ca. 35 m² har egen inngang, romslig soverom, bad og åpen stue/kjøkkenløsning på ca. 18 m². Kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og en praktisk halvøy som fungerer som romdeler. Badet har flislagte vegger, støpt gulv med vannbåren varme, servant med skuffeseksjon, vegghengt toalett, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsluft

styres via balansert system. For at utleiedelen skal være godkjent, må det settes inn dør mellom utleie og kjellerstue (se punkt ferdigattest for mer informasjon).

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 257 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 325 m²

TBA: 46 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 126 m² Gang, Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Teknisk rom, Bad utleiedel, Stue/kjøkken utleiedel, Soverom utleiedel

1. etasje

BRA-i: 131 m² Entré, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

32 m²

1. etasje

14 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 32 m² Bod

1. etasje
BRA-e: 36 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 13 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 36 934,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i kommunale avgifter er renovasjon og abonnementsgebyr for vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, samt målerleie. Det gjøres oppmerksom på at forbruksgebyr for vann og avløp kommer i tillegg.

Kommunale avgifter 2026:

Faste gebyr:

Feie/tilsynsgebyr: kr. 796,-

Renovasjon 240 liter restavfall/plast: kr. 9 011,-

Målerleie: kr. 261,-

Abonnementsgebyr vann, kr. 2 629,-

Abonnementsgebyr avløp: kr. 4 133,-

*Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Variable gebyr(målt over vannmåler):

Forbuksgebyr vann per m³ kr. 31,09,-(x 5 personer 50 m³) Kr. 7 772,-

Forbuksgebyr avløp per m³: kr. 49,33,-(x 5 personer 50 m³) Kr. 12 332,-

Kommunen opplyser at normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år. Estimerte beløp er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 5 beboere og kommunen sitt estimerte forbruk per innbygger.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av variable gebyrer, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Oppgitt beløp er et estimat for 2024 ekskludert de variable kostnadene. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

Det fremkommer av brev fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen datert 06.01.2026 at siste varslede feiing var 26.08.2025, men at denne ikke ble utført da ingen var hjemme. Dato for siste tilsyn var 16.01.2019. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler foran ditt ildsted. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen. Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

EIENDOMSSKATT

Kr 14 683,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Nittedal kommunestyre vedtok 16.12.2024 i sak 110/24 å videreføre eiendomsskatt i 2025. Eiendomsskattesatsen er på 2,1 promille for bolig- og fritidseiendommer og 2,5 promille for næringsseiendommer. Bunnfradraget for boliger og fritidsboliger er kr 1.300.000.

Eiendomsskatteliste legges ut til offentlig ettersyn innen 1. mars i skatteåret, og er tilgjengelig til og med 2. april.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 2 500,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Det er pliktig medlemskap i velforeningen . Alle seksjonseierne plikter å være medlem og betale sin andel av kontingent som til enhver tid vedtas på årsmøtet. I følge eier inkluderer årskontingenten brøyting av gangvei og felles parkeringsplass i tillegg til enkel vedlikehold av felles lekeplass og omkringliggende areal. Styret kan kreve inn ekstra innbetaling ved behov for f.eks. nye postkasser eller belysning av gangvei.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 4 090 274,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 12 271 820,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 13 600 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 340 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 358 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 13 958 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i

norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Andel i realsameie:

2006/ 447814-1/ 200 21.09.2006 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 5 IDEELL: 1/ 15

Meglers forklaring: Byggefeltet består av 15 tomter. Realsameiet eier noen internveier og og lekeplasser/ grøntområder. Det er felles vedlikehold for dette området.

23.12.2005 - Dokumentnr: 206134 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Nittedal Kommune

Løpenr: 7153308

Overført fra: Knr:3232 Gnr:4 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder også andel i realsameie

Meglers kommentar: Det forelå utbyggingsavtale for Åsheimfeltet som skulle sikre forsvarlig utbygging, herunder kommunaltekniske anlegg samt opparbeidelse av grøntarealer og fellesanlegg. Avtalen omfattet blant annet utbedring av Skyttaveien på tre strekninger, og er ivaretatt gjennom etablering av realsameie.

11.05.2007 - Dokumentnr: 390419 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg (stedsevarig rett)

Meglers kommentar: Det er etablert kabeltrasé på ca. 30 meter, hovedsakelig boret i fjell, med gravd grøft før og etter innføring i fjell. Kabelen følger tomtegrensen mellom eiendommen (bnr. 75) og naboeiendommen Åsheimgrenda 33 (bnr. 76), jf. kartskisse vedlagt salgsoppgaven. Grunneier plikter å varsle netteier før eventuelle byggtekniske endringer, sprengningsarbeider, graving, nedsetting av gjerdepåler eller terrenginngrep. Det er bygge- og beplantningsforbud over og i nærheten av kabelanlegget som kan være til hinder for drift og vedlikehold.

GRUNNBOKSDATO

28.01.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport av Øivin Brækkan.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har legalpanterett i boligen for forfalte krav på eiendomsskatt, kommunale gebyrer og avgifter m.m.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .70% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse, kr. 18 900,- (inkl. mva.)

Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 1 500,-)

Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke, kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.), kr. 4 500,- (inkl. mva.)

Fotografering fra kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det

legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Egenerklæringskjema
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil
Tilbehørsliste
Soderberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

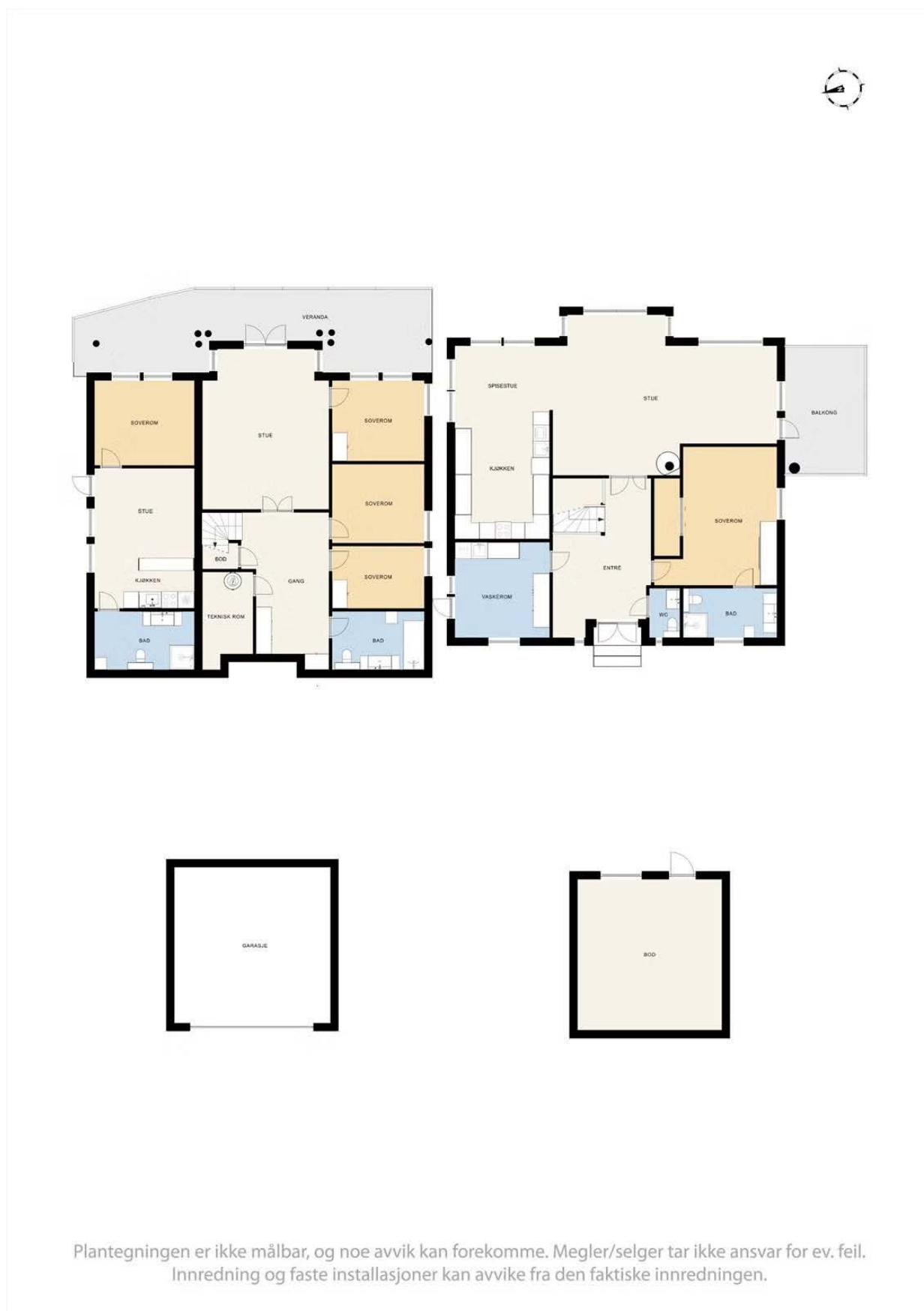
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ÅSHEIMGRENDA 35

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilbehørsliste

Soderberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning


Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åsheimgrenda 35 , 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 gnr. 4, bnr. 575

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21155-1383

Eiendomsverdi ref nr: TO1597

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

-  Ingen umiddelbare kostnader
-  Tiltak under kr 10 000
-  Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
-  Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
-  Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 2015, tekniske anlegg er i god stand, vannbåren varme i gulv, med varmepumpe, bad og kjøkken fra byggeåret. Noe vanlig vedlikehold må påregnes. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Eiendommen ble befart på nytt i mars 2026 for å fornye tilstandsrapporten etter et års varighet. Hybel er ikke befart på grunn av sykdom hos leietager.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valmet tak tekket med med betongtakstein med undertak og sløyfer/lekter.

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

Renner i sortlakkert stål og nedløp i hvitlakkert stål. Sorte beslag/sålebank under vinduer. Pipe er helbeslått med stålpipen inni, sort luftehatt, beslag med sortlakkert stål i gradrenner. Stigetrinn opp til pipe.

Liggende kledning, gesimskasser av splitthimling i tre, forkantbord i tre. Kloppensøyler ved inngangsparti og rundt fasade på nedsiden.

Det er valmet tak og er bygget med takstoler. Loft over midten av huset med finergulv på deler av loftet, ikke målbart areal. Lufting langs takfot rundt hele med netting og splitthimling. Takstoler på kaldt loft er isolert med sprøyteisolasjon. Det er på befaring 25.03.26 målt i bjelker etter fukt, det er ikke registrert fukt i undertaket eller bjelker.

Natre vinduer. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Enkelte faste vinduer. Løse sprosser på utsiden.

Malt hovedinngangsdør med vindu, tofløyet utadslående og med kodelås.

Malt kjøkkeninngangsdør med vindu i øvre del. Yale doorman kodelås.

Tofløyet terrassedør i u.etg, utadslående med sprosser utvendig på glasset. Tolags glass.

Natre, hvitmalt balkongdør enkel utadslående med tolags glass, utgang fra stue til balkong.

Balkong i 1.etg ut fra stue med sørvendt retning, trekonstruksjoner med bjelke/søyle som bærekonstruksjoner som står på betongfundamenter.

Bygget med trykkimpregnerte terrassebord, areal 14 m². Rekkverk av tre med stående bord og buet håndløper på toppen. Høyde rekkverk er 1,03 m. Ligger utenpå fasaden. Markise over del av balkong, med sveiv (ikke funksjonstestet), lys på vegg mot stue.

Terrasse i u.etg med tilkomst fra u.etg via balkongdør og utgang til terreng. Areal 32 m² og østvendt. Trekonstruksjon fundamentert på betongmurer og betong søylepunkter. Terrassebord på gulvene, rekkverk i tre med stående bord og buet håndløper, høyde rekkverk er 1,04 m. Belysning på vegg.

Utvendig terrengtrapp i tre mellom garasje og huset, går fra gårds plass oppe ned til inngang til garasjekjeller og utleiedel. Går også opp til dør inn til vaskerommet.

