



aktiv.

Blåtoppveien 62, 1481 HAGAN

**Halvpart tomannsbolig med  
idyllisk beliggenhet ved  
Skyttaputten og markagrensa.  
Garasje m/lader. Treningsbod.**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

## Oda Øvergård Buvik

**Mobil** 400 18 851  
**E-post** oda.buvik@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord**  
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 176 390,-  
**Selger:** Tore Faraasen Wold  
Silje Faraasen Wold

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 131/170 kvm  
**Tomtstr.:** 370.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8, bnr. 242  
Gnr. 8, bnr. 254  
**Oppdragsnr.:** 1104260011

# Halvpart tomannsbolig med idyllisk beliggenhet ved Skyttaputten

Velkommen til Blåtoppveien 62, en moderne og pen halvpart av tomannsbolig med fantastisk beliggenhet rett ved Skyttaputten og marka. Boligen er innholdsrik og har en gjennomgående god standard med blant annet nyere kjøkken og bad. Huset går over 3 plan og byr på stue, tre romslige soverom, kjøkken fra 2022, loft, et lekkert bad fra 2017 og separat toalettrom.

Ute venter en koselig hage som inviterer til rolige morgener og lange sommerkvelder. Utvendig bod som benyttes som treningsrom.

Boligen har garasje med elbillader like ved. Beliggenheten er ideell for aktive familier, med turmuligheter rett utenfor døren og trygge omgivelser. Her finner du populære turstier, badeplasser og skiløyper mot Romstjern samt videre innover i Lillomarka og Nordmarka.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Nabolagsprofil .....    | 56  |
| Tilstandsrapport .....  | 60  |
| Egenerklæring .....     | 92  |
| Budskjema .....         | 116 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 44 kvm

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entre, stue, kjøkken og toalettrom

BRA-e: 4 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Trappegang, 3 soverom, bad og bod

3. etasje

BRA-i: 27 kvm Loftstue og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm Terrasse

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Bod

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Takhøyde i loftsetasje er ca 2.2 m.

Bod

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).



Garasje

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

370.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Usjenert tomt som grenser mot friareal/skog og Skyttaputten. Terrasse i bakkant av boligen, samt belegningsstein ved inngangspartiet. Boligen er tilknyttet Blåtoppveien Realsameie som sørger for drift av fellesarealer m.m. Idyllisk utsikt over Skyttaputten. Lekeplass rett i nærheten.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en meget god intern beliggenhet rett ved Skyttaputten. Området er rolig, ettertraktet og meget barnevennlig. Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, så her leker barna trygt. Tjernet benyttes som skøytebane om vinteren. Videre er det etablert en fantastisk fotballbane, skøytebane på vinteren, av velforeningen/dugnad i nærheten. Denne er samlingspunkt for ungene i området.

Boligen har en naturskjønn beliggenhet rett ved Skyttaputten og marka, med flere populære badeplasser i gangavstand og gode forhold for sykling. Romstjern, vakkert beliggende i skogen, er et populært tursted for beboerne i nærområdet. Ved Lusevasan er det en fiskeplass. Rett utenfor døren har du skiløyper som gir tilgang til hele løypenettet i Lillomarka og Nordmarka. Et annet populært utfartssted er Bjørndalen skianlegg, som ligger i kort gangavstand og drives av Gjelleråsen IF. Her finnes et flott skianlegg med varmetue og akebakke, perfekt for familier som ønsker å drive med skileik og aking i nærområdet. Det er tilrettelagt for bål og grilling.

Varingskollen alpinsenter, med et komplett alpintilbud, ligger også en kort kjøretur unna. Det er nyere idrettsanlegg ved Li ungdomsskole, med flere kunstgressbaner, svømmehall og skatepark, samt håndball- og sandvolleyballbane. I tillegg finnes det flere gode golfbaner i nærheten. Hauger Golfbane ligger vakkert til i sydhellingen mot Hellerudsletta, og fra klubbhuset har man flott utsyn mot banen og det omkringliggende landskapet. Innen rekkevidde finner man også lekeplass, treningssenter, klatrepark og ridesenter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Hagan og Coop Mega Hagan, som begge ligger under 15 minutters gange fra boligen. Sistnevnte ligger på Hagansenteret, som også har apotek, helsestasjon, legesenter, frisør og blomsterbutikk. Det er også en kort kjøretur til Mosenteret og til Strømmen Storsenter.

Fra boligen er det gangavstand til busstopp, barneskole, flere barnehager, fotballbane, skøytebaner, skiløyper, basketballbane og sykkeltrasé for barna.

Kollektivtilbudet i området består av buss, og nærmeste holdeplass er Myrliå, ca. 500 meter unna. Med bil fra eiendommen tar det ca. 16 minutter til Lillestrøm, 16 minutter til Strømmen, 28 minutter til Oslo S og 32 minutter til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det gangavstand til Ulverud barneskole, og for de litt eldre barna er det ca. 2,5 km til Li ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Gulbrandsen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en tomannsbolig oppført i 1998. Boligen er fundamentert med støpte søler eller søleblokker på drenerende masser i byggegropen. Grunnmuren består av en antatt ringmur i lettklinkerblokker eller støpt betong. Dreneringen består av drenerende masser i byggegropen, og overvann håndteres lokalt. Konstruksjonen er kjellerløs med støpt plate på mark, og det er normalt ikke lagt drenerør for denne typen konstruksjon. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak i tre med takopplett på en side, tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør er av metall i lakkert utførelse, med beslag av metall og bunnbeslag på pipen. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med støpt gulv mot grunn i første etasje. Boligen har 2-lags vinduer i trerammer, en malt ytterdør med 2-lags glass, og en malt terrassedør i tre med 2-lags glass, alt fra byggeåret. Det er også en panelt dør til sportsboden. Eiendommen har en treterrasse/treplattung med utgang fra stuen, konstruert med rillet gulvbord og en panelt levegg. Ved inngangspartiet er det en treplattung med rillet gulvbord. Til eiendommen hører en frittstående bod som er fundamentert på pilarer. Boden har bindingsverksvegger kledd med panel, pulttak tekket med papp, og et bjelkelagsgulv med antatte plater.

Innvendig har boden ubehandlede OSB-plater på vegger og i tak, samt en dør og vinduer med 2-lags glass. Det er også en enkel garasje i rekke, fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Garasjen har yttervegger av bindingsverk kledd med panel, saltak tekket med takstein, og renner og nedløp av stål i lakkert utførelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres stedvis noe bobler/luftlommer i maling på utvendig kledning

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på ett soverom opplyses at er vanskelig å åpne/lukke.

Det registreres at det kondenserer på ett vindu i loftsetasje

- Dører

Avvik: • Det er avvik:

Det er noe hull i dør etter tidligere oppheng av gardin eller lignende.

Dør har en skade i dørblad ned mot terskel.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekker i overgang tak og veggplater.

Videre observeres det bom i et par fliser i entre.

Det er et hull i gulv etter tidligere ventilasjonsopplegg på et soverom, det er kun lagt i en midlertidig plate på gulv for å dekke over hullet.

Det ble observert et sted i stue hvor list ikke dekker laminat mot vegg.

Videre observeres det noe sprekker i plateskjøter osv.

Det observeres flere sprekker mellom taklist og tak i loftstue.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke ligger nærmere vegg enn 300 mm, det bør undersøkes om sotluke har sotlukestein, om ikke bør dette monteres for å kompensere på avstand mot brennbart materiale.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom og til bod i loftsetasje klyper i karm.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

Fordelerstammer til vannrør i fordelerskap er ikke festet men ligger kun løst i skapet.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

En varmepumpe med en alder på rundt 14 år vurderes å være nær forventet teknisk levetid. Normal levetid for varmepumper er vanligvis anslått til ca. 12-15 år, avhengig av type, bruk, vedlikehold og driftsforhold.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: • Det er avvik:



Kun deler av downlights i loftstue virker, det er ikke utført noen ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom - 1 Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

Det observeres stedvis noe sprekker mellom taklist og takpanel i loftsetasjen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Bad 2.etg: Totalrenovert i januar 2017. I 2020 påpekte en takstmann feil fall på deler av badet mot dør, utett rørgjennomføring under servant og at avrenningsåpning/spalte ved gulv for eventuell lekkasje vann fra innebygd systerne mangler. Dette ble forevisst byggmester som hadde utført arbeidene, hvorpå han garanterte at alt var gjort etter gjeldende sjekkliste og plan- og bygningsloven. Dette ble nå igjen påpekt av takstmann i forbindelse med takstrappporten. I vårt bruk har vi aldri lagt merke til dette, da vann fra dusjen ikke kommer så langt ut på gulvet. Systerne er innebygd, men det går an å løsne fugen og løfte av flisen på toppen for å inspisere. Det er pose rundt systerne som skal fange opp evt lekkasje vann og føre det inn i toalettrommet. Dette skal være godkjent etter Tec10. Dette støttes av dagens takstmann. Bad 1.etg: Ved renovering av badet i 2.et ble ventilasjonen fra badet i 1.etg fjernet da dette røret gikk gjennom badet i 2.etg. Det er ikke etablert ny ventilasjon fra dette toalettet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tømrermester Fredrik Bendterud, 2017. Elverum Elektro, 2017.

Beskrivelse: Totalrenoovering. Rev et bad og et vaskerom helt ned. Bygget disse opp igjen til et større bad. Disse gjorde alt minus det elektriske: støp, membran, fliser, tak, rør og montering av inventar. Elektrisk arbeid på bad: varmekabler, nye stikk for varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel, spotter i tak, håndkletørker.

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

Ja

Beskrivelse: Alt ble montert nytt, da badet ble totalrenovert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Da kjøkkenet ble pusset opp, ble ventilasjon fra platetopp flyttet lavere på veggen. Hullet som var etter den gamle ventilasjon ble fylt med isolasjon. På innsiden ble det satt på ny dampsperre. På yttervegg ble det skåret til en bordbit som passer inn i hullet. Det gamle ventilasjonsdekselet står fortsatt montert på for å skjerme for vind og vann. Montert brannstige.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: På de kaldeste dagene oppleves det kondens i nedre del av vinduene i noen av rommene. Vinduet på det ene soverommet er vrient å lukke.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: ABC elektro, 2020. Utført av selger, 2020.

Beskrivelse: Elektrisk arbeid til frittstående bod i hagen. Opparbeidelse av frittstående bod i hagen utført av selger.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i boligen omtrent vår/sommeren 2025. Etter tiltak er det ikke observert skjeggkre.

13. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll, 2025.

Beskrivelse: La ut middel som bekjemper skjeggkre.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tømrermester Fredrik Bendterud, 2017. Utført av selger, 2022.

Beskrivelse: Rørarbeid på bad 2.etg under totalrenovering. Montering av Quooker på kjøkkenet utført av selger.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Mangler ventilasjon på wc i første etg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Klimakompaniet, 2012. Enøkspesialisten, 2026. Utført av selger, 2022.

Beskrivelse: Montering av varmepumpe. Siste service utført februar 2026. Ventilasjon fra platetopp på kjøkkenet ble etablert av selger.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Mangler standplass for feier på tak ved pipe. Dette er bestilt og blir montert for selgers regning.

19. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2026.

Beskrivelse: Er i bestilling.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varmefag, 2017.

Beskrivelse: Montert ny peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: ABC elektro, 2020. ABC Electro, 2022. ABC Elektro, 2023.