Trapp med steinsatte trinn opp til hovedinngang. Granitt i forkant og fylt med belegningsstein i trinnene.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater U.etg:

Gulv med laminat, fliser i teknisk rom.

Vegger av malte plater og malte betongvegger.

Himlinger med malt betong. Høyde i kjellerstue er 2,53 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Overflater 1.etg

Gulv med laminat.

Vegger av malte plater og malte betongvegger.

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 3,77 m i mønet og 2,59 m i flat del.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Overflater utleiedel:

Gulv med laminat.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,49 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Underetasje: Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhetsavvik i kjellerstue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm og i soverom 5 mm.

1.etg: Lettbetongelementer i etasjeskillet, målt planhetsavvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 14 mm. I kjøkken er det 10 mm.

Utleiedel: Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhetsavvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 2 mm.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Stålpipen fra ildsted i stue i 1.etg opp over tak, beslått over tak. Kakkellov i stue.

Pipeelementer er gjenkledd og ikke undersøkt på befaring, sjekk med brann og feiervesenet om det foreligger tilsynsrapport på pipen.

Det ble stukket hull i plate/puss på thermomur inne i teknisk rom, det kunne ikke registreres fukt i konstruksjonen.

Malt tretrapp med eik i trinnene, teppefliser på forkant av trinnene. Stående spiler og malt håndløper i tre, firkantede meglere.

Malte fyllingsdører med 4 speil fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etg:

Bad fra byggeåret innenfor hovedsoverrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Badet har rennesluk inntil vegg i dusjsonen.

Badet har servant med ettgrepss kran og med skuffer under, speil med innebygget lys langs kanten av speilet, vegghengt toalett med skjult sisterner, høyskap på vegg. Dusj med stor taksil og separat hånddusj, svingbare dusjvegger i glass.

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

Åpnet luke i wc og målte etter fukt, ingen fukt registrert i målepunktet.

Det ble kontrollert måling på ny befaring, ok.

Vaskerom 1.etg:

Vaskerom fra byggeåret. Luke til loft er plassert her, ekstra kjøleskap og fryser er plassert her og det er en kjøkken-utgang fra dette rommet. Ingen dokumentasjon foreligger.

Malt himling av plater. Alle vegger er malte flater og med sokkelflis mot gulvet.

Vaskerom med flislagt gulv med sokkelflis mot vegger, lav flat terskel mot entrè.

Sluk av plast som er plassert foran vaskerommets innredning, man kan se membran under klemringen.

Vaskerommet har benk med skap/skuffer, laminat benkeplate og nedfelt stålkum med ettgrepss kran med bøyeleg tut. Det er skapinnredninger på vegg med kjøleskap og fryser. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Benk med underskap på yttervegg.

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

Det er foretatt hulltaking inne i vaskeskapet under benk, kan se foliemembran opp på vegg. Det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.

Det ble kontrollert måling på ny befaring, ok.

Bad utleiedel:

Bad fra byggeåret. Ingen dokumentasjon foreligger.

Alle vegger er flislagte. Malt himling av plater.

Støpt gulv med vannbåren varme og fliser med mindre format i dusjen. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk i plast med banemembran.

Badet har servant med skuffeseksjon under, ettgrepss kran. Speil med innebygget lys og høyskap til høyre for servant. Vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

Det er vegg av mur mellom kjøkken/stue og badet. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Bad u.etg:

Badet var nytt da huset ble bygget i 2015. Ingen dokumentasjon foreligger.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med vannbåren varm og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Små fliser i dusjhjørnet.

Sluket ligger under badekaret og badekaret ble trukket frem for undersøkelse av sluket. Plastsluk.

Badet har stor servant oppå skuffeseksjon og med ettgrepss kran, speil med integrert lys rundt kanten, stikkontakt på vegg, badekar med svingbar glassvegg på badekarskanten, vegghengt toalett. med skjult sisterner.

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

Hulltaking er gjort i gipsvegg mot badet over fotlisten. Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.

Det ble kontrollert måling på ny befaring, ok.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i utleiedel med hvite glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i stål med ettgrepss kjøkkenkran. Kjøl/frys, oppvaskmaskin, integrert komfyr og platetopp, Det er en utstikkende øy.

Gulv med laminat, malte vegger, malt himling. Det er installert komfyrvakt.

Ventilasjonsluft styres på ventilatorhetten.

Kjøkkeninnredning i 1.etg med profilerte fronter og flere glassdører i overskapene, laminat benkeplate med nedfelt sort kum i kunststoff, ettgrepss kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, micro, to stekeovner, bred induksjonstopp. Ledlys under overskap, flislagt mellom overskap og benk, stikkontakter i vegg over benken. Utformet som en stor - U.

Gulv av laminat, vegger av malte plater og malt platehimling.

Kjøkkenventilator med utblåsing ut av huset.

Det er montert komfyrvakt.

SPELALROM

[Gå til side](#)

WC i 1.etg, flislagt gulv med hvit fotlist. Malte vegger, smalt vindu. Servant med ettgrepss kran, skuffer under, vegghengt toalett med skjult sisterner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørskap er plassert i teknisk rom i u.etg for rør i rør systemet.

Stoppekran og waterguard montert. Hovedstoppekran er på veggen i teknisk rom.

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Hovedhuset: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og wc. Det er ikke kontrollert hvilke rom som har tilluft og avtrekk.

Utleiedel: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad. Enhet er plassert på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe luft til vann i følge eier. Utvendig er varmpumpens utedel plassert bak på nedsiden av garasjen. Inne i teknisk rom type EcoDan fra Mitsubishi Electric.
Vannbåren varme i gulvene i 1. og 2.etg, det er ikke fortegnelse på hvilke gulv som har/ikke har gulvvarme.
Fordelerskap - 2 stk, er plassert på vegg i teknisk rom. Vannmengder styres i skapet og det er romtermostater på vegg i huset.

Høiax varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom, det er sluk i rommet.

Sentralstøvsuger anlegg. Suge-enhet fra Flexit er plassert i teknisk rom, det er ikke funksjonstestet, men eier sier det fungerer godt. Uttak rundt i huset.

Sikringsskapet for huset er i teknisk rom i underetasjen. Det er 400 volts anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er skjult elektrisk anlegg. Waterguard montert.

Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2. Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset er fundamentert på faste masser. Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Det er registrert grunnmurspapp med toppliste stikker over terrenget rundt huset, nedløp er ført inn på drencsystemet på oversiden. Hvor drencledninger renner til er ikke undersøkt.

Det er grunnmur i Thermelementer som er fylt med betong, pusset utvendig og innvendig pusset eller kledd med gips.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, det faller fra oversiden av huset ned til bunn av u.etg, og videre bratt ned fra terrasse på nedsiden av underetasje.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. I følge eier er det offentlig vanntilknytning og tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein på gårdsplassen oppe og foran utleidel i u.etg. Plener, busker, bed. Nettinggjerd mot skråning og nabo i sør, rullestein inntil grunnmur.

Natursteinsmur ved garasje ned til naboens gårdsplasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Nittedal Kommune. Det er ikke dør mellom utleidel og hoveddel. Skyvedør mellom stue og spisestue er fjernet.

Eier har revet veggdel mellom stuene ved hjørnet til peisen, det er ikke dokumentert om dette er en bærevegg eller ikke.

Det er ikke dokumentert noe om utleidel om denne er godkjent, må i tilfelle søkes til kommunen.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Garasje

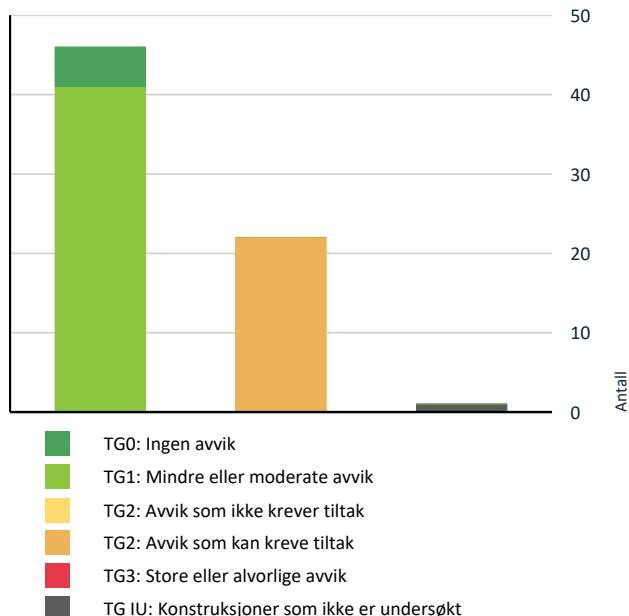
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Nittedal Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den tidligere tilstandsrapporten er gått ut etter 1 år. Det er foretatt ny befaring med enkle kontroller innvendig og utvendig 25.03.2026. Tidligere rapport er oppdatert etter ny befaring. Ny egenerklæring er lagt til fra eier.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/revirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kloppensøyler av tre går ned til terreng ved inngangspartiet.

Noe avflassing på søyler. Flasser også ved fot av søyler på nedsiden av huset. Fasadene trenger vask.



Utvendig > Balkongdør i stue

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Glasset er knust utvendig, eier har bestilt nytt glass. Hakk i dørbladet utvendig.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk og konstruksjoner under trenger rengjøring og behandling. Trykkimpregnert håndløper flasser av i malingen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rekkverket trenger vask og behandling, spesielt impregnert håndløper flasser i malingen. Fundament mot nord har ikke støtte lenger på betongpute mot terreng.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk på trapp opp til vaskerommet har for store åpninger.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Utvendig trapp inngang** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trinnene har sunket nedenfor granitt forkantsteinen

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er kalkutslag på gulvet på fliser i teknisk rom.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til teknisk rom samt dør til bad 1.etg har fuktskader nederst på dørbildet.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskapet for huset er i teknisk rom i underetasjen. Det er 400 volts anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er skjult elektrisk anlegg. Waterguard montert.

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er blitt påkjørt av brøyterredskap, løse steiner i øvre skift, det er to skift med granittblokker.

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er svellet på laminat benkeplate.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe oppskrapet på sidevegg av innredning ut mot stue.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å avgjøre om membran er avsluttet oppunder terskel.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er ødelagt hjørne på skuffen.

! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken utleiedel > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Platetopp virker ikke, midlertidig er det satt en transporterbar platetopp på benken.

! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken utleiedel > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Knappen på regulator er ødelagt

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2015

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

UTVENDIG

TO1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er valmet tak tekket med med betongtakstein med undertak og sløyfer/lekter.

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



Tak



Tak 25.03.2026

TO2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i sortlakkert stål og nedløp i hvitlakkert stål. Sorte beslag/sålebank under vinduer. Pipe er helbeslått med stålpipen inni, sort luftehatt, beslag med sortlakkert stål i gradrenner. Stigetrinn opp til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning, gesimskasser av splitthimling i tre, forkantbord i tre. Kloppensøyler ved inngangsparti og rundt fasade på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kloppensøyler av tre går ned til terreng ved inngangspartiet.

Noe avflassing på søyler. Flasser også ved fot av søyler på nedsiden av huset. Fasadene trenger vask.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Søylene bør heves opp fra terrenget for å redusere risiko for råte og fuktskader.

Fasadene bør vaskes og vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde et godt estetisk uttrykk.

Avflassing på søyler bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av treverket.

Tilstandsrapport



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

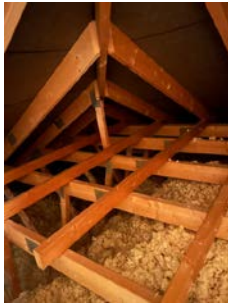
Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er valmet tak og er bygget med takstoler. Loft over midten av huset med finèrgulv på deler av loftet, ikke målbart areal. Lufting langs takfot rundt hele med netting og splitthimling. Takstoler på kaldt loft er isolert med sprøyteisolasjon.

Det er på befaring 25.03.26 målt i bjelker etter fukt, det er ikke registrert fukt i undertaket eller bjelker.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft 26.03.2026



Takkonstruksjon/loft 26.03.2026

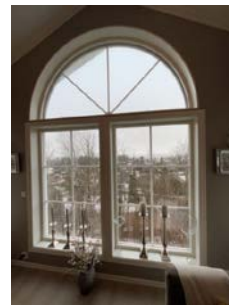
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Natre vinduer. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Enkelte faste vinduer. Løse sprosser på utsiden.



Vinduer



Vinduer



Vinduer 25.03.2026

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør med vindu, tofløyet utadslående og med kodelås.



Inngangsdør

📍 TG 2 Balkongdør i stue

Beskrivelse

Natre, hvitmalt balkongdør enkel utadslående med tolags glass, utgang fra stue til balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Glasset er knust utvendig, eier har bestilt nytt glass. Hakk i dørbladet utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det anbefales å skifte det knuste glasset og utbedre hakket i dørbladet for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning og varmetap.



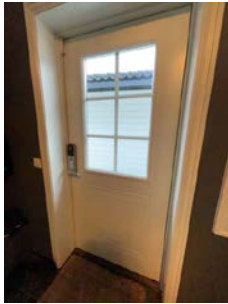
balkongdør

📍 TG 1 Dør - vaskerom

Beskrivelse

Malt kjøkkeninngangsdør med vindu i øvre del. Yale doorman kodelås.

Tilstandsrapport



dør til vaskerom

TO 1 Balkongdør tofløyet

Beskrivelse

Tofløyet terrassedør i u.etg, utadslående med sprosser utvendig på glasset. Tolags glass.



terrassedør

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1.etg ut fra stue med sørvendt retning, trekonstruksjoner med bjelke/søyle som bærekonstruksjoner som står på betongfundamenter. Bygget med trykkimpregnerte terrassebord, areal 14 m².

Rekkverk av tre med stående bord og buet håndløper på toppen. Høyde rekkverk er 1,03 m. Ligger utenpå fasaden. Markise over del av balkong, med sveiv (ikke funksjonstestet), lys på vegg mot stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og konstruksjoner under trenger rengjøring og behandling. Trykkimpregnert håndløper flasser av i malingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og konstruksjoner under bør rengjøres og behandles, og håndløperen bør males på nytt.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt fare for råte og forringet sikkerhet.

Tilstandsrapport



balkong

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse i u.etg med tilkomst fra u.etg via balkongdør og utgang til terreng. Areal 32 m² og østvendt. Trekonstruksjon fundamentert på betongmurer og betong søylepunkter. Terrassebord på gulvene, rekkverk i tre med stående bord og buet håndløper, høyde rekkverk er 1,04 m. Belysning på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket trenger vask og behandling, spesielt impregnering håndløper flasser i malingen. Fundament mot nord har ikke støtte lenger på betongpute mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverket bør vaskes og behandles for å hindre videre forringelse og sikre lang levetid.

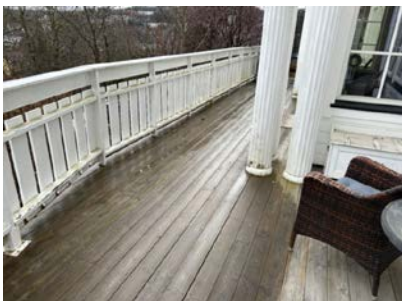
Nytt fundament for søylen mot nord må etableres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet, slik at det ikke oppstår setningskader eller fare for konstruksjonens sikkerhet.



terrasse



terrasse



terrasse 25.03.2026



terrasse 25.03.2026

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig terrengtrapp i tre mellom garasje og huset, går fra gårdsplass oppe ned til inngang til garasjekjeller og utleiedel. Går også opp til dør inn til

Tilstandsrapport

vaskerommet.

Vurdering av avvik:

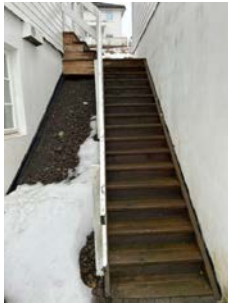
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk på trapp opp til vaskerommet har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



terrengtrapp



terrengtrapp

1 TG 2 Utvendig trapp inngang

Beskrivelse

Trapp med steinsatte trinn opp til hovedinngang. Granitt i forkant og fylt med belegningsstein i trinnene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

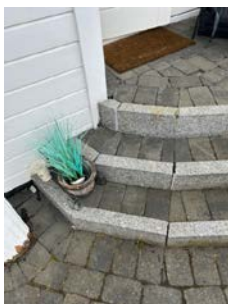
Trinnene har sunket nedenfor granitt forkantsteinen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trinnene bør rettes opp slik at de ligger i plan med granitt forkantsteinen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for snubling og fall, samt ytterligere setningsskader på trappen.



utvendig steintrapp

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater U.etg:

Gulv med laminat, fliser i teknisk rom.

Vegger av malte plater og malte betongvegger.

Himlinger med malt betong. Høyde i kjellerstue er 2,53 m.

Tilstandsrapport

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er kalkutslag på gulvet på fliser i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kalkutslag på fliser bør fjernes ved grundig rengjøring. Dersom kalkutslaget vedvarer, bør årsaken undersøkes nærmere, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.



u.etg overflater



u.etg overflater



u.etg overflater



u.etg overflater 26.03.2026

TC 1 Overflater - 1.etg

Beskrivelse

Overflater 1.etg

Gulv med laminat.

Vegger av malte plater og malte betongvegger.

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 3,77 m i mønet og 2,59 m i flat del.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater 26.03.2026

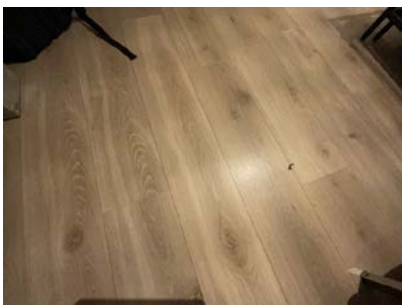


overflater 26.03.2026

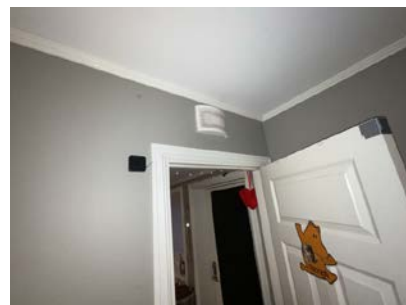
📍 TG 1 Overflater - utleidel

Beskrivelse

Overflater utleiedel:
Gulv med laminat.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,49 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.



overflater utleiedel



overflater utleiedel

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje:
Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i kjellerstue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm og i soverom 5 mm.

📍 TG 1 Etasjeskille 1.etg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lettbetongelementer i etasjeskillet, målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 14 mm. I kjøkken er det 10 mm.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn i utleiedel.

Beskrivelse

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 2 mm.

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da boligen verken har radonsperre eller tidligere målinger.

Manglende tiltak mot radon i et område med høy aktsomhetsgrad medfører økt risiko for helseskader, spesielt lungekreft ved langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer.

1 TG 1 Pipe og ildsted

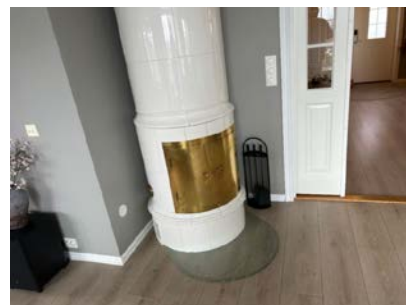
Beskrivelse

Stålpipen fra ildsted i stue i 1.etg opp over tak, beslått over tak. Kakkellovn i stue.

Pipeelementer er gjenkledd og ikke undersøkt på befaring, sjekk med brann og feiervesenet om det foreligger tilsynsrapport på pipen.



pipe og ildsteder



pipe og ildsteder 26.03.2026

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble stukket hull i plate/puss på thermomur inne i teknisk rom, det kunne ikke registreres fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med eik i trinnene, teppefliser på forkant av trinnene. Stående spiler og malt håndløper i tre, firkantede meglere.



Trapper 25.03.2026

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med 4 speil fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til teknisk rom samt dør til bad 1.etg har fuktskader nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dørblad med fuktskader for å hindre videre forringelse og redusere risiko for sopp- og råteskader. Skadene kan også påvirke dørens funksjon og levetid.



innerdør



innerdør

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret innenfor hovedsoverrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Silikonfugene bør skiftes ut for å hindre videre vekst av svertesopp, da dette kan føre til forringelse av innneklimaet og skade på materialene over tid.



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har rennesluk inntil vegg i dusjsonen.



sluk, membran og tettesjikt



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgreps kran og med skuffer under, speil med innebygget lys langs kanten av speilet, vegghengt toalett med skjult systerne, høyskap på vegg. Dusj med stor taksil og separat hånddusj, svingbare dusjvegger i glass.



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.



Ventilasjon

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Åpnet luke i wc og målte etter fukt, ingen fukt registrert i målepunktet.

Det ble kontrollert måling på ny befaring, ok.



Hulltaging og fuktsøk

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

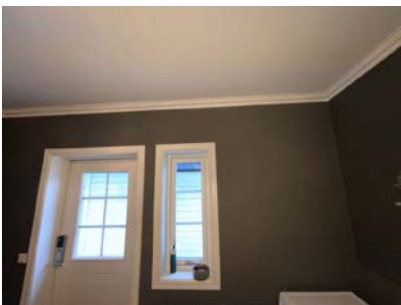
Vaskerom fra byggeåret. Luke til loft er plassert her, ekstra kjøleskap og fryser er plassert her og det er en kjøkken-utgang fra dette rommet. Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt himling av plater. Alle vegger er malte flater og med sokkelflis mot gulvet.



vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TC 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv med sokkelflis mot vegger, lav flat terskel mot entrè.

Tilstandsrapport



vaskerom-gulv

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast som er plassert foran vaskerommets innredning, man kan se membran under klemringen.



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har benk med skap/skuffer, laminat benkeplate og nedfelt stålkum med ettgreps kran med bøyelig tut. Det er skapinnredninger på vegg med kjøleskap og fryser. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Benk med underskap på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svellet på laminat benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte benkeplaten for å hindre videre svelling og redusere risikoen for fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.



Ventilasjon

1. ETASJE > VASKEROM

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking inne i vaskeskapet under benk, kan se foliemembran opp på vegg. Det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.

Det ble kontrollert måling på ny befaring, ok.



Hulltaking og fuktsøk



Hulltaking og fuktsøk på ny befaring

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet var nytt da huset ble bygget i 2015. Ingen dokumentasjon foreligger.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.



vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med vannbåren varm og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Små fliser i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å avgjøre om membran er avsluttet oppunder terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membranen er avsluttet ved terskel.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.



Bad gulv

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluket ligger under badekaret og badekaret ble trukket frem for undersøkelse av sluket. Plastsluk.



sluk, membran og tettesjikt

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har stor servant oppå skuffeseksjon og med ettgreps kran, speil med integrert lys rundt kanten, stikkontakt på vegg, badekar med svingbar glassvegg på badekarskanten, vegghengt toalett. med skjult systerne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er ødelagt hjørne på skuffen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skuffen bør byttes eller repareres for å gjenopprette funksjon og utseende. Dersom dette ikke utbedres, kan skaden forverres over tid og føre til ytterligere slitasje eller redusert brukervennlighet.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

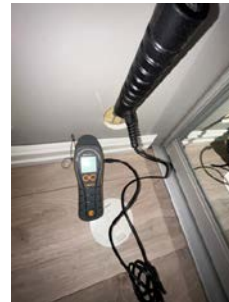
Beskrivelse

Hulltaking er gjort i gipsvegg mot badet over fotlisten. Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.

Det ble kontrollert måling på ny befaring, ok.



Hulltaking og fuktsøk



Hulltaking og fuktsøk på ny befaring

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret. Ingen dokumentasjon foreligger.