Beskrivelse: Lagt strøm til varmepumpe og treningsbod. Lagt kurser og satt opp stikk for nytt oppsett på kjøkkenet. Tilkoblet spotter i stue.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bod i hagen, som brukes til treningsrom, ble oppført av selger i 2020.

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det ble byggemeldt til kommunen etter at boden sto ferdig, slik at det er registrert. Det ble ikke søkt om på forhånd da det ikke var krav om dette.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Loftstua er per i dag ikke registrert for «varig opphold», men det er sendt søknad om bruksendring til «varig opphold» i disse dager. Det forventes at denne behandles og godkjennes innen kort tid da tilsvarende boliger har gjort dette før. Dette var innredet da vi flyttet inn i 2012, men ikke søkt om endring før nå.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det er sendt søknad om bruksendring av loftsstua, forventer behandling og godkjenning av denne innen kort tid.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Målingen ble foretatt i tidsrommet 14.10.16 - 19.12.16. I følge måleprosedyrene skulle målingen på det tidspunktet være i to mnd, i motsetning til tre som det er nå. Resultatet var 55 BQ/m<sup>3</sup>. Grenseverdien for å iverksette tiltak er ifølge rapporten 100 BQ/m<sup>3</sup>. Selger har rapporten i sin helhet hvis ønskelig.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Rapport fra Ifs boligsjekk i 2019 er videresendt til takstmann.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Uteboden er oppført av selger. Dette er en isolert bod som står på pilarer. Selger er ufaglært og kan ikke forsikre at alt er gjort etter gjeldende standard, men det ble innhentet råd fra håndverkere underveis til deler av byggingen. Det eneste selger har merket er at gulvet heller noe mot sør. Selger er usikker på hvor mye vekt taket tåler, da strekket mellom veggene kan være noe langt. Det har imidlertid tålt relativt store snømengder, uten å ta skade.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble skiftet bord på platting rundt hele huset. Dette ble montert på det opprinnelige bjelkegrunnlaget.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Ifm at selger fjernet en kanal på det minste soverommet ble det et åpent hull i gulvet på ca 20x20 cm i det ene hjørnet under senga. Dette er tettet, men har ikke samme utseende som resten av gulvet. Etter takstmann har vært på befaring og laget rapport er følgende utbedret av selger: -Installert komfyrvakt. -Satt inn sotlukestein som reduserer sikkerhetsavstanden. -Tettet sprekker mellom tak og vegg i loftstue og kjøkken. -Justert dør til hovedsoverom. -Festet siklemikk på bad, 2.etg. -Byttet pærer i downlights, loftstue.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Entre, stue, kjøkken og toalettrom

BRA-e 4 kvm: Sportsbod

2. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Trappegang, 3 soverom, bad og bod

Loftsetasje:

BRA-i 27 kvm: Loftstue og 2 boder

Bod:

BRA-e 19 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 16 kvm: Garasje

### **Standard**

#### **Entré**

Romslig og praktisk entré med skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet har fliser og elektriske varmekabler på gulv. Et hyggelig førsteinntrykk av boligen med naturlig flyt videre inn til oppholdsrommene.

#### **Kjøkken**

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2022. Benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri med Quooker for kokende vann i spring. Videre har kjøkkenet integrert ekstra stor koketopp med ventilasjon, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er også sokkelstøvsuger på kjøkkenet. Downlights under overskap. Rommet har for øvrig laminat på gulv med varmemefolie, slette vegger og downlights i himling. Plass til kjøkkenbord.

#### **Stue**

Boligen har en romslig stue med god plass til sofamøblement og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med dagslys. Stuen har laminat på gulv, slette vegger og downlights i himling. I enden av stuen er det montert en peisovn fra 2017 og en luft til luft varmepumpe fra 2012. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på ca 44 kvm og hage.

#### **Loft**

Boligen har et romslig loft på hele 27 kvm. Loftet er innredet som stue og to boder. Det er søkt bruksendring på loft fra uinnredet loft til loftstue og boder, se punkt "Ferdigattest".

#### **Soverom**

I boligens andre etasje ligger de 3 soverommene. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og har en stor garderobeløsning i L-form. De to andre rommene er også av god størrelse og det ene er tilknyttet bod.

#### **Bad**

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt med innfelte downlights. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på ca 300 liter. Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.



### Toalettrom

Toalettrom med keramiske fliser på gulv, malte plater på vegg og panel i tak. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og enkel servant.

### Innvendige overflater:

**Gulv:** Overflater på gulv består av parkett, malt parkett, laminat og keramiske fliser. Det er bom i et par fliser i entre. På et soverom er det et hull i gulvet etter tidligere ventilasjonsopplegg.

**Vegger:** Overflater på vegger består av malte flater, tapet og malt panel. I stuen er det observert et sted hvor en list ikke dekker laminaten mot veggen.

**Himling:** Overflater på innvendig tak består av malte plater, panel og himlingsplater. Det er sprekker i plateskjøter, i overgangen mellom tak og vegg, og mellom taklist og tak i loftstuen. Det ble lagt nye takplater i stue i 2023.

### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap er plassert på bad og stoppekran er i kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Avløpsrør av PVC.

- Ventilasjon: Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken, i tillegg til ventilasjon via spalter i vinduer.

- Andre installasjoner: Boligen har sentralstøvsuger med sentral plassert i sportsbod. Det er varmemefolie i gulv i kjøkken og stue, og varmekabler på bad, i entre og på toalettrom. Det er downlights i loftstue, hvor kun deler av disse virker.

### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer medfølger. Utstyr i treningsbod medfølger ikke.

### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022/23:

- Oppussing av stue. Montering av downlights i stue og entre
- Oppussing av kjøkken. Flytte punkter for nytt kjøkken. Montere stikk på nye punkter. Legge om noe elektrisk for utvidelse av kjøkken - delt opp stekeovn og platetopp. Montering av downlights i tak.

Kabling og montering av stikk på veranda til varmepumpe. Monterte ny kurs for varmepumpe.

2023:

- Det ble lagt nye takplater i stue i 2023.

2022:

- Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Quooker i kjøkkenskap til kokende vann i spring. Downlights under overskap.

2020:

- Frittstående bod som idag brukes som treningsrom. Bod er fundamentert med pilarer. Bindingsverk utvendig kledd med panel. Pulttak tekket med papp.
- Kunde har gravd grøft til anneks for kabel som er tilkoblet i sportsbod. Montering av stikkontakter i anneks. Montering av lys i anneks.

2017:

- Boligen har elementpipe/etasjepipe fra byggeår påkoblet peisovn fra ca 2017 i stue.
- Våtrommet er fra 2017. Det er fremlagt sjekkliste, beskrivelse av utført arbeid og opplysninger om membran fra foretak som pusset opp våtrommet i 2017.
- Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på bad/vaskerom.
- Varme i gulv og el installasjon på bad i 2 etasje datert 19 februar 2017.

2012:

- Det er installert luft til luft varmepumpe.

### **Parkering**

Det følger med en garasjeplass i felles rekke og en utvendig p-plass per bolig på felles parkeringsplass. Det er montert elbillader i denne som medfølger. Ladere er eget abonnement og faktureres eier direkte pr mnd. Gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Ladeanlegget har felles infrastrukturfond gjør at kapasiteten fordeles på de som en til en hver tid lader. Dette abonnementet er låst til firmaet Aneo Mobility via huseierforeningen. Hver lader Leser av forbruket, og eier får separat regning.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt peisovn. Boligen har installert luft til luft varmepumpe, varmemefolie i kjøkken og stue, samt elektriske varmekabler på bad, entre og toalettrom.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk for 2025 var 16 777 kWh inkl oppvarming av treningsbod. I tillegg kommer strøm for elbil-lader. Forbruk vil variere.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 000 000

**Omkostninger kjøper**

7 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

176 390 (Omkostninger totalt)

193 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

196 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 193 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 196 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 22 898 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie/tilsynsgebyr: kr 637,00

Renovasjon restavfall/plast: kr 5025,00

Målerleie: kr 261,00

Abonnementsgebyr vann: kr 2629,00

Abonnementsgebyr avløp: kr 4133,00

Forbruksgebyr vann: kr 3948,63

Forbruksgebyr avløp: kr 6264,71

Eiendomsskatt: kr 4632,00

Totalt: kr 27530,34

**Eiendomsskatt**

Kr 4 632 for år 2026

**Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 632,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 363 069 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 452 275 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eiendomsskatt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Årlig velforeningsavgift**

Kr 3 300

**Velforening**

Boligen er en del av Huseierforeningen Skytta B4. Ideel andel 1/30. Årlig kostnad er 3 300,- og dekker måking, strøing, feiing, forsikring og lys for garasjene.

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8, bruksnummer 242 i Nittedal kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 254 i Nittedal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3232/8/242:

07.08.1998 - Dokumentnr: 12235 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9714 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 979063 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 153959 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:242

07.08.1998 - Dokumentnr: 12235 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9714 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 979063 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 153959 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:242

3232/8/254:

07.08.1998 - Dokumentnr: 12235 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9714 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 979063 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 153959 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:242

07.08.1998 - Dokumentnr: 12235 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

29.06.1998 - Dokumentnr: 9714 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3232 Gnr:8 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 979063 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0233 Gnr:8 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 153959 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3031 Gnr:8 Bnr:242

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg tomannsbolig, datert 07.12.1998.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at stue i 3.etasje som er innredet og brukt som stue ikke er bruksendret til rom for varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som uinnredet loft på byggetegningene. Selger har søkt bruksendring for loft fra uinnredet loft til loftstue og to boder til Nittedal kommune. Søknad ble sendt 10.02.26. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.12.1998.



**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR SKYTTAPUTTEN SØR (plan-ID 140), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.. 20.08.1990

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024-2035, ikrafttredelse 13.05.2024. Et delareal på 371 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Tlf: 400 18 851

### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023  
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