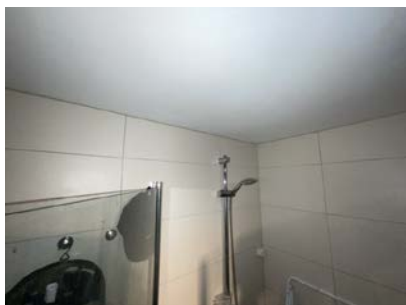
UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte. Malt himling av plater.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med vannbåren varme og fliser med mindre format i dusjen. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Bad gulv

UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med banemembran.



sluk, membran og tettesjikt

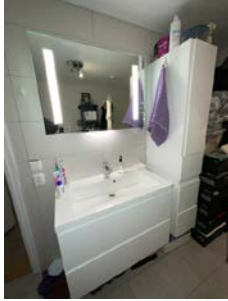
UNDERETASJE > BAD Utleiedel

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med skuffeseksjon under, ettreps kran. Speil med innebygget lys og høyskap til høyre for servant. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD UMLEIEDEL

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil på balansert ventilasjonssystem.



Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD UMLEIEDEL

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vegg av mur mellom kjøkken/stue og badet. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og flere glassdører i overskapene, laminat benkeplate med nedfelt sort kum i kunststoff, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, micro, to stekeovner, bred induksjonstopp. Ledlys under overskap, flislågt mellom overskap og benk, stikkontakter i vegg over benken. Utformet som en stor - U.

Gulv av laminat, vegger av malte plater og malt platehimling.

Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe oppskrapet på sidevegg av innredning ut mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflateskaden bør utbedres for å opprettholde innredningens estetiske uttrykk og forhindre ytterligere slitasje. Hvis skaden ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utblåsing ut av huset.



Kjøkkenvifte

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med hvite glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i stål med ettgreps kjøkkenkran. Kjøl/frys, oppvaskmaskin, integrert komfyr og platetopp, Det er en utstikkende øy.

Tilstandsrapport

Gulv med laminat, malte vegger, malt himling. Det er installert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Platetopp virker ikke, midlertidig er det satt en transporterbar platetopp på benken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Platetoppen bør repareres eller byttes ut for å gjenopprette full funksjonalitet på kjøkkenet. Manglende fast platetopp kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for uhell ved bruk av midlertidige løsninger.



Kjøkkenet



Kjøkkenet

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

1 TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjonsluft styres på ventilatorhetten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knappen på regulator er ødelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knappen på regulator bør skiftes for å sikre korrekt styring av ventilasjonsluften. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere innneklima.



Kjøkkenvifte



Kjøkkenvifte

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC i 1.etg, flislagt gulv med hvit fotlist. Malte vegger, smalt vindu. Servant med ettgreps kran, skuffer under, vegghengt toalett med skjult sisterner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Manglende synliggjøring av lekkasje kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader over tid.



WC

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap er plassert i teknisk rom i u.etg for rør i rør systemet. Stoppekran og waterguard montert. Hovedstoppekran er på veggen i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold.

Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



Vannledninger



Vannledninger

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Tilstandsrapport

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og wc. Det er ikke kontrollert hvilke rom som har tilluft og avtrekk.



Ventilasjon



Ventilasjon



Ventilasjon

TG1 Ventilasjon - utleiedel

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad. Enhet er plassert på badet.



Ventilasjon



Ventilasjon

TG1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til vann i følge eier. Utvendig er varmepumpens utedel plassert bak på nedsiden av garasjen. Inndel i teknisk rom type EcoDan fra Mitsubishi Electric.

Tilstandsrapport



varmesentral/varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereider er plassert i teknisk rom, det er sluk i rommet.



Varmtvannsbereider

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg. Suge-enhet fra Flexit er plassert i teknisk rom, det er ikke funksjonstestet, men eier sier det fungerer godt. Uttak rundt i huset.



sentralstøvsuger

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulvene i 1. og 2.etg, det er ikke fortegnelse på hvilke gulv som har/ikke har gulvvarme. Fordelerskap - 2 stk, er plassert på vegg i teknisk rom. Vannmengder styres i skapet og det er romtermostater på vegg i huset.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

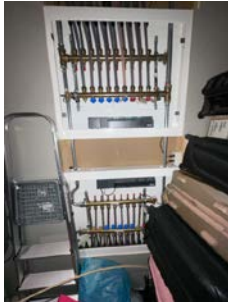
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller lekkasjer.



vannbårent varmeanlegg



vannbårent varmeanlegg

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet for huset er i teknisk rom i underetasjen. Det er 400 volts anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er skjult elektrisk anlegg. Waterguard montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015 Da anlegget var nytt.

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke fremlagt samsvarserklæringer på befaring.

Forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2. Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere må jevnlig ettersees og batteri byttes.

Tilstandsrapport



røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Huset er fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det er registrert grunnmurspapp med topplist stikker over terrenget rundt huset, nedløp er ført inn på drencsystemet på oversiden. Hvor drensledninger renner til er ikke undersøkt.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i Thermoelementer som er fylt med betong, pusset utvendig og innvendig pusset eller kledd med gips.



grunnmur



grunnmur

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur ved garasje ned til naboens gårdsplass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Muren er blitt påkjørt av brøyteredskap, løse steiner i øvre skift, det er to skift med granittblokker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Muren må rettes opp og løse steiner sikres for å hindre ytterligere skader eller sammenrasing.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for at muren blir ustabil, noe som kan føre til personskafe eller skade på eiendom.



støttemur av steinblokker

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, det faller fra oversiden av huset ned til bunn av u.etg, og videre bratt ned fra terrasse på nedsiden av underetasje.



tomt og terreng



tomt og terreng



tomt og terreng 25.03.2026



tomt og terreng 25.03.2026

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. Det er offentlig vanntilknytning og tilknyttet offentlig

Tilstandsrapport

avløpsanlegg.

TO 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein på gårdsplassen oppe og foran utleidel i u.etg. Plener, busker, bed. Nettinggjerde mot skråning og nabo i sør, rullestein inntil grunnmur.



tomt



tomt



tomt 25.03.2026



tomt 25.03.2026

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje med kjellerbod under.

Det er støpt plate på grunn i kjeller og grunnmur av thermomur som er pusset utvendig og ubehandlet innvendig, det er dekke over kjeller/garasjegulv av lettbetongelementer som er understøttet på midten av stålbejelke og søyle.

Vindu og dør som trenger vedlikehold. Det er synlige fuktmerker på undersiden av lettbetongelementene, ingen lufting med ventiler i vegger, dette må etableres og fuktmerke må undersøkes nærmere. Rommet er fylt opp av lagrede elementer og det er vanskelig med tilkomst.

Garasje i tre oppå underetasje med bindingsverk plassert oppå Leca ringmur, liggende kledning utvendig, hjørnekasser og gesimskasser av tre, elektrisk port i stål. Innlagt strøm og belysning, utvendige lamper på vegg. Garasjegulvet er avrettet, noen riss og sprekker i betonggulvet. Ved regn og snø på biler legger fuktigheten seg på gulvet, det er ikke noen synlig membran i gulvet.

Takstoler og valmet tak tekket med takstein, uisolert takkonstruksjon. Sorte takrenner med hvite nedløp.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

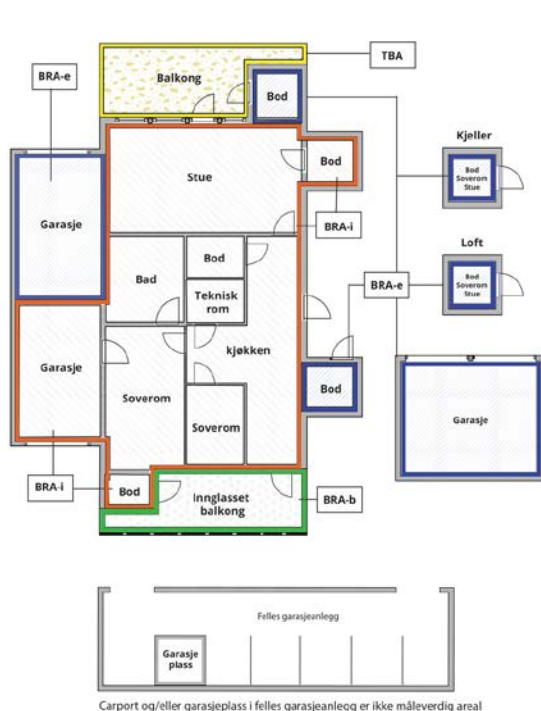
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	131			131	14
Underetasje	126			126	32
SUM	257				46
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, soverom		
Underetasje	Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, bad utleiedel, stue/kjøkken utleiedel, soverom utleiedel		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Nittedal Kommune. Det er ikke dør mellom utleiedel og hoveddel. Skyvedør mellom stue og spisestue er fjernet.
Eier har revet veggdel mellom stuene ved hjørnet til peisen, det er ikke dokumentert om dette er en bærevegg eller ikke. Det er ikke dokumentert noe om utleiedel om denne er godkjent, må i tilfelle søkes til kommunen.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		36		36	
Kjeller		32		32	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Nittedal Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	251	6
Garasje	0	68

Kommentar

Enebolig Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Teknisk rom er S-areal, 6 m2.

Garasje Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Øivin Brækkan Kader Kafi	Takstingeniør Kunde
25.2.2025	Øivin Brækkan Kader Kafi	Takstingeniør Kunde
25.3.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	4	575		0	1016.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsheimgrenda 35

Hjemmelshaver

Kader Dashti Kafi, Mirza Kurda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hagan i Nittedal med kort vei til Hagan sentrum. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i område regulert til bolig. Kontakt Nittedal Kommune for mer informasjon om regulering og kommuneplaner.

Om tomten

Eiet tomt på 1 016,20 m². Tomten er skrånende og pent opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, plener, bed, busker, gjerde mot nabo i sør.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	15.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.03.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	15.03.2025		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2025	Lagt inn kommentarer på utleiedel og riving av vegger.
2	18.03.2025	
3	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når areal måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO1597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0130/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dashti Kafi Kader	Kurda Mirza
Gateadresse	
Åsheimgrenda 35	
Poststed	Postnr
HAGAN	1481
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	84
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	trygg vesta
Polise/avtalenr.	3801533

Document reference: 17-0130/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: DKK, KM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
DASHTI KADER	6cd311e4dcc50e11b73f169 d71bc1bdbf18bbce6	30.01.2026 14:03:45 UTC	Signer authenticated by One time code

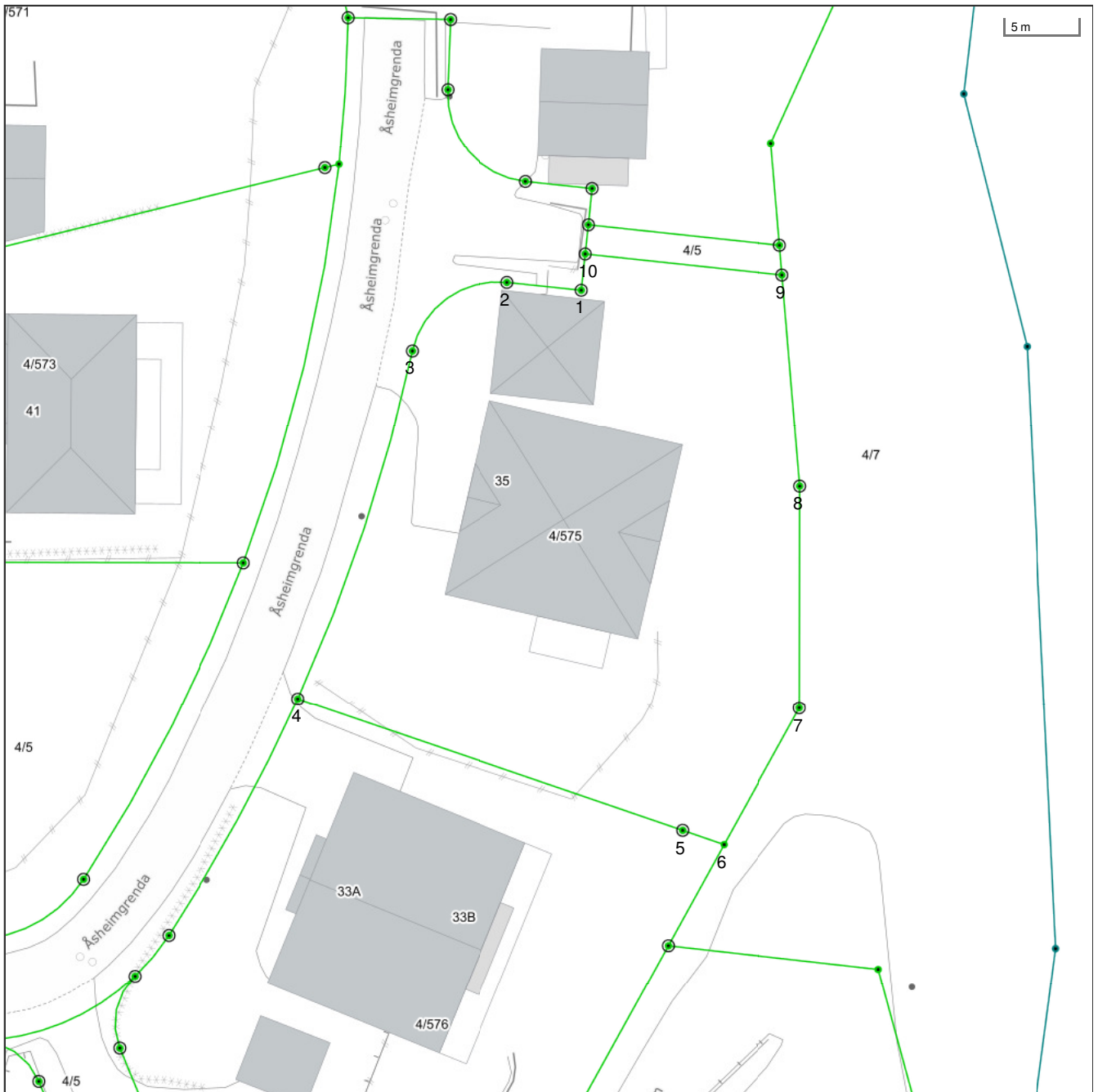
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kurda Mirza	d1662f007645043ed254f 883d7d9eed8e9f83de4	30.01.2026 14:01:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0130/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Eiendomskart for eiendom 3232 - 4/575//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 016,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6653029,33	Øst	606879,33	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6653046,94	606880,73	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50		
2	6653047,33	606875,62	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,12		
3	6653042,45	606869,25	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,79	6,30	
4	6653018,36	606862,11	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,17	118,74	
5	6653010,13	606888,75	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,88		
6	6653009,24	606891,62	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00		
7	6653018,73	606896,54	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,69		
8	6653033,93	606896,13	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,21		
9	6653048,38	606894,49	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,54		
10	6653049,43	606880,93	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,60		



Nittedal kommune

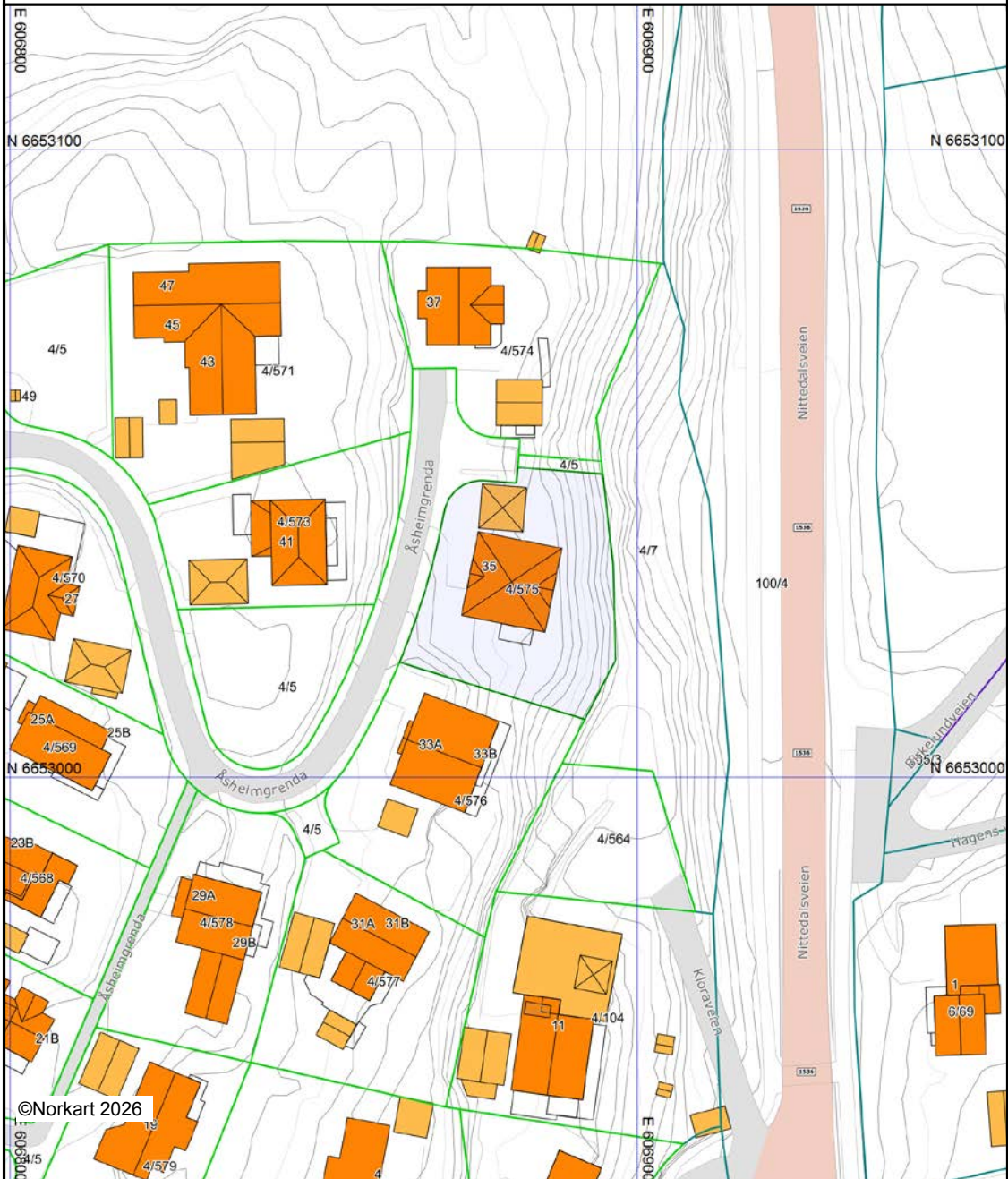
Grunnkart

Eiendom: 4/575
Adresse: Åsheimgrenda 35
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

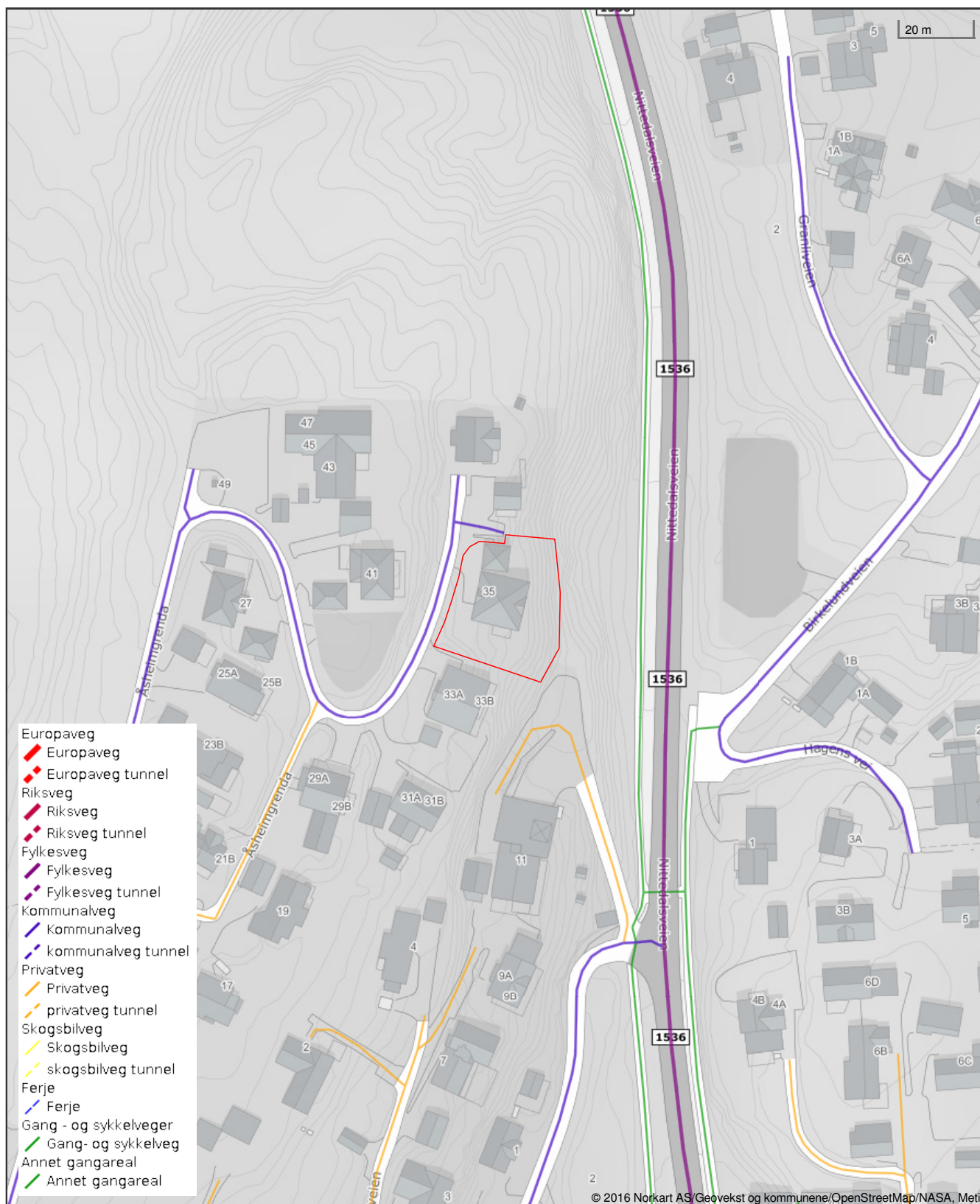
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3232 - 4/575//



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



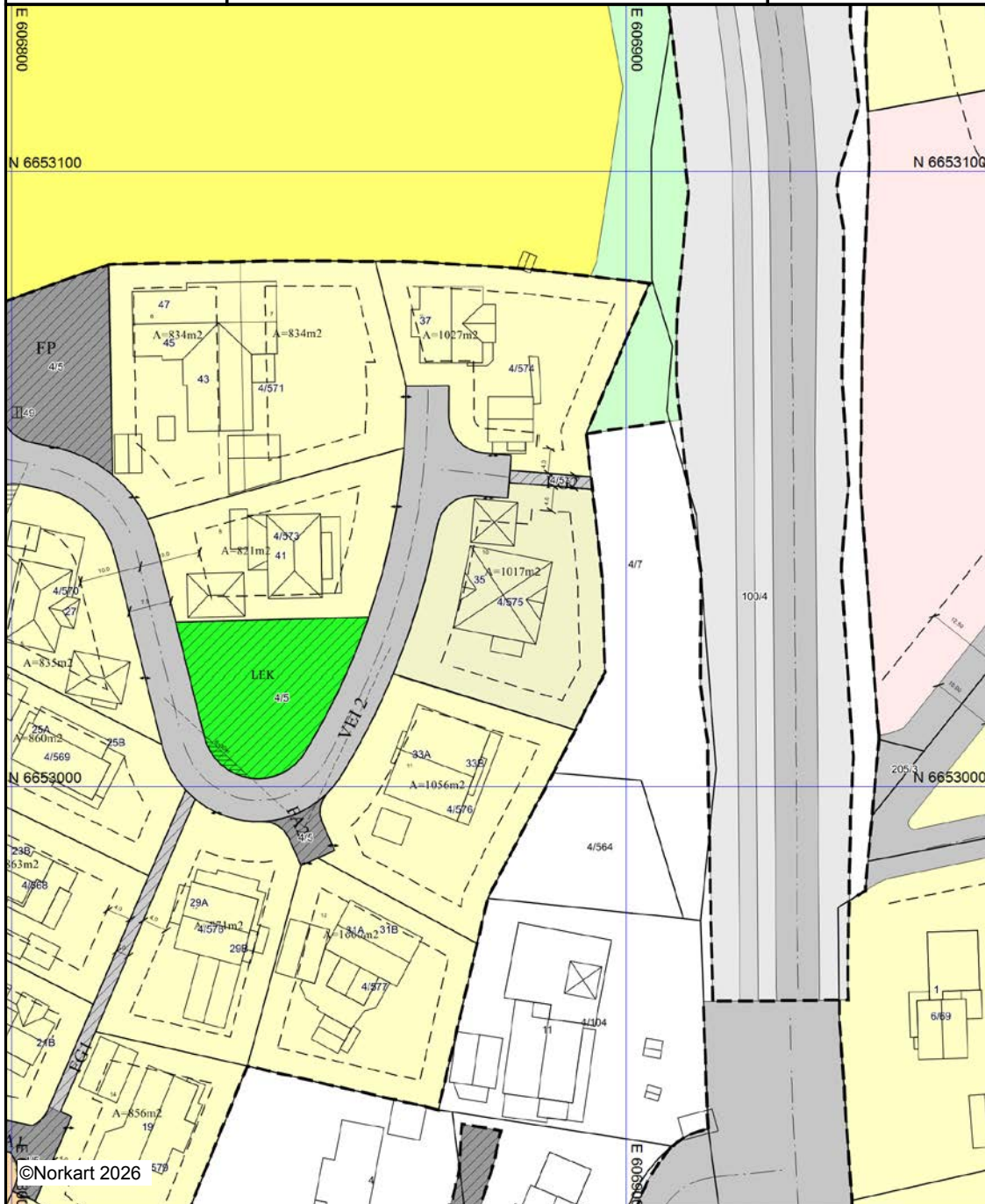
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/575
Adresse: Åsheimgrenda 35
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	575	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsheimgrenda 35, 1481 HAGAN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