21.02.2026

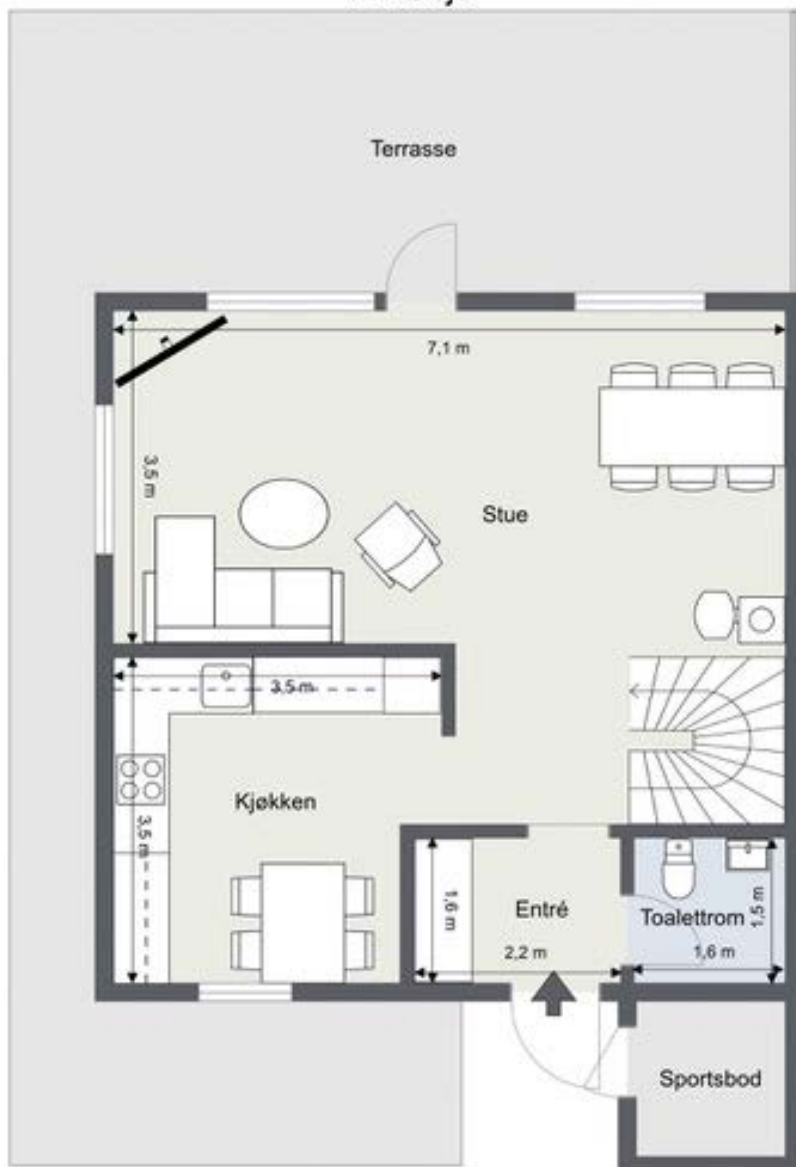








## 1. Etasje

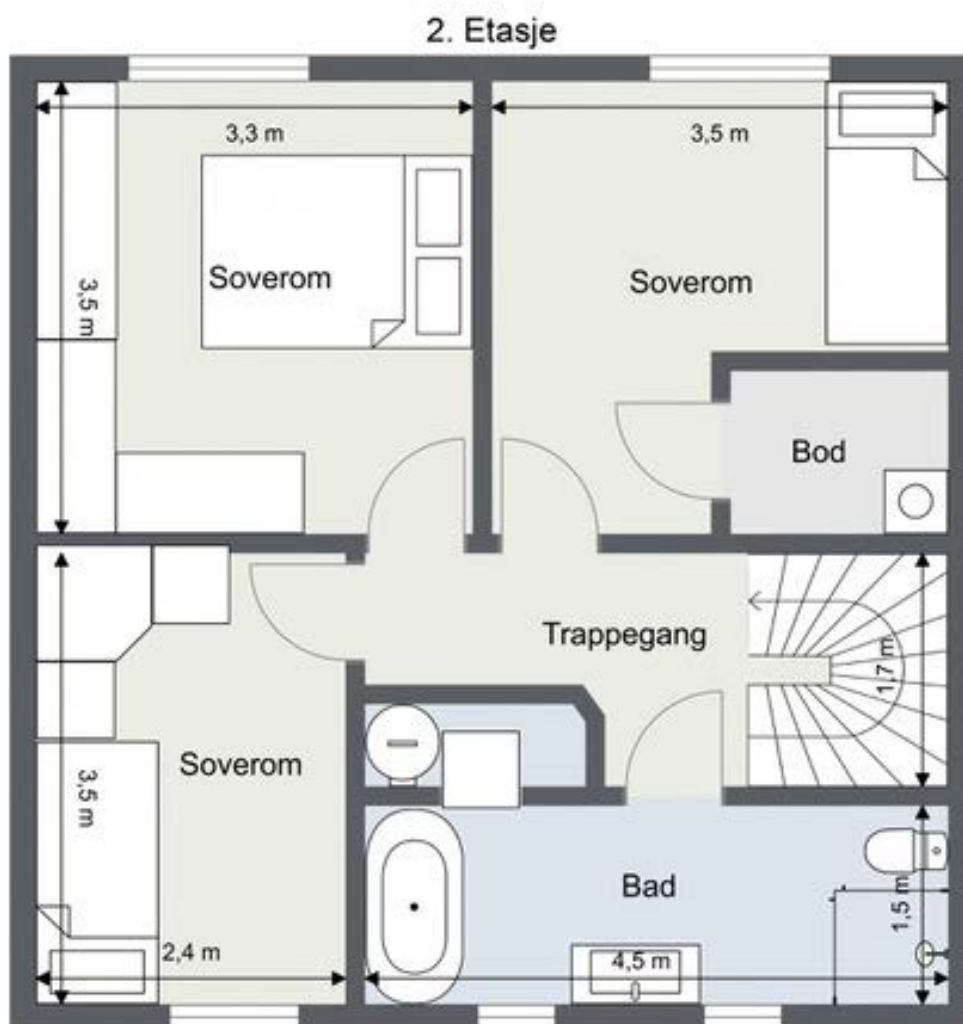


### Blåtoppveien 62 - 1.etasje

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme. Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



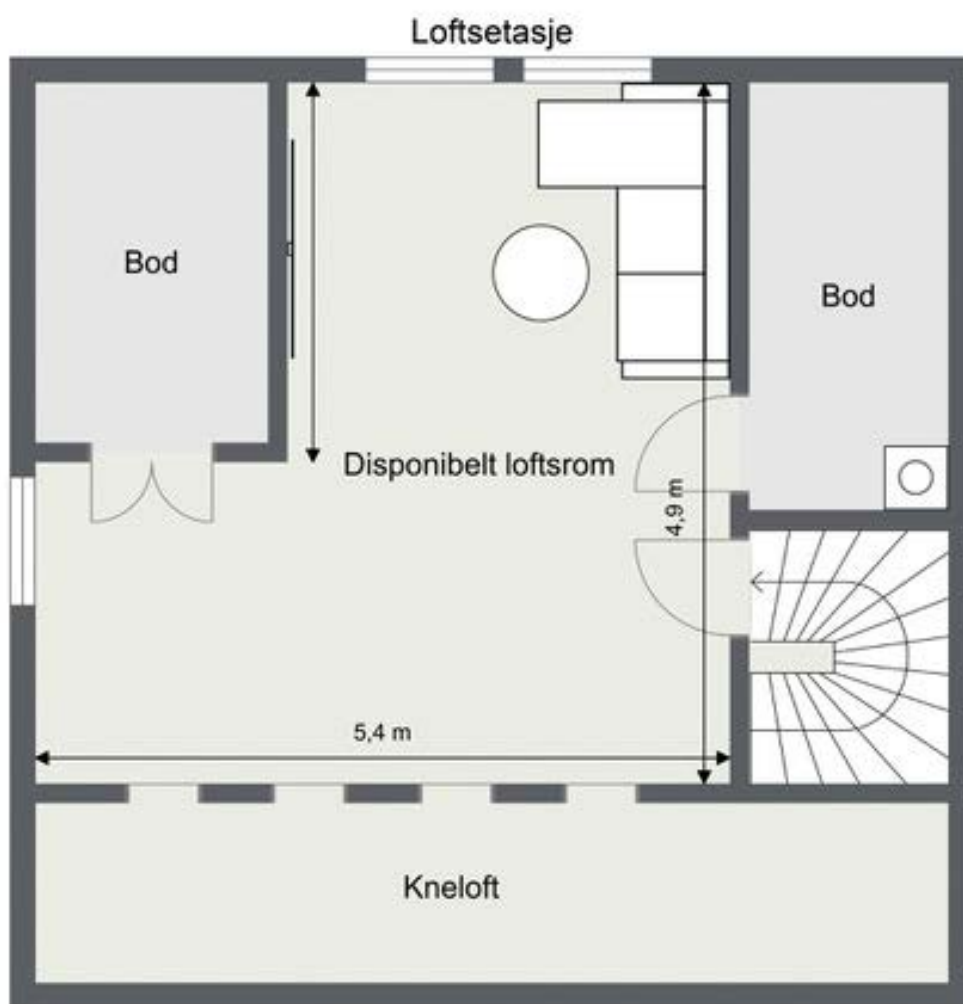


### Blåtoppveien 62 - 2. etasje

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme. Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





### Blåtoppveien 62 - Loftsetasje

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme. Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







































































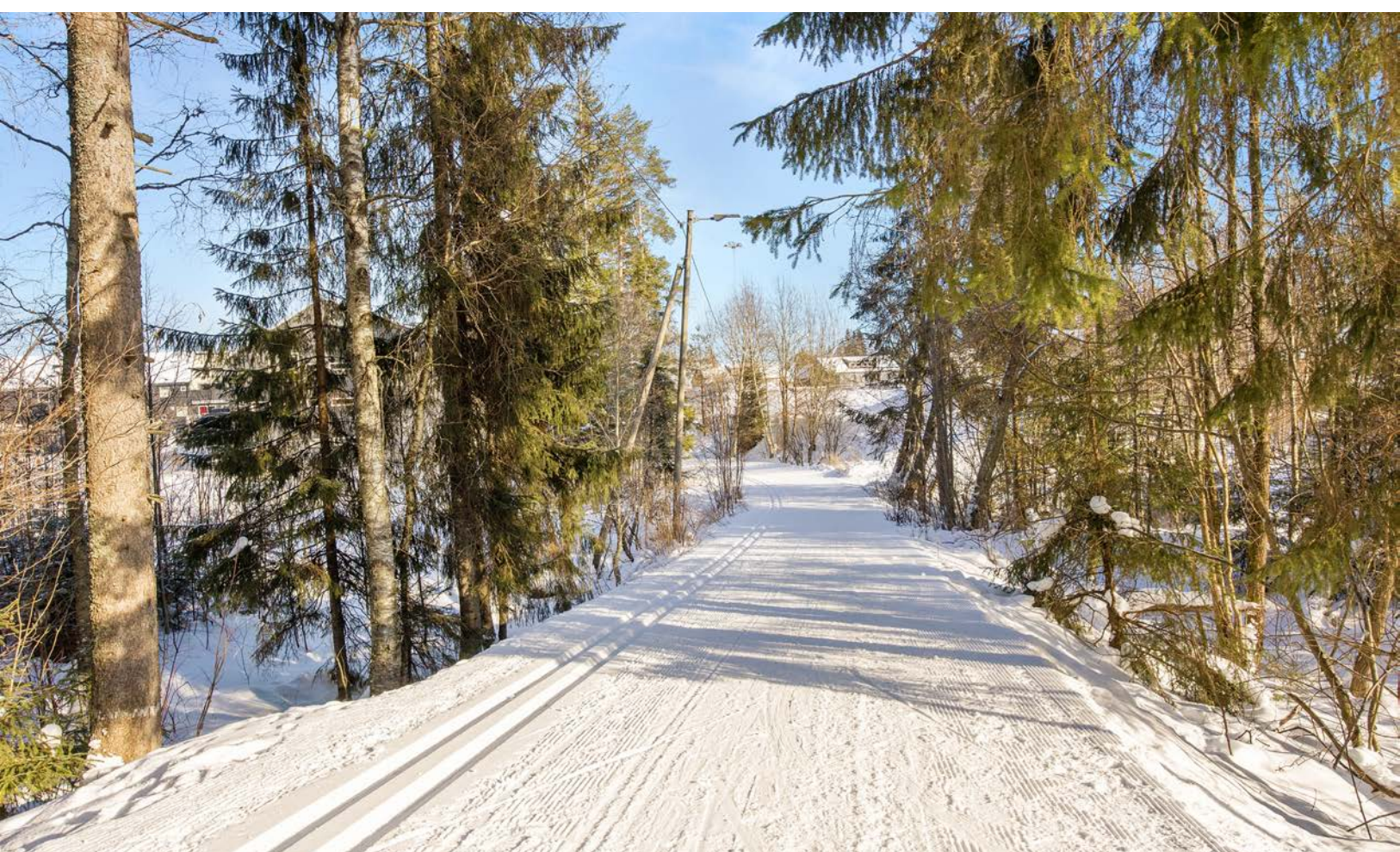






















# Nabolagsprofil

Blåtoppveien 62 - Nabolaget Skyttaputten - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Myrlia<br>Linje 396, 397         | 6 min<br>0.5 km   |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1     | 16 min<br>9.2 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 28 min<br>17.4 km |
| Oslo Gardermoen                  | 32 min            |