🚫 Kommuneplaner under arbeid

🚫 Kommunedelplaner under arbeid

🚫 Reguleringsplaner over bakken

🚫 Reguleringsplaner bunn

🚫 Bebyggelsesplaner

🚫 Bebyggelsesplaner under bakken

🚫 Kommunedelplaner

🚫 Reguleringsplaner under bakken

🚫 Reguleringsplaner under arbeid

🚫 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

🚫 Bebyggelsesplaner over bakken

🚫 Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

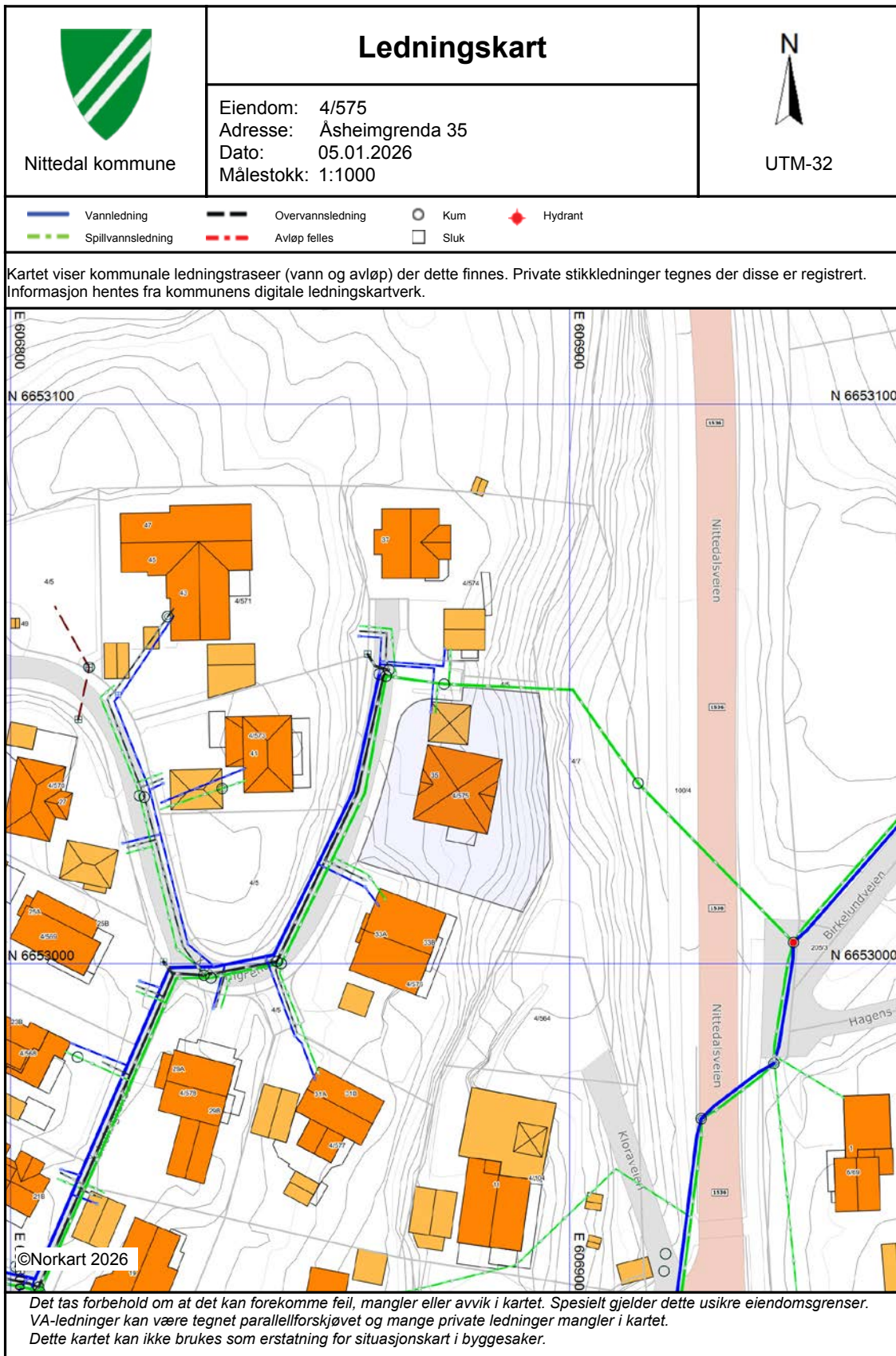
Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 016 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	157
Navn	Åsheimfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/598/157.pdf
Delarealer	Delareal 1 016 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1016.2
Etablert dato	09.02.2006	Historisk oppgitt areal	1016
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	4/575
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	4/575
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kartforretning	24.11.2006	8069		4/575 (1016)
Kartforretning				
Fradeling av grunneiendom	09.02.2006			4/5 (-1016), 4/575 (1016)
Kart- og delingsforretning		10/06		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6653029.33	606879.33	0	Ja	1016.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KADER DASHTI KAFI F060672*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSHEIMGRENDA 35 1481 HAGAN	Bosatt (B)
MIRZA KURDA F240585*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSHEIMGRENDA 35 1481 HAGAN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3232-4/5	Grunneiendom	1/15

Adresse

Vegadresse: Åsheimgrenda 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1481 HAGAN	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	407 Åsheim	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Søndre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300377939		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	16.09.2014
2	300457984		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	05.02.2019
3	300497637		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.04.2015

1: Bygning 300377939: Enebolig (111), Bygging avlyst 16.09.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.04.2013	24.06.2013	
Bygging avlyst	16.09.2014	16.09.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/575	-	-	-	-	-

2: Bygning 300457984: Enebolig (111), Ferdigattest 05.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	258
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	258
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	289
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	289
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde, Biobrensel, Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.09.2014	18.09.2014	
Midlertidig brukstillatelse	06.10.2015	07.10.2015	
Ferdigattest	05.02.2019	05.02.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsheimgrenda 35	H0101	4/575	258	9	3	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	132	0	132	147	0	147
U01	0	126	0	126	142	0	142

3: Bygning 300497637: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 15.04.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	76
Vannforsyning		BTA Totalt	76
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.04.2015	04.05.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/575	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	38	38
U01	0	0	32	32	0	38	38



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	575	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsheimgrenda 35, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	11 846 000,00 kr
Skatt	14 683,00 kr
Bunnfradrag	1 300 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.1 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**NITTEDAL KOMMUNE**

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	4	Bnr.:	575	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Åsheimgrenda 35						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr

1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
 2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.
- Månedsfaktura har forfall den 1. i hver måned

Eiendomsskatt

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

Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker det på kommunale gebyrer.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 796
Renovasjon 240 liter restavfall/plast	Kr 9011
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 133
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m ³	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m ³	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	575	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsheimgrenda 35, 1481 HAGAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
14437480	3430	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	374

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Østenfjeldske Bygg og Entreprenør AS
Thorudveien 40
1912 ENEBAKK

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

14/02064-15

05.02.2019

Oppgis ved alle henvendelser

Ferdigattest - 4/575 - Åsheimgrenda - Enebolig

Tiltakets type og art: Enebolig / Ny bolig - boligformål over 70 m²
Tiltakets adresse: Åsheimgrenda 35
Gnr./bnr./fnr./snr.: 4/575/0/0
Søker: Østenfjeldske Bygg og Entreprenør AS, Magne Barbøl,
Thorudveien 40, 1912 ENEBAKK
Tiltakshaver: Halvor Ihler, Seljeveien 11 A, 1481 HAGAN

Nittedal kommune har den 10.1.2019 mottatt din søknad om ferdigattest, med senere tilleggsdokumentasjon datert 4.2.2019.

**Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2
Ferdigattesten gjelder for tiltaket enebolig, slik som beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.**

Tillatelse til oppføring av enebolig ble gitt den 16.9.2014
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 6.10.2015.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. PBL § 20-1.

Kommunen vil orientere om at dersom det er installert ildsted så må dette innrapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS.

Tilsyn

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at

der storby møter marka



ferdigattest er gitt, jf. PBL av 2008 § 25-2, 2. ledd.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil

Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstillere kravene i teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages i medhold av PBL § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen

fungerende leder
Byggesak

Aud Irene Johansen

saksbehandler, Ingeniør
Byggesak

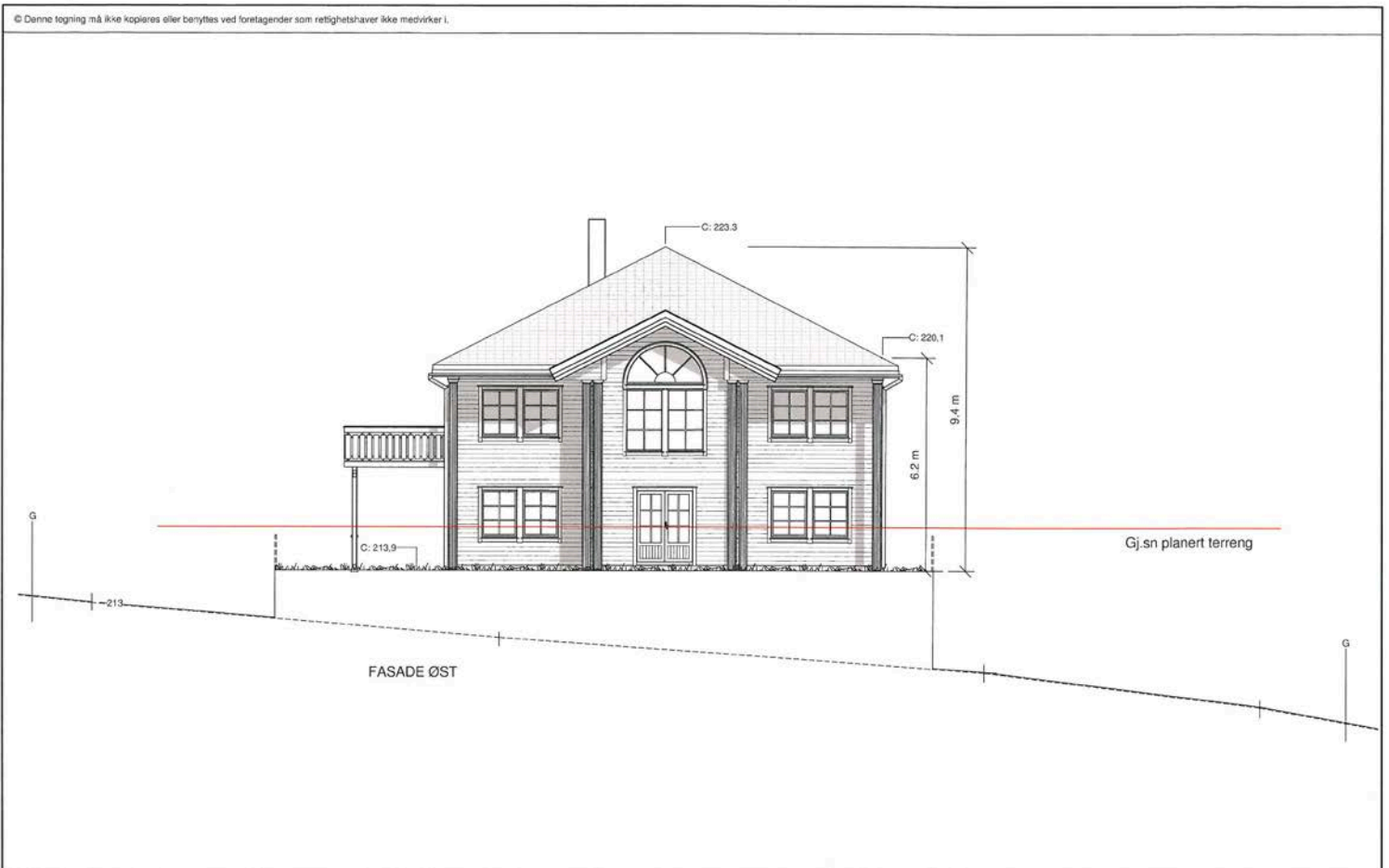
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.


Kopi til: Halvor Ihler, Seljeveien 11 A, 1481 HAGAN

der storby møter marka

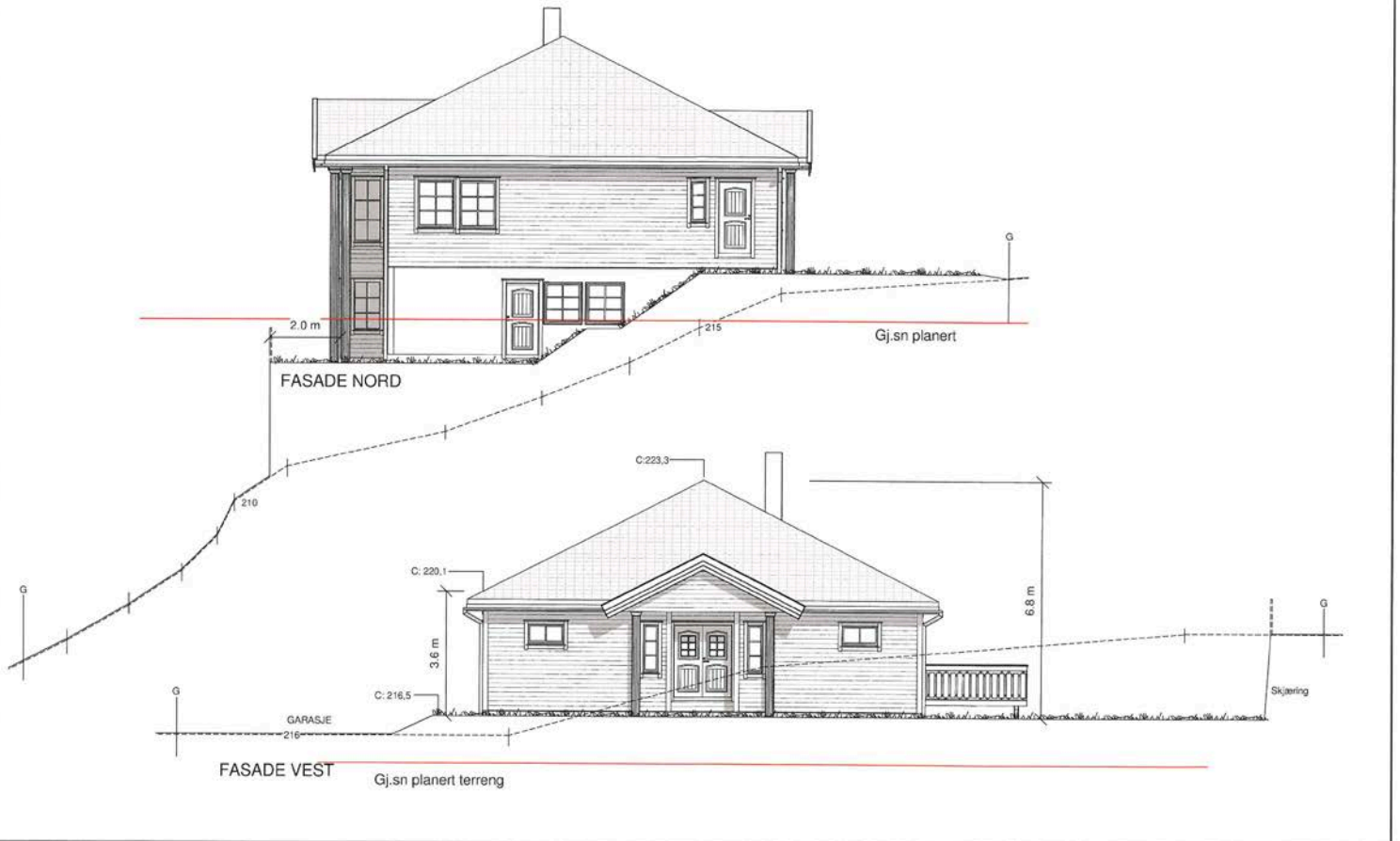



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



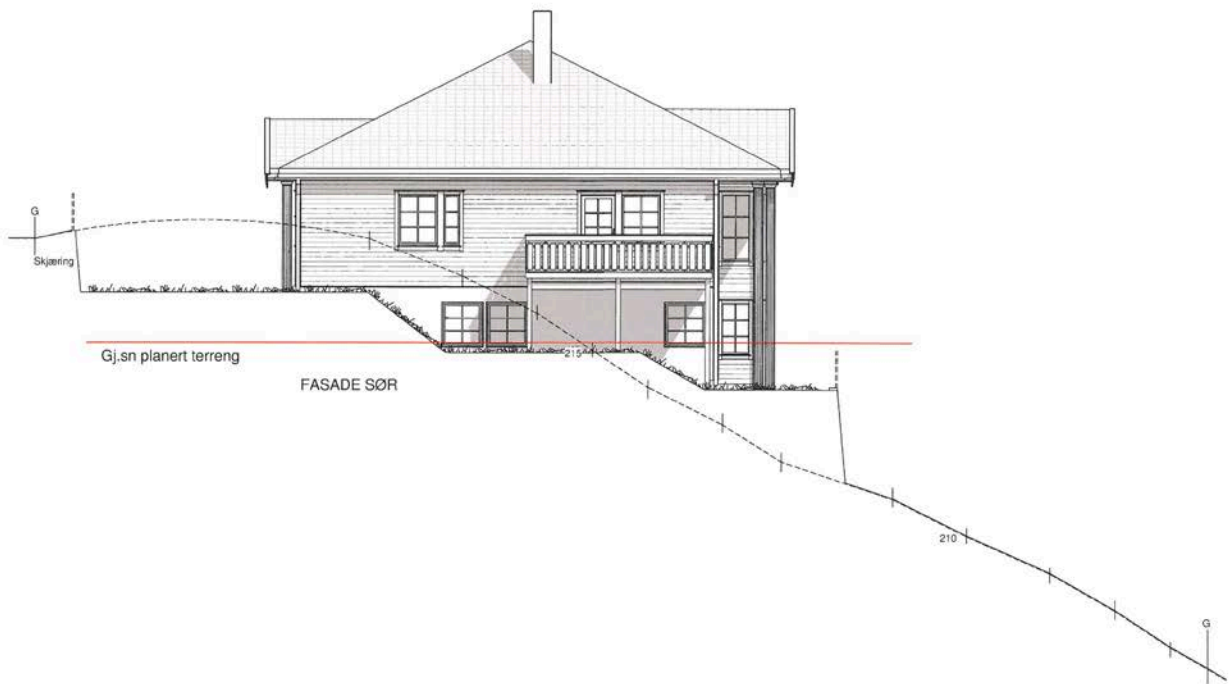
	MED.EM: Østenfjeldske Bygg & Entreprenør AS	REV. DATO. REVISJON. SIGN.	TEGN. INNHOLD: FASADE ØST	MÅLSTOKK: 1 : 100			
	FILTAKSHAVER: Halvor og Karoline Ihler	Grefl.no: 4/ 575		PROSJEKT: AURORA OMT	PROSJEKT NR.:		
BYGGEPASS: Åsheimrenda 35, 1481 Hagan	ROMMAGNE: Nittedal		ARKOTEKT: Grethe Sævtøit	DATO: 1/7-14	TEGN.: RH	REV.:	TEGN. NR.: 04


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



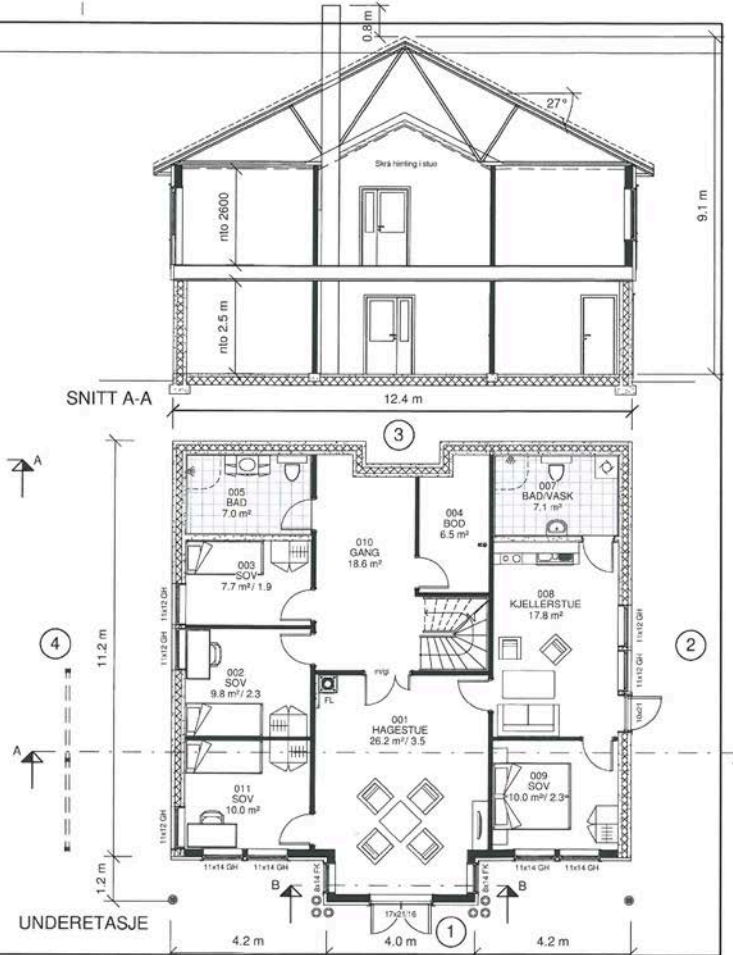
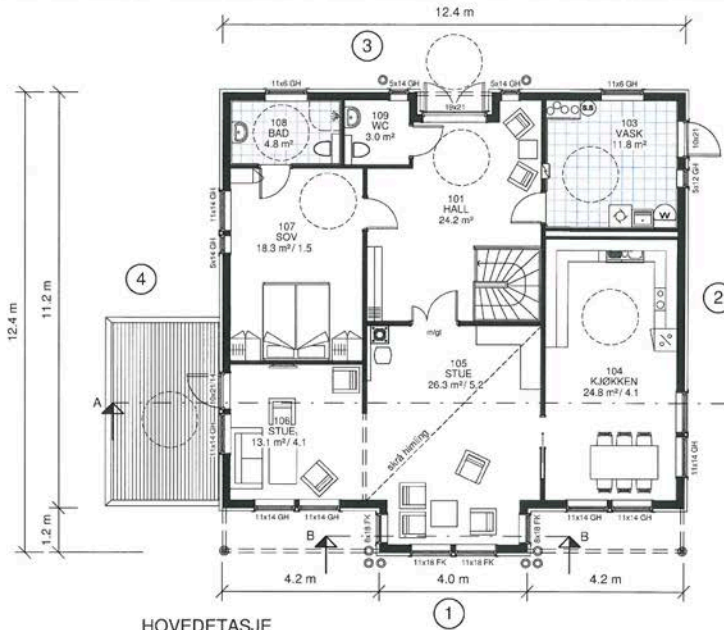
	MEDLEM: Østenfjeldske Bygg & Entreprenør AS	REV. DATO. REVISJON SGN.	TEGN. ANSV. / PROJEKT: FASADE NORD OG VEST	MÅLSTOKK: 1 : 100
	TILTAKSHAVER: Halvor og Karoline Ihler Gårdsnr. 4/ 575	BYGGEPLASS: Åsheimrendra 35, 1481 Hagan KOMMUNE: Nittedal	PROJEKT: AURORA OMT	ARKITEKT: Grethe Sætveit DATO: 1/7-14 TEGN: RH REV. TEGN.NR.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



	MEDLEM Østenfjeldske Bygg & Entreprenør AS	REV. DATO: REVISJON: SØN:	TEGN. ANSV. HJOLD: FASADE SØR	MÅLSTOKK: 1 : 100
	TILTAKSHVER: Halvor og Karoline Ihler	Gnr/Bnr: 4/ 575		PROSJEKT: AURORA OMT
BYGGEPLASS: Åsheimrendra 35, 1481 Hagan	KOMMUNE: Nittedal		ARKITEKT: Grethe Sæviit	DATO: 1/7-14 TEDE: RH REV: TEQNR: 03

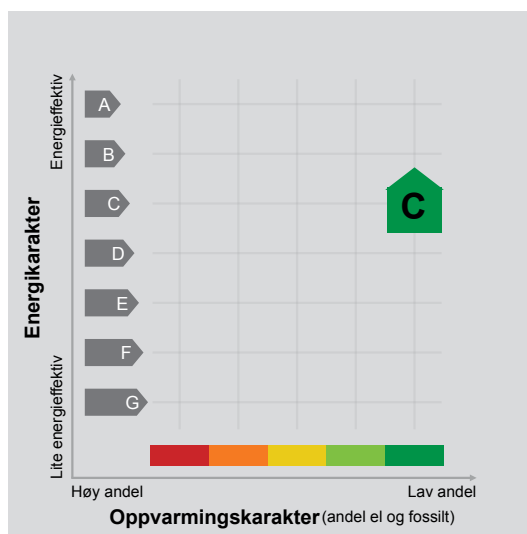
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Areal BRA		Areal BYA
Beskrivelse:	Areal:	174 m ²
UNDERETASJE	126.7 m ²	
HOVEDETASJE	131.9 m ²	
	258.6 m ²	

	MED.EM Østenfeldske Bygg & Entreprenør AS TILTAKSMAKER: Halvor og Karoline Ihler BYGGEPLASS: Åsheimgrenda 35, 1481 Hagan	G.nr.B.nr: 4/ 575 KOMMUNE: Nittedal	REV. DATO REVISJON:	SIGN.	TEGN. INNHOLD: PLANER PROSJEKT: AURORA OMT ARKITEKT: Grethe Sævetveit	MALESKALA: 1 : 100 PROSJEKT NR.:
	DATO: 1/7-14 TEIEN: RH REV.: TEIEN NR.: 02					

Adresse	Åsheimgrenda 35
Postnummer	1481
Sted	HAGAN
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	575
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300457984
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93584
Dato	18.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Åsheimgrenda 35 - Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚗 Hagan	14 min 🚶
Linje 126, 385, 390, 390E, 395, 396	1 km
🚗 Grorud stasjon	14 min 🚶
Linje L1	8.9 km
🚗 Oslo S	25 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	17.2 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

Skoler

Ulverud skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
428 elever, 19 klasser	1.6 km
Slattum skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
356 elever, 18 klasser	2.4 km
Li skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
475 elever, 22 klasser	3.2 km
Bjertnes videregående skole	9 min 🚶
500 elever, 26 klasser	7 km
Strømmen videregående skole	16 min 🚶
515 elever, 45 klasser	10.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Hagan	14 min 🚶
-----------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

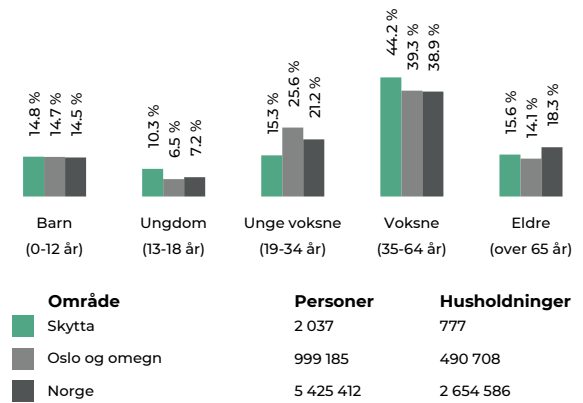
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fortet naturbarnehage Fredriksen (2-5 år)	15 min 🚶
22 barn	1.2 km
Skytta barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
69 barn	1.4 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
82 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Hagan	14 min 🚶
Coop Mega Hagan	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

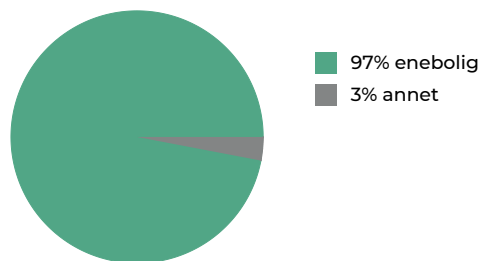
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

🏹 Skyttamyra flerbruksflate	15 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏡 Ulverud grendeskole	17 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	1.2 km
🎾 Just Padel Hellerudsletta	8 min 🚶
🏊 Myrens Treningscenter Mosenteret	9 min 🚶

Boligmasse



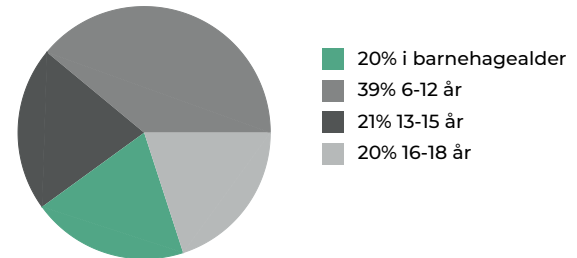
«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

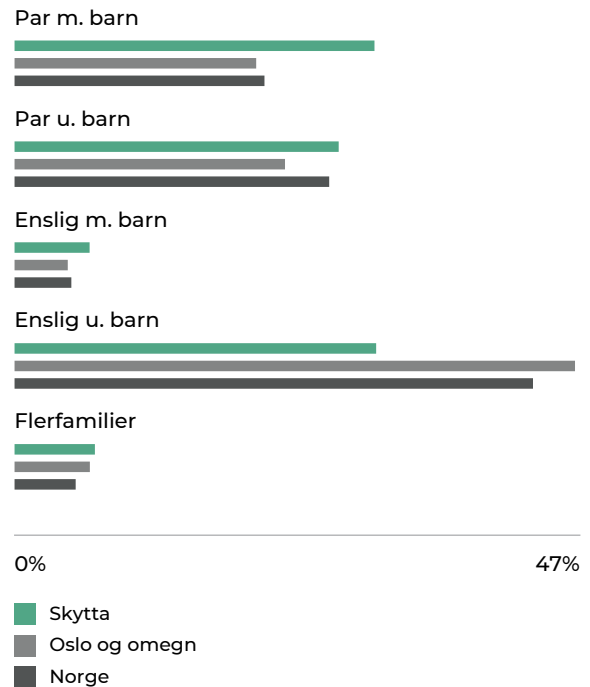
Varer/Tjenester

📍 Hagansenteret	16 min 🚶
📍 Apotek 1 Hagan	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

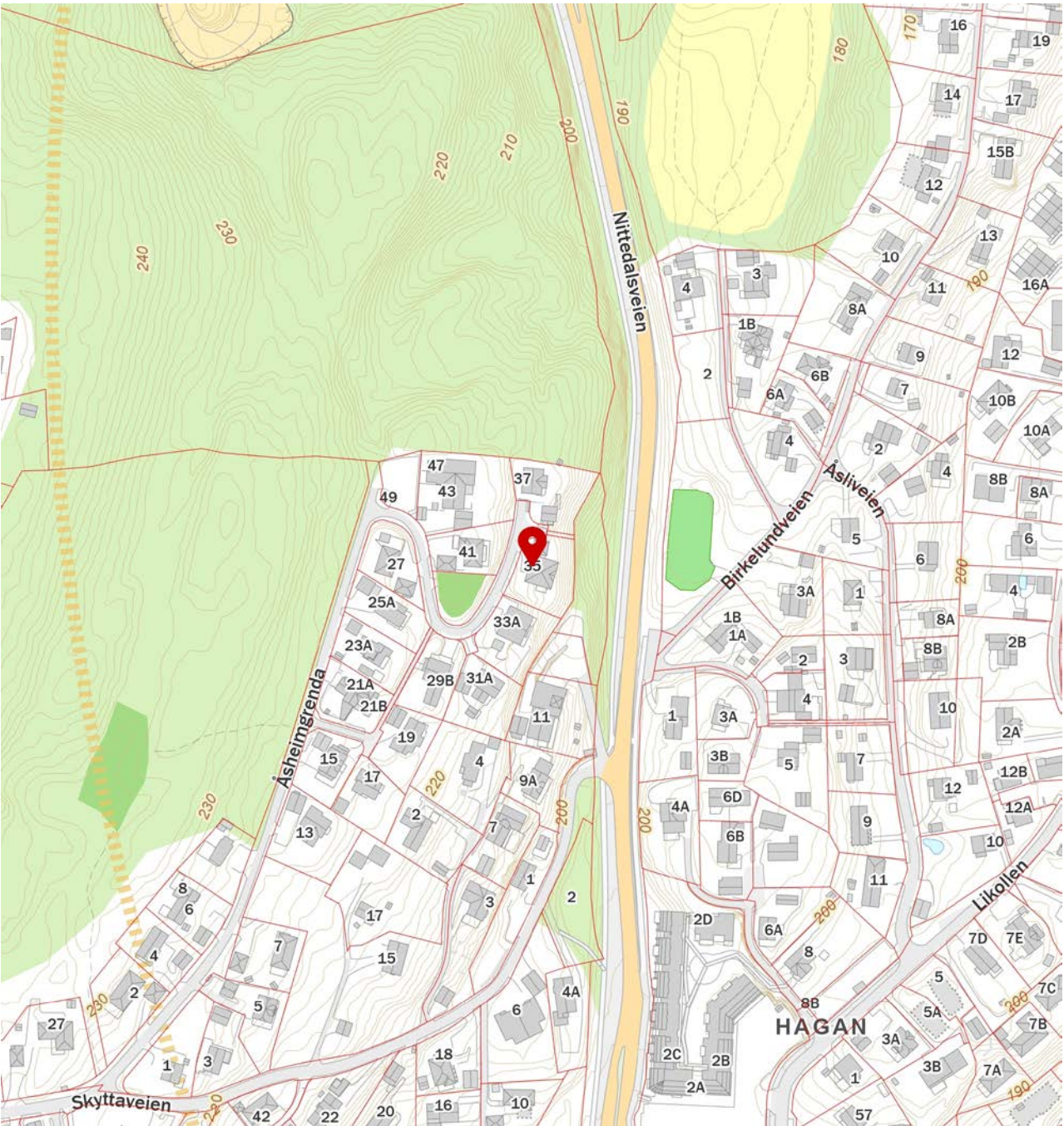


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

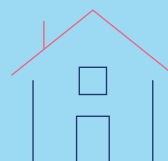
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0130/25

Adresse: Åsheimgrenda 35, 1481 HAGAN, gnr. 4, bnr. 575
og 5 i Nittedal kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/