## Skoler

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>394 elever, 18 klasser     | 6 min<br>2.3 km   |
| Holumskogen skole (1-7 kl.)<br>217 elever, 11 klasser | 7 min<br>3.3 km   |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 18 klasser     | 7 min<br>3.8 km   |
| Li skole (8-10 kl.)<br>451 elever, 22 klasser         | 8 min<br>3.5 km   |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 13 min<br>8.4 km  |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 19 min<br>10.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Skytta - Nittedal kommune | 6 min  |
| Aller - Nittedal kommune  | 10 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

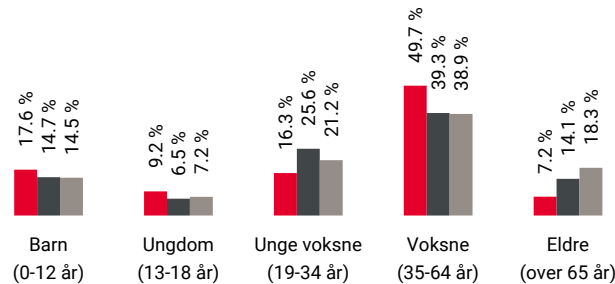
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Skyttaputten  | 541       | 214           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Skytta barnehage (0-5 år)<br>69 barn                 | 8 min<br>0.7 km  |
| Industriveien Fus barnehage (0-5 år)<br>61 barn      | 13 min<br>1.1 km |
| Fortet naturbarnehage Fredriksen (2-5 år)<br>22 barn | 19 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Kiwi Hagan                  | 21 min           |
| Coop Mega Hagan<br>PostNord | 20 min<br>1.8 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 2026



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



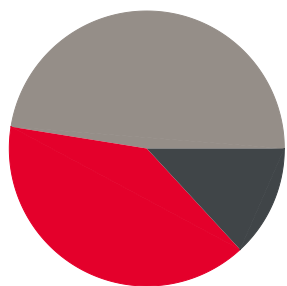
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

|  |                           |        |
|--|---------------------------|--------|
|  | Skyttaputten -Ballplass   | 6 min  |
|  | Fotball                   | 0.4 km |
|  | Skyttamyra flerbruksflate | 9 min  |
|  | Ballspill                 | 0.8 km |
|  | Just Padel Hellerudsletta | 11 min |
|  | STOLT Rommen              | 13 min |

## Boligmasse



39% rekkehus  
13% blokk  
47% annet

«Passe langt fra Oslo, samtidig som vi bor midt i Marka.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Hagansenteret

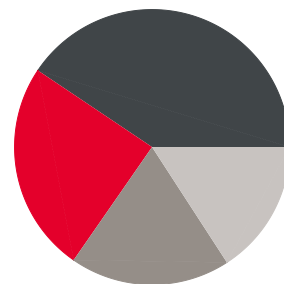
20 min



Apotek 1 Hagan

20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
41% 6-12 år  
19% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



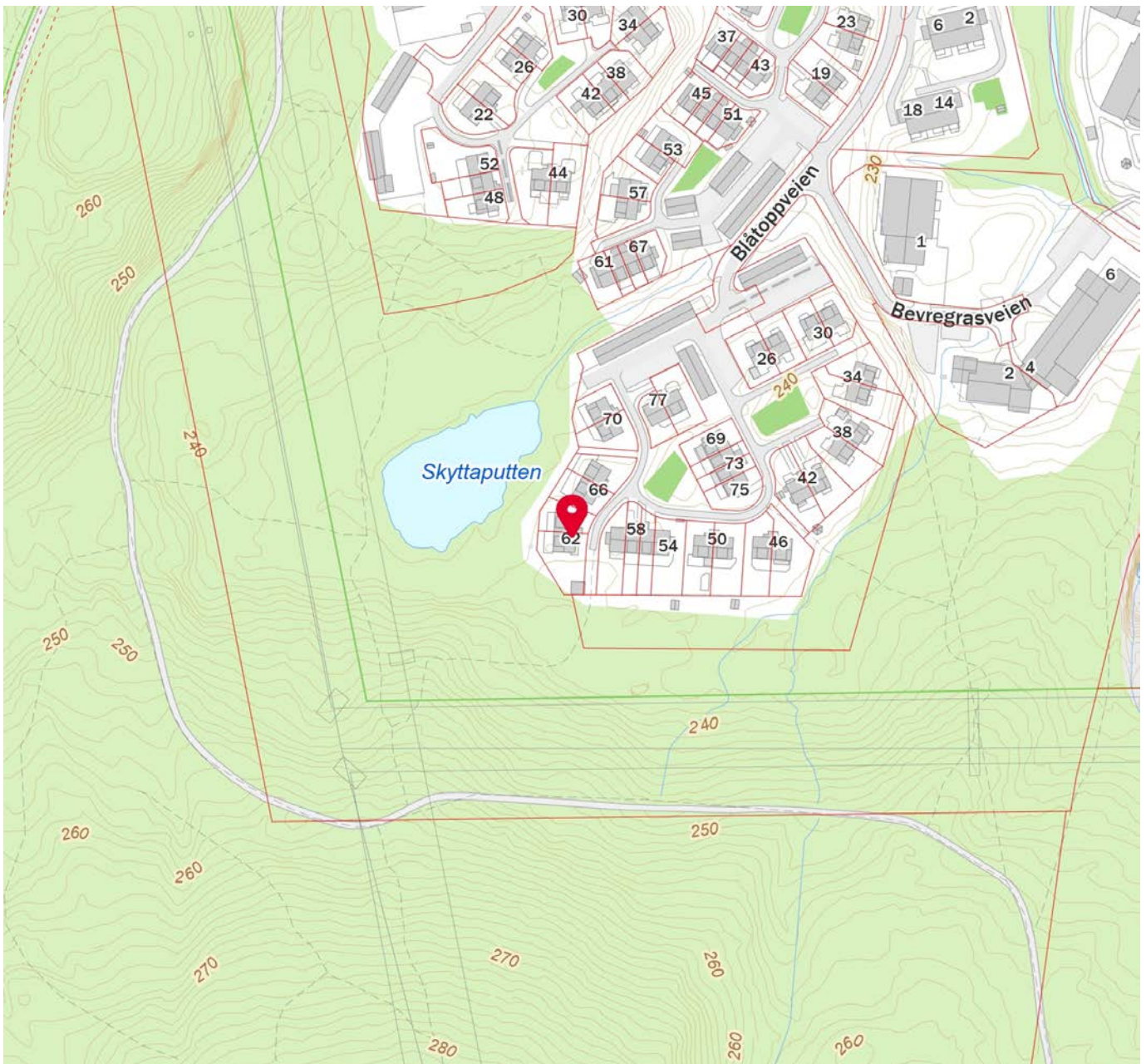
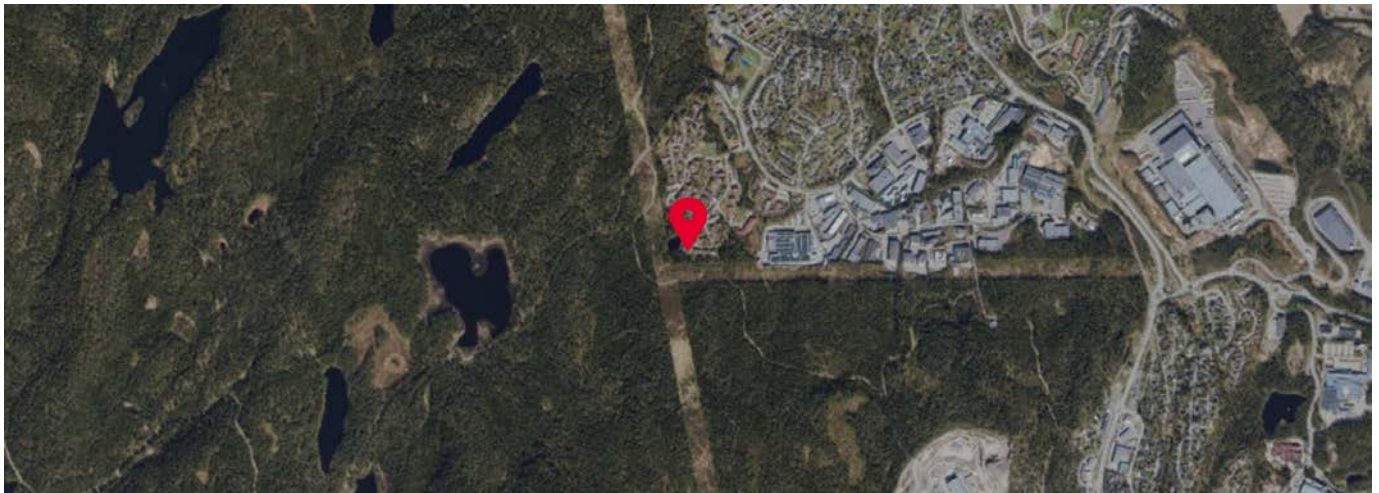
0%

47%

Skyttaputten  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåtoppveien 62, 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 gnr. 8, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 11337-1651

Referansenummer: HV2285

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Gulbrandsen

Vår ref: Kenneth  
Gulbrandsen



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.

## VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kenneth Gulbrandsen  
Uavhengig Takstingeniør  
kenneth@verdico.no  
913 07 281



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har redusert tilstand og restlevetid på de enkelte bygningsdeler ut fra en alder på ca 28 år.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og eventuell ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll eller ved kontroll med enkle målinger.

Standarden er alminnelig bra, men boligen har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger.

Noe generell overflateoppussing må påregnes.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.

Beslag av metall.

Bunnbeslag på pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

2-lags vinduer i rammer av tre fra byggeår.

Bygningen har malt ytterdør med 2 lags glass og malt terrassedør i tre med 2 lags glass fra byggeår.

Panelt dør til sportsbod.

Treterasse/treplattning på ca 35 m2 med utgang fra stue med rillet gulvbord gulvbord og panelt levegg.

Ved inngangsparti er det en treplattning på ca 9 m2 med rillet gulvbord.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av parkett, malt parkett, laminat og keramiske fliser.

Overflater på vegger består av malte flater, tapet og malt panel.

Gulvspan på bod i loftsetasje.

Overflater på innvendig tak består av malte plater, panel og himlingsplater.

Det ble lagt nye takplater i stue i 2023.

I sportsbod er det støpt gulv og åpent bindingsverk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i 1 etasje.

Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.

Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Det observeres ca 10 mm høydeforskjell i stue målt gjennom hele rommet.

Det observeres ca 6 mm høydeforskjell på kjøkken målt gjennom hele rommet

På soverom i 2 etasje registreres det ca 8 mm og ca 5 mm høydeforskjell målt gjennom hele rommet.

Det måles ca 6 mm høydeforskjell i loftsetasje målt gjennom hele rommet.

Boligen har elementpipe/etasjepipe fra byggeår påkoblet peisovn fra ca 2017 i stue.

Sotluke er ikke inspisert da det er et fastmontert møbel foran denne på befaringdagen.

Tretrapp med malte vanger, rekkverk av stående spiler.

Trapp fremstår med normal brukslitasje sett ut fra alder.

Innvendige formpressede speildører.

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Våtrommet er fra 2017.

Det er fremlagt sjekkliste, beskrivelse av utført arbeid og opplysninger om membran fra foretak som pusset opp våtrommet i 2017.

Keramiske fliser på gulv og vegg.

Malt himling.

Innredning med nedfelt servant med overhengende speilskap, vegghengt toalett, badekar med blandebatteri på vegg og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med tilluftsplate under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt på soverom i tilstøtende vegg mot badekar.

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjonen da denne grenser mot yttervegg og mot naboenhet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Det ble derfor heller målt etter fukt i veggplater mot bad i det samme hullet.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tiliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.

Integrert koketopp, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Quooker i kjøkkenskap til kokende vann i spring.

Downlights under overskap.

Kjøkkeninnredningen er montert på egeninnsats.

Det er integrert avtrekk i koketopp med utkast på vegg.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med keramiske fliser på gulv og malte plater på vegg.

Panel i tak.

Gulvstående toalett og enkel servant.



# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Fordelerskap er plassert på bad.  
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.  
Det er avløpsrør av pvc  
Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.  
Ventilasjon via spalte i vinduer.

Boligen har sentralstøvsuger, sentral er plassert i sportsbod.  
Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.  
Det er installert luft til luft varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på bad/vaskerom.  
Varmtvannsbereder er ikke direkte synlig da denne står bak vaskemaskin og tørketrommel under befaringen så denne er kun vurdert utfra alder.  
Varmefolie i kjøkken og stue.  
Varmekabler på bad, entre og toalettrom.  
Varme i gulv er ikke funksjonstestet.

Sokkelstøvsuger montert på kjøkken.  
Sokkelstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Downlights i loftstue.  
El-skap med automatsikringer og skjult anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen.  
Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt.  
Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Bygningen har antatt ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.  
Fundamentert med støpte såler/såleblokk.  
Det var snødekte flater på befaringsdagen slik at ringmur var ikke synlig på befaringsdagen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er avdekket diverse mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet som fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)  
Ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet anbefales.  
Deler av loftsetasje brukes i dag som loftstue.

## Arealer

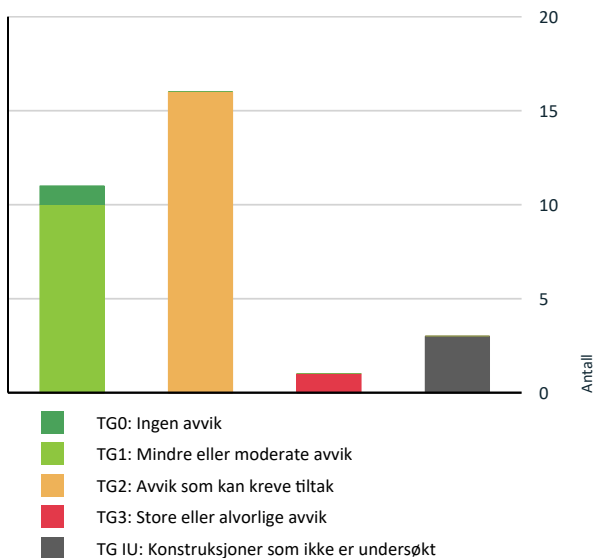
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

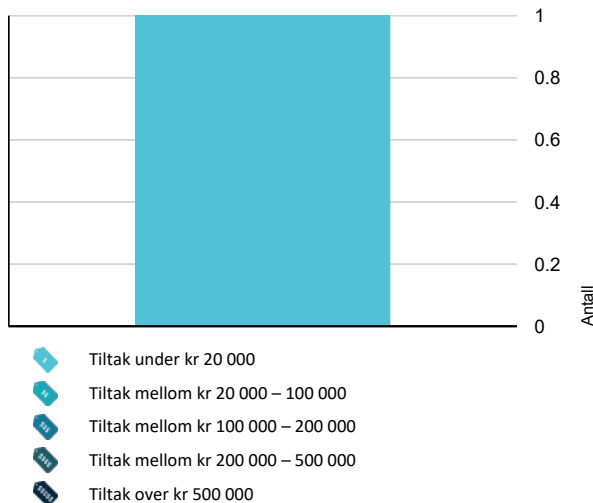
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstopppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand i forbindelse med salg på det åpne eiendomsmarkedet.

Tilstandsrapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, bortsett fra eventuelle hulltakinger som i så tilfelle er nevnt i rapporten.

Rapporten tar ikke hensyn til skjulte feil eller mangler som ikke var synlige under inspeksjonen.

Videre beskriver rapporten kun tilstanden til bygningsdeler og installasjoner på inspeksjonstidspunktet, og det er ikke gitt noen garanti for at disse vil fortsette å fungere optimalt etter rapporten er utarbeidet.

Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen, slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.

Rapporten gir ikke en fullstendig oversikt over alle feil og mangler ved boligen, men gir en vurdering av tilstanden til rapportens beskrevne bygningsdeler og installasjoner.

Det er under befaring ikke flyttet på møbler og annet inventar, det er heller ikke flyttet på ting utvendig, dette er kun gjort om det har med tilkomst til sluk, luke i gulv eller lignende å gjøre, dette kan medføre at det kan være eventuelle skader eller mangler som ikke er blitt observert under befaringen.

Takstingeniøren er videre ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på tilstanden enn det som er nevnt i dokumentet.

Videre tar takstingeniøren forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod under befaringen.

Overflateavvik er ikke kontrollert av undertegnede i forhold til toleransekrav av skjevheter i vegger, himlinger osv.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Tilleggsbygg som garasje og uthus/anneks er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

### Forutsetninger og ansvarsbegrensninger

Rapporten er utarbeidet av bygningsfagkyndig tilknyttet Verdico AS og er basert på Forskrift til avhendingslova og Norsk Standard NS 3600:2018. Rapporten følger struktur, metode og begrepsbruk i NS 3600, samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og vurdering av teknisk tilstand ved omsetning av bolig.

Rapporten er utarbeidet for bruk ved eiendomsoverdragelse og/eller finansiering, og gjelder kun for dette formålet og denne eiendommen. Rapporten må ikke benyttes til andre formål uten skriftlig samtykke fra takstingeniøren.

### Metode og undersøkelsesnivå

Rapporten bygger på undersøkelsesnivå 1, som innebærer visuell observasjon av tilgjengelige flater uten destruktive inngrep. Unntak fra dette fremgår der det er foretatt hulltaking eller annen utvidet undersøkelse. Det tas forbehold om skjulte feil og skader, og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige



# Sammendrag av boligens tilstand

ved befaring.

Tilstandsgrader er tildelt i henhold til NS 3600, og kostnadsanslag for TG2 og TG3 er basert på sjablongmessige vurderinger. Anslagene er ikke pristilbud og kan avvike fra faktiske kostnader.

Ansvarsbegrensning:

Takstingeniørens og Verdico AS sitt profesjonsansvar er:  
- Tidsmessig begrenset til tre år fra rapportens datering, med mindre annet følger av ufravikelig lov.

- Beløpsmessig begrenset til det laveste av kr. 500.000 eller det som til enhver tid er dekket av ansvarsforsikringen.

Begrenset til dokumenterbare feil som skyldes grov uaktsomhet fra bygningssakkyndig.

Ansvar omfatter ikke:

- Avvik mellom sjablongmessige anslag og faktiske kostnader
- Forhold som oppstår etter befaring
- Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring
- Manglende tilrettelegging eller informasjon fra eier

Bruk av rapport og tredjepartsansvar:

Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver. Tredjeparts bruk, herunder kjøper eller finansinstitusjon, skjer for vedkommendes egen risiko. Krav kan ikke rettes mot takstingeniør eller Verdico AS med mindre det foreligger grov uaktsomhet og kravet er hjemlet i ufravikelig rett.

Rapporten er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller skader, og er ikke å anse som en fullstendig teknisk tilstandsanalyse utover kravene i forskrift og NS 3600.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven.

Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor ([www.kopinor.no](http://www.kopinor.no)) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov.

Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et u

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)



**Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)



**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**



**Utvendig > Taktekking**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Overflater**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Varmesentral**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**

[Gå til side](#)



**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

[Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje over tid.  
Overflater følger en forventet standard for alderen.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekingen. Vurderingen er derfor kun gjort utfra alder og materiale.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

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.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekingens og undertakets tilstand.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Taktekking og undertak har brukt opp halvparten av sin forventede levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert aktive lekkasjer på befaringsstidspunktet, innebærer alder og naturlig slitasje økt risiko for svikt i materialene.

Når takets komponenter nærmer seg slutten av sin levetid, øker sannsynligheten for redusert tetthet, spesielt ved gjennomføringer, skjøter, overganger og detaljer som beslag og renner. Små skader eller svakheter kan utvikle seg raskere enn på et nyere tak, og kan føre til fuktnntrengning i undertak og takkonstruksjon.

Eventuelle lekkasjer kan medføre følgeskader i form av fuktskader, råte i treverk, svekket isolasjonsevne og i verste fall skader på innvendige overflater.

Konsekvens manglende undertak i bod:

Undertak fungerer som et sekundært tettesjikt under taktekkingen, og bidrar til å lede bort fukt og beskytte takkonstruksjonen mot vanninntrengning ved regn, snø og kondens.

Det registreres ikke tegn til at dette har vært et problem i sportsboden men det er viktig å være klar over forholdet.

## TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.

Beslag av metall.

Bunnbeslag på pipe.

Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Selger opplyser at feieplattform er bestilt etter pålegg fra feier.

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres.

Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras.

Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er teknet med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.

Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Konsekvens:

Snøfangere er viktige installasjoner på tak for å forhindre farlige snøskred og isdannelse som kan skade eiendommen og utgjøre en fare for mennesker.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres stedvis noe bobler/luftlommer i maling på utvendig kledning

Bobler/luftlommer oppstår ofte som følge av at maling ikke har festet seg til underlaget, eller at fuktighet, temperaturendringer og/eller fuktighet i underlaget har påvirket malingen etter påføring. Andre mulige årsaker kan være feil ved forarbeid, påføring av maling på fuktig underlag, eller bruk av maling som ikke er egnet for overflaten.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Konsekvensene av bobler/luftlommer gir en ujevn overflate og svekket visuell kvalitet. Dersom boblene ikke utbedres, kan malingen løsne ytterligere, noe som kan føre til flassing eller eksponering av underlaget for fukt og slitasje over tid.

#### Konsekvens:

Panel som ligger helt ned mot terreng/terrasse er mer utsatt for fuktighet fra jord og nedbør. Dette kan føre til at panelen blir fuktig og etter hvert råtner. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning.

Det kan ikke garanteres at det ikke er behov for musesperre selv om det er benyttet lusing. Lusing er ikke en tett eller varig løsning mot skadedyr, og det kan fortsatt forekomme åpninger eller svakheter som gir adgang for mus.

For å sikre seg mot mus så bør man montere musesperre.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det observeres stedvis noe sprekker mellom taklist og takpanel i loftsetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved manglende muligheter for inspeksjon av takkonstruksjonen kan føre til uventede og uoppdagede skader og/eller uoppdagede feil i eventuell utførelse av isolering osv.

Ved å følge med på takets utside/innside og jevnlig vedlikeholde dette kan man redusere risikoen for uventede skader.

## Vinduer

2-lags vinduer i rammer av tre fra byggeår.

Vinduer i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på karmene, på selve glassene og på hengslene som holder dem på plass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på ett soverom opplyses at er vanskelig å åpne/lukke.

Det registreres at det kondenserer på ett vindu i loftsetasje

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør gjøres tiltak for bedre ventilering av flere rom.

#### Konsekvens:

Kondens på vinduer skaper et fuktig miljø som er ideelt for vekst av mugg og muggsopp.

Ved vindu som er vanskelig å åpne/lukke kan det være risiko for slitasje og skade på beslag og karm om problemet ikke utbedres.

# Tilstandsrapport



Kondens på et vindu i loftsetasjen.

## Dører

Bygningen har malt ytterdør med 2 lags glass og malt terrassedør i tre med 2 lags glass fra byggeår.  
Panelt dør til sportsbod.

Ytterdører i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på dørene og på hengslene som holder dem på plass.

### Vurdering av avvik:

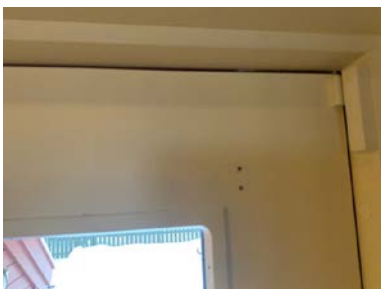
- Det er avvik:

Det er noe hull i dør etter tidligere oppheng av gardin eller lignende.  
Dør har en skade i dørblad ned mot terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal tiltak med reparasjon av skade på dør.  
Det er ingen konsekvens bortsett fra estetisk karakter med disse skadene på ytterdør.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse/treplattung på ca 35 m<sup>2</sup> med utgang fra stue med rillet gulvbord gulvbord og panelt levegg.

Ved inngangsparti er det en treplattung på ca 9 m<sup>2</sup> med rillet gulvbord.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater

Overflater på gulv består av parkett, malt parkett, laminat og keramiske fliser.  
Overflater på vegger består av malte flater, tapet og malt panel. Gulvspon på bod i loftsetasje.  
Overflater på innvendig tak består av malte plater, panel og himlingsplater.  
Det ble lagt nye takplater i stue i 2023.

I sportsbod er det støpt gulv og åpent bindingsverk.

Bruksslitasje på overflater i en bolig er uunngåelig og kan oppstå over tid som følge av normal slitasje og daglig bruk. Overflater som gulv, vegger og tak kan alle bli utsatt for ulike typer slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekker i overgang tak og veggplater.  
Videre observeres det bom i et par fliser i entre.  
Det er et hull i gulv etter tidligere ventilasjonsopplegg på et soverom, det er kun lagt i en midlertidig plate på gulv for å dekke over hullet.  
Det ble observert et sted i stue hvor list ikke dekker laminat mot vegg.  
Videre observeres det noe sprekker i plateskjøter osv.  
Det observeres flere sprekker mellom taklist og tak i loftstue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.  
Noe overflatebehandling bør ved eierskifte påregnes.

Bom i flisgulv oppstår når flisene har dårlig vedheft til underlaget, noe som kan føre til en hul lyd ved banking og risiko for at flisene løsner over tid.



Sprekk mellom list og skråtak i loftsetasje

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i 1 etasje.  
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.  
Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Det observeres ca 10 mm høydeforskjell i stue målt gjennom hele rommet.  
Det observeres ca 6 mm høydeforskjell på kjøkken målt gjennom hele rommet

# Tilstandsrapport

På soverom i 2 etasje registreres det ca 8 mm og ca 5 mm høydeforskjell målt gjennom hele rommet.  
Det måles ca 6 mm høydeforskjell i loftsetasje målt gjennom hele rommet.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe/etasjepipe fra byggeår påkoblet peisovn fra ca 2017 i stue.  
Sotluke er ikke inspisert da det er et fastmontert møbel foran denne på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke ligger nærmere vegg enn 300 mm, det bør undersøkes om sotluke har sotlukestein, om ikke bør dette monteres for å kompensere på avstand mot brennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må gjøres tiltak og utbedringer i forbindelse med brennbart materiale i nærheten av feieluke.

Når treverk er plassert i nærheten av feieluken, øker risikoen for brann ved en eventuelt pipebrann betydelig.  
Løsning kan være å montere sotlukestein.

Om det ønskes ytterligere kontroll av pipe og ildsted anbefales det å innhente det lokale feiervesenet for kontroll.



## TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malte vanger, rekkverk av stående spiler.  
Trapp fremstår med normal brukslitasje sett ut fra alder.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressede speildører.  
Innvendige dører synes og kun ha normal bruks og overflateslitasje.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom og til bod i loftsetasje klyper i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Når innvendige dører klyper i karm, kan det føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke. Dette kan over tid medføre slitasje på dørblad, karm og hengsler. Vedvarende klyping kan også føre til at døren blir skjev eller hengsler løsner, noe som kan kreve justering eller utskifting av dør/dørkarm.

# Tilstandsrapport

## Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Våtrommet er fra 2017.

Det er fremlagt sjekkliste, beskrivelse av utført arbeid og opplysninger om membran fra foretak som pusset opp våtrommet i 2017.

Keramiske fliser på gulv og vegg.

Malt himling.

Innredning med nedfelt servant med overhengende speilskap, vegghengt toalett, badekar med blandebatteri på vegg og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har innfelte downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

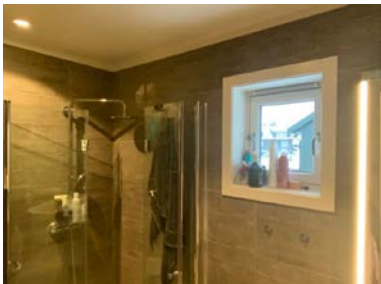
#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i den definerte våtsonen utenfor dusjvegger.

Våtrommet fungerer med denne løsningen da det er gjort tiltak med dusjvegger som skiller vindu fra dusjsonen, ved badekar bør det settes opp en sprutvegg om det skal dusjes i badekaret.

Opplysningen er gitt da man bør være klar over forholdet.



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp sluk i dusj er ca 10 mm, til sluk under badekar er det ca 5 mm.

Rundt sluk under badekar er det stedvis ikke fall til sluk, dvs gulvet er flatt med et svakt motfall mot vegg.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall 0,8 m ut fra sluk slik de preaksepterte løsningene i veiledningen til forskriften sier.

Det er fall mot sluk ca 50 cm utfra sluk.

Det er noe fall mot dør målt med digitalt vater, det er ca 5 mm fall mot dør helt bort mot der dusjonen starter.

Det registreres et bra fall i dusjonen men rundt badekar registreres det stedvis ikke fall til sluk.

Det observeres videre noe ujevn flislegging på gulv i dusjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fallet til våtrommet er ikke utført i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK10) som var gjeldene ved byggingen av våtrommet, men ved befaring fremstår det som funksjonelt i brukssituasjonen. Manglende forskriftsmessig fall kan over tid føre til at vann ikke ledes optimalt mot sluk, men per i dag oppleves det ikke problemer med vannansamling i følge selger.

Ny eier må selv vurdere å utbedre avvik av fall.

Et riktig fall mot sluk er avgjørende for å sikre effektiv avrenning av vann i våtrom og andre områder med gulvsluk, som bad og vaskerom.

Fall mot sluk refererer til gulvets helning.

Konsekvens:

Uten tilstrekkelig fall kan vann samle seg på gulvet, noe som skaper en uønsket våt sone.

Stillestående vann kan sive inn i fuger, under membranen eller til tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid fører til fuktskader, råte og muggvekst.

Utbedring av feil fall krever ofte omfattende arbeid, inkludert fjerning av eksisterende gulvbelegg, ny støping/sparkling og påføring av membran.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Badet er utført med plastsluk. Membranen er kun synlig i slukområdet, da membranen/tettesjiktet ligger bak flisene.

Dette gir begrensede muligheter for visuell kontroll av membranens utførelse og tilstand utover tilslutningen i sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er synlig at banemembran er klemte i klemring i sluk men det er vanskelig å verifisere om den er klemte tilstrekkelig rundt hele klemringen.

Det er observert at tettemansjett rundt avløpsrør i servantskap mangler. Tettemansjett er med på å hindre lekkasjer mellom rørgjennomføringer og underliggende konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Manglende tettemansjett eller feil utført tettemansjett kan medføre at vann fra lekkasje eller kondens trenger inn i konstruksjon.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.



Sluk under badekar



Det er ikke tettesjikt rundt avløpsrør under servant.

## 2 ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 2 ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med tilluftsplate under dør.

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

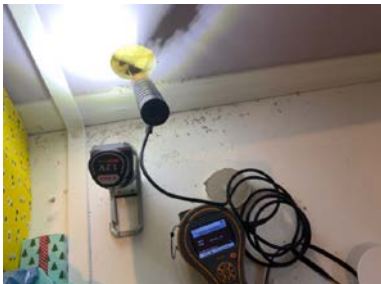
Hulltaking ble foretatt på soverom i tilstøtende vegg mot badekar. Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsonen da denne grenser mot yttervegg og mot naboehet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Det ble derfor heller målt etter fukt i veggplater mot bad i det samme hullet.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.  
Integrert koketopp, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.  
Quooker i kjøkkenskap til kokende vann i spring.  
Downlights under overskap.

Kjøkkeninnredningen er montert på egeninnsats.  
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjedeteksjon under kjøkkenbenk kan små vannlekkasjer fra rør, koblinger eller oppvaskmaskin forbli uoppdaget over lang tid. Dette kan føre til: Skjulte fuktskader i gulv, vegg og kjøkkeninnredning.

En komfyrvakt er en sikkerhetsenhet som overvåker temperaturen på komfyren og kutter automatisk strømmen dersom det oppstår fare for brann. Dersom boligen ikke har komfyrvakt kan dette føre til brann ved eventuell tørrkoking eller annen overoppheting.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er integrert avtrekk i koketopp med utkast på vegg.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med keramiske fliser på gulv og malte plater på vegg.  
Panel i tak.  
Gulvstående toalett og enkel servant.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



# Tilstandsrapport

NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurensset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.

Vannrør av plast (rør i varerør) 25-75 år, anbefalt brukstid 50 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstammer til vannrør i fordelerskap er ikke festet men ligger kun løst i skapet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fordelerstammer i skap må festes.

Siklemikk (utløp for eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap) er kun løst festet og må også innfestes.

Manglende eller utilstrekkelig feste av fordelerstammer i vannfordelingsskap kan føre til at rørene beveger seg ved trykkendringer eller belastning, noe som over tid kan forårsake slitasje på rør og koblinger og kan føre til trykkslag i rør når vannet settes på eller stenges.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av pvc

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.

- Gulvsluk: 25 - 50 år.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.  
Ventilasjon via spalte i vinduer.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger, sentral er plassert i sportsbod.  
Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

En varmepumpe med en alder på rundt 14 år vurderes å være nær forventet teknisk levetid. Normal levetid for varmepumper er vanligvis anslått til ca. 12–15 år, avhengig av type, bruk, vedlikehold og driftsforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Slitasje på mekaniske og elektriske komponenter øker risikoen for driftsstans og feil.

Det er derfor viktig å ha regelmessig service på varmepumper for å opprettholde sikker og energieffektiv drift.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på bad/vaskerom.

Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:

- Utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Varmtvannsbereder er ikke direkte synlig da denne står bak vaskemaskin og tørketrommel under befaringen så denne er kun vurdert utfra alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## TG 2 Andre installasjoner

Varmefolie i kjøkken og stue.

Varmekabler på bad, entre og toalettrom.

Varmer i gulv er ikke funksjonstestet.

Sokkelstøvsuger montert på kjøkken.

Sokkelstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Downlights i loftstue.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun deler av downlights i loftstue virker, det er ikke utført noen ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når downlights ikke fungerer, kan dette skyldes flere forhold. Vanlige årsaker er defekte lyskilder, feil med trafo, dårlig kontakt i koblinger eller slitasje på elektriske komponenter. På eldre installasjoner kan også manglende vedlikehold eller feilmontering være medvirkende årsak.

Dersom feilen ikke utbedres, kan dette føre til økt belastning på øvrige komponenter og i verste fall medføre behov for større reparasjoner.

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

El-skap med automatsikringer og skjult anlegg.

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.

1998 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:

Varmer i gulv og el installasjon på bad i 2 etasje datert 19 februar 2017.

## Oppussing av stue

Montering av downlights i stue og entre

Anbefalt kunde å ettermontere jordfeilautomater/jordfeilbryter på alle kurser som mangler dette.

Datert 08.02.2026.

Kunde har gravd grøft til anneks for kabel som er tilkoblet i sportsbod.

Montering av stikkontakter i anneks.

Montering av lys i anneks.

Kabling og montering av stikk på veranda til varmepumpe.

Monterte ny kurs for varmepumpe.

Kunde har kjøpt inn alt utstyr selv.

Datert 08.02.2026.

## Oppussing av kjøkken.

Flytte punkter for nytt kjøkken.

Montere stikk på nye punkter.

Legge om noe elektrisk for utvidelse av kjøkken - delt opp stekeovn og platetopp.

Montering av downlights i tak.



# Tilstandsrapport

**Anbefalt kunde om å oppgradere kurser som mangler jordfeilbryter.**

**arbeidet er i henhold til mek 2022, men Pga at det ikke ble montert komfyrvakt vil det tilbakedateres til før 2006.**

**Datert 08.02.2026**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Punkt 1-7 er besvart av selger og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det elektriske er ikke videre vurdert da dette ikke er kompetanseområdet til undertegnede.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen. Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Fundamentert med støpte søler/søleblokk.

Ringmur var ikke synlig på befaringsdagen pga snø samt at panel ligger tett ned mot terrassegulv.

## TG 1U Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.*

Det er avdekket diverse mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet som fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens manglende håndløper

Håndløpere er viktige for å gi støtte og balanse når man går opp eller ned trappen. Uten en håndløper kan personer som bruker trappen være mer utsatt for å miste balansen eller falle, spesielt eldre, eller personer med redusert mobilitet og barn.

Konsekvens manglende rekkverk på utvendig trapp:

Rekkverk er viktige for å gi støtte og balanse når man går opp eller ned trappen. Uten rekkverk kan personer som bruker trappen være mer utsatt for å miste balansen eller falle, spesielt eldre, eller personer med redusert mobilitet og barn.



Mangler håndløper i trappeløp.



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Byggeår er opplyst av selger

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående bod som idag brukes som treningsrom.

Bod er fundamentert med piler.

Bindingsverk utvendig kledd med panel.

Pulttak teknet med papp.

Bjelkelagsgulv med antatt plater på gulv. (gulv er ikke synlig under befaringen da det ligger gummifliser på dette)

Innvendige vegger og tak med ubehandlede OSB plater.

Dør med 2 lags glass.

Vinduer med 2 lags glass.

#### Vedlikehold:

Boden er bygget på egeninnsats.

Selger opplyser om at han er informert om noe langt spenn på bjelker, pga dette bør det fjernes snø fra tak ved mye snøfall.

Det mangler trapp ved inngang.

Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse og bod er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det var snødekte flater på befaringdagen så utvendige flater er kun svært begrenset besiktiget pga dette forholdet.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1998

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel garasje i rekke fundamentert med støpt plate på mark.

Ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med panel.

Saltak teknet med takstein.

Renner og nedløp av stål i lakkert utførelse.

Enkel leddport med el styring.

Hems med muligheter for lagring.

### Vedlikehold:

Selger opplyser at garasjeport er justert noe opp for å komme inn med skiboks på tak på bilen, dette fører til at port ikke går helt igjen når den lukkes.

Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse.

Garasje er ikke vurdert på tilstandsnivå.

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

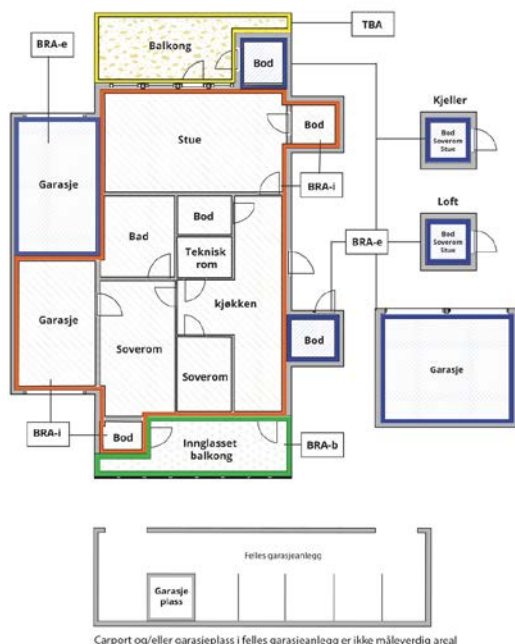
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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



## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 52                            | 4                           |                           | 56  |                                 |
| 2 Etasje       | 52                            |                             |                           | 52  |                                 |
| Loftsetasje    | 27                            |                             |                           | 27  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>131</b>                    | <b>4</b>                    |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>135</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 Etasje    | Entre, stue, kjøkken, toalettrom | Sportsbod                   |                           |
| 2 Etasje    | Trappegang, 3 soverom, bad, bod  |                             |                           |
| Loftsetasje | Loftstue, bod, bod 2             |                             |                           |

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).  
Takhøyde i loftsetasje er ca 2.2 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)  
Ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet anbefales.  
Deler av loftsetasje brukes i dag som loftstue.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                           | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                           |

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

## Garasje

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje                        |                            | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>16</b>                  |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 27.1.2026 | Kenneth Gulbrandsen | Takstingenjør |
|           | Tore Wold           | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3232 NITTEDAL | 8    | 242  |      | 0    | 370.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Blåtoppveien 62

#### Hjemmelshaver

Wold Silje Faraasen, Wold Tore Faraasen

#### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig med fin intern beliggenhet rett ved skogkanten.  
Eiendommen grenser til marka og det er korte avstander til skiløyper og badevann.  
Ca 15 min gangavstand til buss.

### Adkomstvei

Adkomst fra privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er snødekket på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om tinglyste forhold er ikke hentet inn.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato       | Kommentar                                                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse                |            | Oppdragsbekreftelse sendt ut fra undertegnede.                                                               | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring                   | 13.02.2026 | Egenerklæring utfylt av selger.                                                                              | Gjennomgått | 9     | Nei     |
| Eiendomsmegler                  | 04.02.2026 | Matrikkelrapport                                                                                             | Fremvist    | 3     | Nei     |
| Eiendomsmegler                  | 04.02.2026 | Oversiktskart, eiendomskart, vegstatuskart, ledningskart, grunnkart, reguleringsplankart og kommuneplankart. | Fremvist    | 7     | Nei     |
| Nedre Romerike brann og redning | 04.02.2026 | Tilsynrapport fra tilsyn utført i 2018.                                                                      | Fremvist    | 2     | Nei     |
| Nittedal kommune                | 04.02.2026 | Ferdigattest datert 07.12.1998                                                                               | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Eiendomsmegler                  | 04.02.2026 | Plan og fasadetegninger                                                                                      | Fremvist    | 4     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

## 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/personvernerklaring/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/HV2285>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Silje Faraasen Wold

Tore Faraasen Wold

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåtoppveien 62

1481 Hagan

3232-8/242/0/0





## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Bad 2.etg:

Totalrenovering i januar 2017. I 2020 påpekte en takstmann feil fall på deler av badet mot dør, utett rørgjennomføring under servant og at avrenningsåpning/spalte ved gulv for eventuell lekkasje vann fra innebygd systerne mangler. Dette ble forevisst byggmester som hadde utført arbeidene, hvorpå han garanterte at alt var gjort etter gjeldende sjekklister og plan- og bygningsloven. Dette ble nå igjen påpekt av takstmann i forbindelse med takstrappen.

I vårt bruk har vi aldri lagt merke til dette, da vann fra dusjen ikke kommer så langt ut på gulvet. Sisternen er innebygd, men det går an å løsne fugen og løfte av flisen på toppen for å inspisere. Det er pose rundt systerne som skal fange opp evt lekkasje vann og føre det inn i toalettrommet. Dette skal være godkjent etter Tec10. Dette støttes av dagens takstmann.

Slik som visst på linken under: [https://www.tempevvs.no/toaletter/innbyggings-sisterer/tece-innbyggingssisterne-med-bag?](https://www.tempevvs.no/toaletter/innbyggings-sisterer/tece-innbyggingssisterne-med-bag?v=1028&gad_source=1&gad_campaignid=17190605960&gclid=CjwKCAiAs4HMBhBJEiwACrfNZcWekxm5rZBqET-41cKBz0a_BZFDnU9rOn7BjbTCDJxQ68Snby7EgBoCbo8QAvD_BwE)

v=1028&gad\_source=1&gad\_campaignid=17190605960&gclid=CjwKCAiAs4HMBhBJEiwACrfNZcWekxm5rZBqET-41cKBz0a\_BZFDnU9rOn7BjbTCDJxQ68Snby7EgBoCbo8QAvD\_BwE

Bad 1.etg: Ved renovering av badet i 2.et ble ventilasjonen fra badet i 1.etg fjernet da dette røret gikk gjennom badet i 2.etg. Det er ikke etablert ny ventilasjon fra dette toalettet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tømrermester Fredrik Bendterud

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Rev et bad og et vaskerom helt ned. Bygget disse opp igjen til et større bad. Disse gjorde alt minus det elektriske: støp, membran, fliser, tak, rør og montering av inventar.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elverum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på bad: varmekabler, nye stikk for varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel, spotter i tak, håndklettørker.

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble montert nytt, da badet ble totalrenoveret.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Da kjøkkenet ble pusset opp, ble ventilasjon fra platetopp flyttet lavere på veggen. Hullet som var etter den gamle ventilasjon ble fylt med isolasjon. På innsiden ble det satt på ny dampspærre. På yttervegg ble det skåret til en bordbit som passer inn i hullet. Det gamle ventilasjonsdekslet står fortsatt montert på for å skjerme for vind og vann.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert brannstige

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

På de kaldeste dagene oppleves det kondens i nedre del av vinduene i noen av rommene.

Vinduet på det ene soverommet er vrient å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** ABC elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid til frittstående bod i hagen.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Opparbeidelse av frittstående bod i hagen utført av selger.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det ble oppdaget skjeggkre i boligen omtrent vår/sommeren 2025. Etter tiltak er det ikke observert skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Pelias Norsk Skadedyrkontroll

**Beskrivelse av arbeidet:** La ut middel som bekjemper skjeggkre.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Firmanavn:** Tømpermester Fredrik Bendterud

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørarbeid på bad 2.etg under totalrenovering.

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av Quooker på kjøkkenet utført av selger.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Mangler ventilasjon på wc i første etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

**Firmanavn:** Klimakompaniet

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av varmepumpe. Siste service utført februar 2026.  
Enøkspesialisten

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Ventilasjon fra platetopp på kjøkkenet ble etablert av selger.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Mangler standplass for feier på tak ved pipe. Dette er bestilt og blir montert for selgers regning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Er i bestilling.

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Firmanavn:** Varmefag

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny peisovn.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** ABC elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt strøm til varmepumpe og treningsbod.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ABC Electro

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt kurser og satt opp stikk for nytt oppsett på kjøkkenet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** ABC Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilkoblet spotter i stue.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bod i hagen, som brukes til treningsrom, ble oppført av selger i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble byggemeldt til kommunen etter at boden sto ferdig, slik at det er registrert. Det ble ikke søkt om på forhånd da det ikke var krav om dette.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Loftstua er per i dag ikke registrert for «varig opphold», men det er sendt søknad om bruksendring til «varig opphold» i disse dager. Det forventes at denne behandles og godkjennes innen kort tid da tilsvarende boliger har gjort dette før. Dette var innredet da vi flyttet inn i 2012, men ikke søkt om endring før nå.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Det er sendt søknad om bruksendring av loftsstua, forventer behandling og godkjenning av denne innen kort tid.

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Målingen ble foretatt i tidsrommet 14.10.16 - 19.12.16. I følge måleprosedyrene skulle målingen på det tidspunktet være i to mnd, i motsetning til tre som det er nå. Resultatet var 55 BQ/m<sup>3</sup>. Grenseverdien for å iverksette tiltak er ifølge rapporten 100 BQ/m<sup>3</sup>.

Selger har rapporten i sin helhet hvis ønskelig.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Rapport fra lfs boligsjekk i 2019 er videresendt til takstmann.

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Uteboden er oppført av selger. Dette er en isolert bod som står på pilarer. Selger er ufaglært og kan ikke forsikre at alt er gjort etter gjeldende standard, men det ble innhentet råd fra håndverkere underveis til deler av byggingen. Det eneste selger har merket er at gulvet heller noe mot sør. Selger er usikker på hvor mye vekt taket





tåler, da strekket mellom veggene kan være noe langt. Det har imidlertid tålt relativt store snømengder, uten å ta skade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble skiftet bord på platting rundt hele huset. Dette ble montert på det opprinnelige bjelkegrunnlaget.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Ifm at selger fjernet en kanal på det minste soverommet ble det et åpent hull i gulvet på ca 20x20 cm i det ene hjørnet under senga. Dette er tettet, men har ikke samme utseende som resten av gulvet.

Etter takstmann har vært på befaring og laget rapport er følgende utbedret av selger:

- Installert komfyrvakt.
  - Satt inn sotlukestein som reduserer sikkerhetsavstanden.
  - Tettet sprekker mellom tak og vegg i loftstue og kjøkken.
  - Justert dør til hovedsoverom.
  - Festet siklemikk på bad, 2.etg.
  - Byttet pærer i downlights, loftstue.
-



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Blåtoppveien 62, 1481 HAGAN**

Dato for energimerking

**06.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-256986**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**12826176**

Gårdsnummer

**8**

Bruksnummer

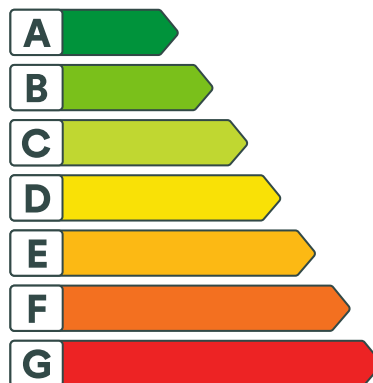
**242**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1998**

Bygningstype

**Tomannsbolig vertikal delt**

Bruksareal

**132,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**132,0 m²**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**146,93 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**168,52 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**23 605 kWh**



**NITTEDAL KOMMUNE**  
**BYGNINGSKONTROLLEN**

ARKIV

FERDIGATTEST

etter plan- og bygn. lovens  
§ 99

BYGGHERRE:

Selmer ASA  
Postboks 1175 Sentrum  
0107 OSLO

ANMELDER:

Sivilarkitekt MNAL Jørn Eskelær  
Grinilunden 3  
1343 EIKSMARKA

FERDIGATTEST FOR TOMANNSBOLIG PÅ EIENDOM GNR. 00008 BNR. 0098

JOURNR: 03314/97      SAKNR.: D-037/97      BYGGETILL.UTSTEDT 04.12.97

ARBEIDSSTED      : Blåtoppveien 62-64 1481 HAGAN  
ARBEIDETS ART    : NYBYGG TOMANNSBOLIG  
BYGGTYPE GAB     : 03  
BRUKSAREAL       : 228

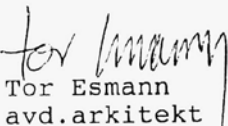
Event.anmerkninger.

Byggearbeidet er besikket som angitt i plan- og bygningslovens  
§ 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkår i byggetillatelsen  
eller gjeldende bestemmelser i loven og byggeforskriftene.

Bygning eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn  
forutsatt i byggetillatelsen, som er gitt i medhold av plan- og  
bygningslovens § 93).

Nittedal 07.12.98

  
Tor Esmann  
avd.arkitekt

Kopi: Ansv.h.: Gard Olsen Tyttebørstien 1  
2743 HARESTUA

**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.:    | 8               | Bnr.: | 242 | Fnr.: |  | Snr.: |  |
| Adresse: | Blåtoppveien 62 |       |     |       |  |       |  |
| Merknad: |                 |       |     |       |  |       |  |

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

**Kommunale gebyr**

1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.

2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.

Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

**Eiendomsskatt**

1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.

2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.

3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

| Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift    |          |
|---------------------------------------------|----------|
| <b>Faste gebyr:</b>                         |          |
| Feie/tilsynsgebyr                           | Kr 637   |
| Renovasjon restavfall/plast                 | Kr 5 025 |
| Målerleie                                   | Kr 261   |
| Abonnementsgebyr vann                       | Kr 2 629 |
| Abonnementsgebyr avløp                      | Kr 4 133 |
| <b>Variable gebyr (målt over vannmåler)</b> |          |
| Forbruksgebyr vann per m <sup>3</sup>       | Kr 31,09 |
| Forbruksgebyr avløp per m <sup>3</sup>      | Kr 49,33 |

**Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.****Normalt forbruk er cirka 50 m<sup>3</sup> per person per år**

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSTAND 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 UTLIVERING 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: 30.01.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

|                   |                             |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3232                        | <b>Gårdsnr.</b> | 8 | <b>Bruksnr.</b> | 242 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Blåtoppveien 62, 1481 HAGAN |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Takst</b>            | 5 452 000,00 kr       |
| <b>Skatt</b>            | 4 632,00 kr           |
| <b>Bunnfradrag</b>      | 1 500 000,00 kr       |
| <b>Antall boenheter</b> | 1                     |
| <b>Dato vedtatt</b>     | 09.01.2026            |
| <b>Eiendomsstype</b>    | Formuesgrunnlag Bolig |
| <b>Promillesats</b>     | 2 ‰                   |
| <b>Fritak</b>           | Ingen                 |

### FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.









02.02..2026

## MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232/8/242/0/0

Adresse: Blåtoppveien 62, 1481 Hagan

| Dato siste feiing                           |
|---------------------------------------------|
| 10.12.2024, feiing – avvik – se avvik under |

| Dato siste tilsyn                   |
|-------------------------------------|
| 06.11.2018 - boligtilsyn uten avvik |

### Avvik 1

Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

### Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

### Kommentar:

Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over taket. For at feiing skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen

### Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438





## Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

[www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannssikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no).

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost [marit.pettersen@nrbr.no](mailto:marit.pettersen@nrbr.no).

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet  
Seksjonsleder

Marit Pettersen  
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

---

### Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438

# Vedtekter for Huseierforeningen Skytta B4 (org.nr. 988 962 155)

Sist endret ved vedtak i fellesmøte 03.06.2024

- §1** Huseierforeningen er eier av fellesareale gnr. 8 bnr. 254. Huseierforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår disponering av fellesarealene, samt drift og vedlikehold av ikke kommunale veier, samt felles stikkledninger.
- §2** Hver eier av boligene har plikt og rett til å være medlem av huseierforeningen. Ved valg av, og eventuelle avstemminger om disposisjon av fellesareale har hver eiendom én stemme. Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme.
- §3** Hver eier er forpliktet til å bære sin del av utgiftene i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealene. Dette omfatter utgifter til vedlikehold av felles private veier og plasser, ledninger og lekeplasser, samt felles ballplass på gnr. 8 bnr. 146.
- §4** Hver eier er forpliktet til å motta valg til styret, men har ikke plikt til å motta gjenvalg når han sitter i styret. Styret består av tre medlemmer: styreleder, kasserer og vararepresentant/vaktmester. Disse velges for en periode av to år. Valget foretas etter følgende prinsipp: eiendommene deles inn i tre rader, stigende etter husnummer. Dette gir en tabell med ti kolonner:

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| 26 | 28 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 |  |
| 46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 60 | 62 | 64 |  |
| 66 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 75 | 77 | 79 |  |

Styret settes så sammen løpende og rullerende kolonne for kolonne. For å sikre bedre kontinuitet og overlapp er øverste kolonne forskjøvet med 1 år. Slik vil man sikre at det vil alltid være en representant fra gammelt styre inn i nytt styre. Etter valg skal nye styremedlemmer konstitueres. Dette skjer på det første møtet etter valget. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som kan utredes av medlemskontingenten: huseierforeningen forplikter ved underskrift av to av styrets medlemmer i fellesskap.

- §5** Parkering på fellesarealene er kun tillatt for beboere og besøkende til Skytta B4. Medlemmer av husstander tilhørende Skytta B4 kan kun parkere på parkeringsplassene når det fra før står bil i husstandens garasje. Parkering og kjøring på gangveiene er ikke tillatt. Dette gjelder ikke kjøring i forbindelse med nødvendig av-/pålessing. Langvarig parkering/lagring av bil og hensetning av uregistrert bil på parkeringsplassene er ikke tillatt.

Styret har fullmakt til å besørge borttauing av biler som er parkert i strid med reglene i denne paragrafen.

- §6** Årsmøte avholdes en gang pr. år innen utgangen av mai. På dette møtet skal regnskap for foregående år fremlegges. Fellesmøter avholdes forøvrig så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst åtte av medlemmene ber om det. Innkallelse til årsmøte skjer minst 14 dager før møtet finner sted.
- §7** Årsmøtet har besluttende myndighet. Alle avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene og/eller avgjørelser som endrer bruken av fellesarealene, skal treffes av fellesmøte. Alle beslutninger skjer som simpelt flertall av de tilstedeværende, bortsett fra vedtekstendringer, og avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene, som krever 2/3 flertall av de tilstedeværende. Endringsforslag og andre forslag som skal vedtas på årsmøtet må være utsendt til medlemmene minst 14 dager før møtet finner sted.

**§8** Eventuelle klager eller spørgsmål rettes skriftlig til styret ved lederen.





## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Blåtoppveien 62  
1481 HAGAN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oda Øvergård Buvik

**Telefon:** 400 18 851  
**E-post:** oda.buvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre