

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481

**E-post** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

# Velkommen!

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/ selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/ tekniske vurderinger fremlegges i forbindelse med salget. skadehefte/ dokumentsamling skal gjennomgå av kjøper før budgivning. Skadeheftet blir sendt pr. epost ved henvendelse på eiendommen. 1. side er vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen selges som ledd i et deknings salg, og det må påregnes vesentlige utbedringer og oppgraderinger.

Eiendommen har en attraktiv internbeliggenhet i et etablert og populært boligområde på Hagan i Nittedal. Området er rolig og barnevennlig, samtidig som det er kort vei til barnehager, skoler, dagligvare og kollektivtransport. Hagan er kjent for sitt gode nærmiljø og sin kombinasjon av landlig og grønn beliggenhet med nærhet til Oslo sentrum (ca. 30 min) og Gardermoen (ca. 40 min).

Det er gangavstand til Hagan senter og Li skole med idrettsanlegg. Marka ligger like ved og byr på gode turmuligheter året rundt, samt kort vei til Varingskollen alpinanlegg. Gode bussforbindelser, inkludert ekspressbuss til Oslo i rushtiden.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 890,-  
**Selger:** HDI, SCOR og  
NEW LINE v/ CLAIMS LINK AS

**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 65  
**Oppdragsnr.:** 1204260057

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 253/290 kvm  
**Tomtstr.:** 1439.2 kvm  
**Soverom:** 4

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Energiattest .....	94
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 253 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 290 kvm

TBA: 111 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad, bod

BRA-e: 3 kvm Utebod

1. etasje

BRA-i: 123 kvm Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken, entré 2, bad 2, stue/kjøkken 2, soverom 3

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, soverom, soverom 2, stue, bad

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

99 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Garasjen er på 34 kvm BRA.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1439.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Terrengtype: Terreng rundt boligen i asfalt og beplantete arealer. Terreng er stedvis skjult under terrasser. Fallforhold: Det er registrert terreng som stedvis skråner mot boligen. Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert. Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

### **Beliggenhet**

Birkelundveien 3 A ligger i et attraktivt område i Hagan, Nittedal kommune. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet med nærhet til flotte turområder som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Det er enkel tilgang til offentlig transport, med bussholdeplasser i nærheten som gir gode forbindelser til Oslo og omegn. Dette gjør det lett å pendle til jobb eller skole.

Nærområdet tilbyr et godt utvalg av servicemuligheter, inkludert dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige fasiliteter. Dette gir en praktisk hverdag med det meste innen rekkevidde.

### **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig område i Hagan i Nittedal kommune, med gode oppvekstilbud i nærområdet.

Skoler i området:

Li skole (barneskole) – ligger i Birkelundveien ca. få minutters avstand fra boligen

Flere ungdomsskoler finnes i kommunen (skole bestemmes etter skolekrets)

Barnehager i nærområdet:

Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i gangavstand/kort kjøreavstand, blant annet:

Gnisten barnehage – i Birkelundveien

Skyset barnehage

Mortetjern barnehage

Solstua barnehage

Flere alternativer i nærliggende områder som dekker ulike behov og profiler

## **Bygningssakkyndig**

Theodor Østlie

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er bygget i 1958. Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt. Grunnmuren er i betong/murverk. Det er synlige riss i grunnmuren. Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering utført i senere tid. Synlig fuktsikring er registrert med knotteplass enkelte steder rundt boligen. Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Ved stikktakning er det observert lufting bak panelet, men denne er stedvis smal. Det er registrert stedvis manglende musesperre ved stikkprøvekontroll. Ved stikkprøvekontroll er det registrert stedvis begrenset luftespalte i nedkant av kledningen. Panelet er nærmere enn 50 mm fra underliggende flater. Yttertaket er i trekonstruksjon, tekket med takstein. Taktypen er saltak. Det er ingen adkomst til loftet. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i metall. Nedløp er ført ned i drenerør. Snøfanger er ikke montert. Det er montert stigetrinn mot pipe. Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer. Det mangler snøfangere på taket. Det er nedbøying i takrenne. Etasjeskiller er i trebjelkelag. Vinduer er med isolerglass, produsert i 2010, 2016, 1988. Utvendig

listverk ligger stedvis tett mot vannbord. Det er registrert vinduer som tar i karmen. Ytterdører er i tre, to stk med glassfelt, og terrassedører er med isolerglass, produsert i 2012, 2021, 1988. Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt enkelte dører. Det er registrert dør som tar i karmen. Det er en terrasse i underetasjen med terrassebord og bjelkelag i tre. En terrasse i 1. etasje strekker seg fra garasje til inngangsparti og rundt deler av boligen, med terrassebord og bjelkelag i tre. Det er også en terrasse over deler av underetasjen med trekonstruksjon, fliser på dekket og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter. Det mangler rekkverk eller annen fallsikring på terrassen i 1. etasje. Rekkverket på takterrassen er lavere enn dagens krav. Det er registrert manglende beslag og ufagmessig utførelse der det er montert beslag mellom vegg og terrasser. Terrasse er stedvis bygd etter terreng, med glipper mellom dekke og terreng. Det er merkbare skjevheter i terrasser enkelte steder. Utvendige trapper er i trekonstruksjon. Trinnhøydene er varierende og håndløper mangler. En trapp mangler rekkverk i sin helhet. Dobbeltgarasje er tilgjengelig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- **UTVENDIG - Veggkonstruksjon**

Avvik: Det ble registrert stedvis manglende musesperre ved stikkprøvekontroll. Ved stikkprøvekontroll er det registrert stedvis begrenset luftespalte i nedkant av kledningen. Panelet er nærmere enn 50 mm fra underliggende flater.

- **UTVENDIG - Vinduer**

Avvik: Utvendig listverk ligger stedvis tett mot vannbord. Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. Vinduer produsert før 2005 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- **UTVENDIG - Dører**

Avvik: Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt enkelte dører. Det ble registrert dør som tar i karmen. Dører produsert før 2005 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- **UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Takterrasse**

Avvik: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Det er registrert manglende beslag og ufagmessig utførelse der det er montert beslag mellom vegg og terrasser. Terrasse er stedvis bygd etter terreng, det er glipper mellom dekke og terreng som kan medføre risiko for personskader. Det er merkbare skjevheter i terrasser enkelte steder, noe som kan indikere ufagmessig utførelse.

- INNVENDIG - Innvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Det er ikke håndløper på begge sider i trappene, som er et forskriftskrav under befaringen.

- INNVENDIG - Innvendige dører

Avvik: Det er noe svellinger nederst på baderomsdører.

Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

- INNVENDIG - Andre innvendige forhold

Avvik: Ved befaring ble det visuelt registrert skjevheter i gulvene i underetasjen.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er registrert svertesopp på fuger.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er registrert svertesopp på fuger.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen og sluk er ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

- Våtrom - 1. etasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

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

Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

- Våtrom - 1. etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Registrert fukttilskudd innebærer forhøyet risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder skjulte skader som ikke er synlig ved visuell kontroll.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

- KJØKKEN - Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

- KJØKKEN - 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

Avvik: Det er registrert korrosjon på vannrør.

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

Avvik: Avløpsrørene består av en kombinasjon av eldre støpejern og nyere plastrør, med usikre overganger.

Det er koblinger i konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

Rør i støpejern har passert halvparten av forventet levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Avvik: Underetasje: Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad.

Det er friskluftsentililer plassert i yttervegger til tross for at boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmesentral

Avvik: Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.

- TOMTEFORHOLD - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv.

Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

- TOMTEFORHOLD - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er synlige riss i grunnmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.

Det mangler snøfangere på taket.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasse 1. etasje

Avvik: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

- UTVENDIG - Utvendige trapper

Avvik: Trinnhøydene er varierende og håndløper mangler.

En trapp mangler rekkverk i sin helhet.

- INNVENDIG - Rom Under Terreng

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygning av konstruksjonen.

Det er registrert riss og sprekker i overflater.

Det er registrert knirk i gulv.

Det er målt fuktnivåer som tyder på fuktbelastning i konstruksjonen.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredningen er ødelagt og må skiftes ut.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen skal være skiftet, men sluket er eldre og ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.

Membranen er ikke tilfredsstillende, det er ikke oppbrett ved dør og deler av membranen er kappet i dette området (synlig der list er demontert).

- Våtrom - 1. etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen og slukene er ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.

Det mangler smøremembran på mansjett og over klemringen.

Det mangler oppbrett av membran ved dør (synlig da deler av listen er demontert).

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

Avvik: Dekslar på varmtvannsbereder i bad i 1. etasje mangler.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Elektrisk anlegg

Avvik: Det foreligger skaderapporter som dokumenterer feil og mangler ved det elektriske anlegget. Under befaring ble det i tillegg observert løse ledninger, og det ble ikke fremvist dokumentasjon som samsvarserklæring eller risikovurdering.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Branntekniske forhold

Avvik: Det er mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

Det er mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

- TOMTEFORHOLD - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk på forstøtningsmur.

- TOMTEFORHOLD - Terrengeforhold

Avvik: Lokale partier skråner inn mot boligen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

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

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Brannceller

Avvik: Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det er registrert tegn på manglende branncellebegrensninger mellom hoveddel og hybel, tekniske gjennomføringer svekker brannskille. Fasade mot nabo mangler tilstrekkelig brannmotstand (krav E30/E60).

Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Theodor Østlie, datert 21.09.2025 er innhentet av selger (forsikringsselskapet) i forbindelse med dette salget.

## **Innhold**

Underetasje:

BRA-i 75 kvm: Entré, stue, kjøkken, gang, bad, bod og 2 soverom

BRA-e 3 kvm: Utebod

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 123 kvm: Gang, 2 entré, 2 bad, 2 stue/kjøkken og 3 soverom

TBA 99 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Gang, stue, bad og 2 soverom

Garasje:  
BRA-e 34 kvm: Garasje

### **Standard**

Se vedlagte tilstandsrapport, og skadehefte/dokumentsamling.

### **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.

### **Parkering**

Parkering på gårds plass og i dobbelgarasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter.

Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse. Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi. I tidligere salgsoppgaven stod følgende: "En yttervegg ble drenert i senere tid, det ble benyttet eternittplater mot yttervegg, eternitt er spesialavfall." (informasjonen er ikke kontrollert av nåværende selger

Kjøper skal ha satt seg inn i tilhørende dokumentsamling til salgoppgaven. Denne oppsummeringen er basert på foreliggende dokumentasjon knyttet til eiendommen. Det er påvist en rekke vesentlige feil og mangler, og interessenter må sette seg nøye inn i dokumentene.

En kort oppsummering av avvik:

- Byggtekniske avvik – flere forhold er ikke i tråd med godkjente tegninger eller byggteknisk forskrift (TEK17). Ferdigattest er gitt på feil grunnlag.
- Våtrom – bad i hoveddel og hybel er ikke forskriftsmessig oppført, med feil fall, membran og risiko for vannskader.
- Brann- og sikkerhetsforhold – påvist brudd i brannskiller, manglende rømningsveier, usikrede nivåforskjeller og trapper.
- Elektrisk anlegg – alvorlige mangler er dokumentert, behov for utbedringer og ny kontroll.
- Ventilasjon og avløp – mangelfull eller feil utførelse i hoveddel, hybel og kjellerleilighet.
- Fuktsikring – manglende tetting rundt vinduer, balkong og terrasse, med risiko for lekkasjer og råteskader.
- Andre forhold – avvik ved rekkverk, støttemurer, trapper, radon og manglende bodplass. Eiendommen selges som den er. Dokumentasjonen kan være ufullstendig, og ytterligere avvik kan forekomme. Kjøper må derfor forvente betydelige kostnader for å bringe eiendommen i forskriftsmessig og trygg stand.

Kommentar brann og feievesen.

Må utbedres: Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Under tilsynet oppdaget vi for liten avstand fra teglskorsteinen til brennbart materiale der teglskorsteinen går igjennom bjelkelag/etasjeskille. Det er krav til 100 mm utkragning på teglskorsteinen. Dette gjelder i alle etasjer. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt Hjemmel: Forskrift om brannforebygging § 6  
Kommentar: Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brennbart materiale skal være minimum 300 mm.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler ifølge tidligere dokumentasjon og observasjoner: Bad 1. etasje (hoveddel) - varmekabler i gulv, feil utførelse dokumentert. Bad hybeldel (kjeller) - varmekabler i gulv, feil utførelse dokumentert. Stue (hoveddel) - varmekabler lagt under peisplate (ikke tillatt). Gang/entré (hoveddel) - varmekabler, indikert ved termostat. Gang/korridor i hybeldel - varmekabler, indikert ved termostat. Mulig soverom i hybeldel - varmekabler, indikert ved termostat (ikke fullstendig bekreftet i rapportene). Varmekabler er ikke funksjonstestet under befarings.

### Energimerke

G

### 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.

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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

### Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

162 500 (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))

---

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (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 23 694 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Forbruksgebyr på Vann og avløp er henholdsvis kr. 31,09 pr. m<sup>3</sup> og 49,33 pr. m<sup>3</sup>

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 742 for år 2024

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 921 331 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 685 325 for år 2023

### **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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Forbruksgebyr på Vann og avløp er henholdsvis kr. 31,09 pr. m<sup>3</sup> og 49,33 pr. m<sup>3</sup>

### **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.

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 6, bruksnummer 65 i Nittedal kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger vedtak fra kommunen om at tidligere utstedt ferdigattest (datert 03.10.2022) for eiendommen er trukket tilbake. Begrunnelsen er at ferdigattesten anses gitt på uriktig grunnlag.

Kommunen har avdekket flere forhold som ikke er i samsvar med gitt tillatelse og gjeldende forskriftskrav (TEK17), herunder blant annet:

Avvik i tillatt grunnflate

Mangler ved konstruksjon og fundamentering

Forhold knyttet til sekundær boenhet (bl.a. takhøyde og ventilasjon)

Avvik knyttet til brannsikring

Mangler ved innvendige og utvendige utførelser

Som følge av dette kan de berørte delene av eiendommen ikke lovlig tas i bruk før det foreligger ny ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra kommunen.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, med de offentligrettslige forhold som følger av vedtaket. Kjøper overtar fullt ansvar og risiko for alle forhold knyttet til manglende ferdigattest, herunder – men ikke begrenset til – kostnader, utbedringer, søknadsprosesser, krav fra offentlige myndigheter samt eventuell lovliggjøring av tiltaket. Selger påtar seg intet ansvar for oppfyllelse av offentlige krav eller konsekvenser av vedtaket.

Vedrørende godkjente bygningstegninger er det avvik på fasade i henhold til omsøkt tegning, herunder trappeadkomst og terreng. Videre følger ikke alle utførte arbeider dagens krav og er derfor i strid med forutsetningene for ferdigattesten.

Tilbaketrukket ferdigattest: Det er utstedt ferdigattest "ferdigattest -6/65 - Birkelundveien 3A og 3B - Oppretting av sekundær boenhet, bruksendring, påbygg og tilbygg til bolig." Datert 03.10.2022.

Ferdigattesten er gitt under forutsetning av at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er avdekket at eiendommen ikke oppfyller disse kravene. Kommunen kan kreve tilbakeføring av tiltak på bakgrunn av dette.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 3. november 1958.

Det er gitt ferdigattest for innredning av hybelleilighet i kjeller den 29.6.1965. Se vedlagte tegninger og ferdigattest, av 29.6.1965.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Ikke oppgitt

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Birkelund byggefelt (plan-ID 102), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert med formål om frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.. 01.06.1949

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018-2030, med ikrafttredelse 26.08.2019. Et delareal på 1313 kvm er avsatt til boligbebyggelse, og et delareal på 127 kvm er avsatt til veg.

### **Legalpant**

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

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

## 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.

#### 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. 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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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](#). 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 179 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Benum Braanen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

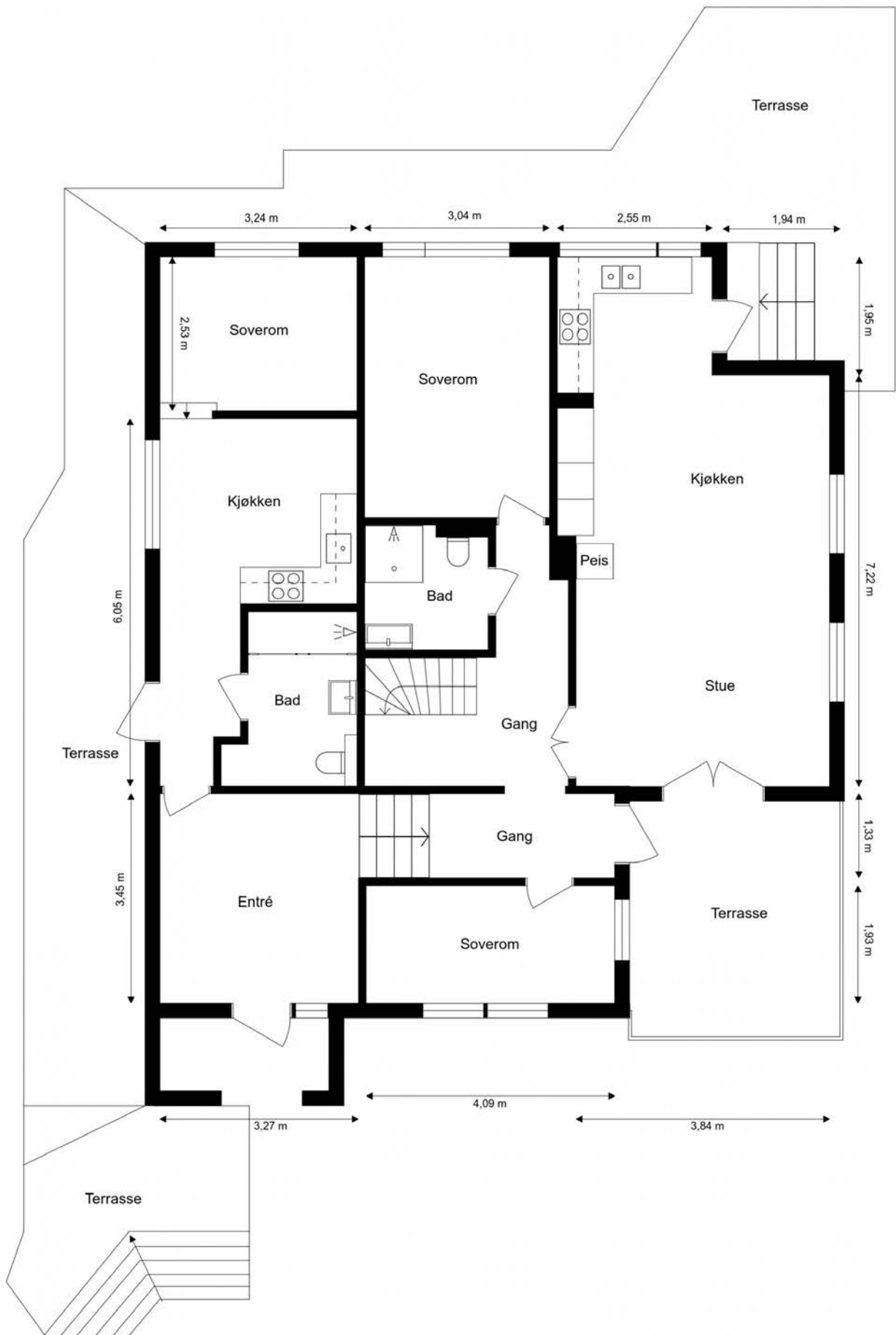
### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

### **Salgsoppgavedato**

21.05.2026



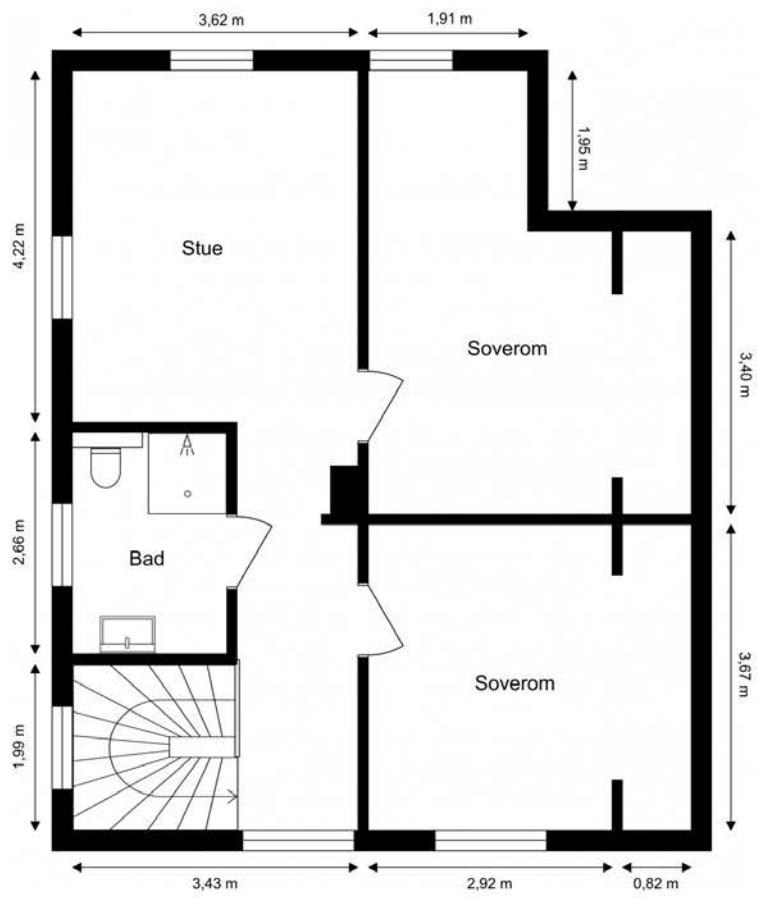




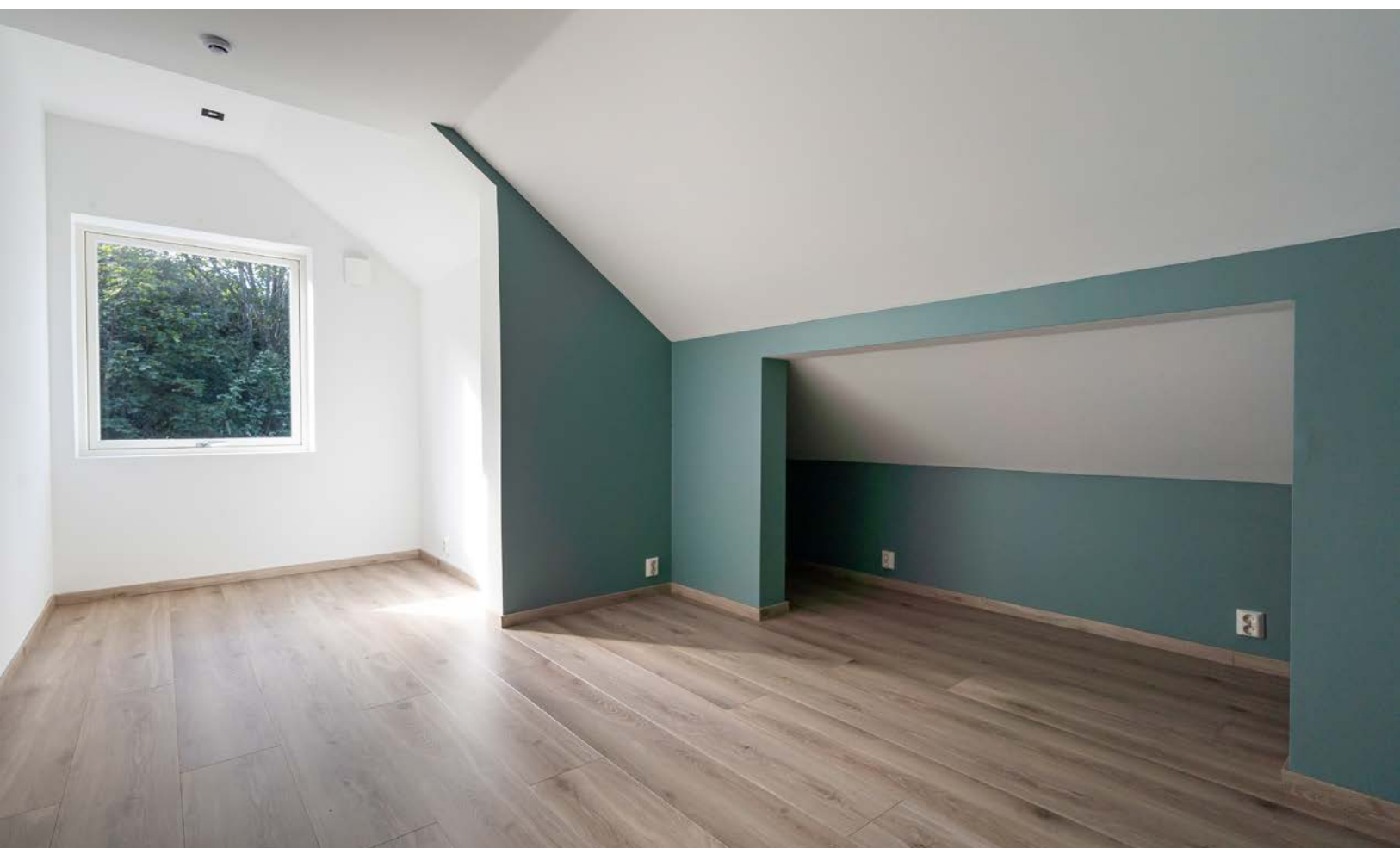


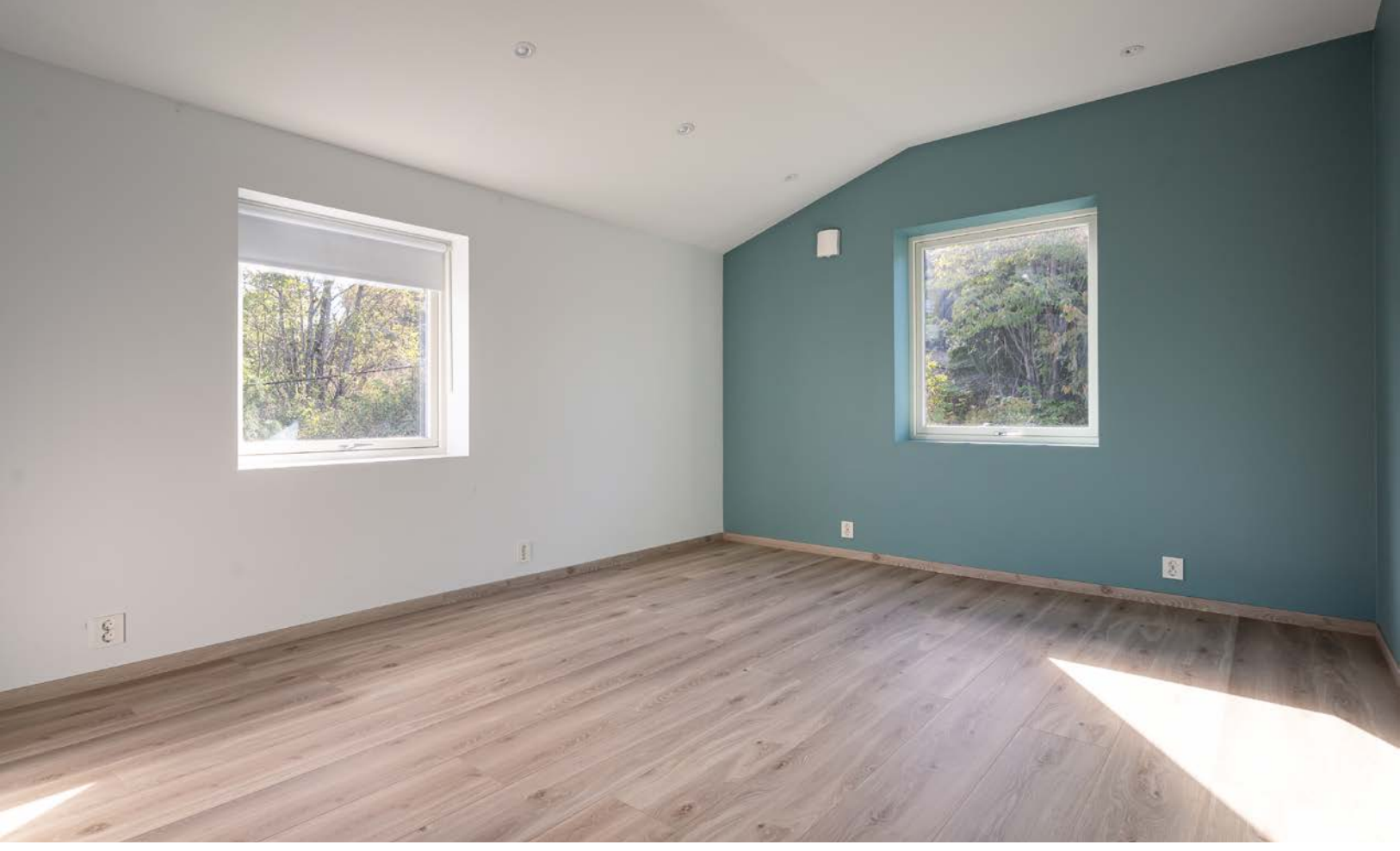


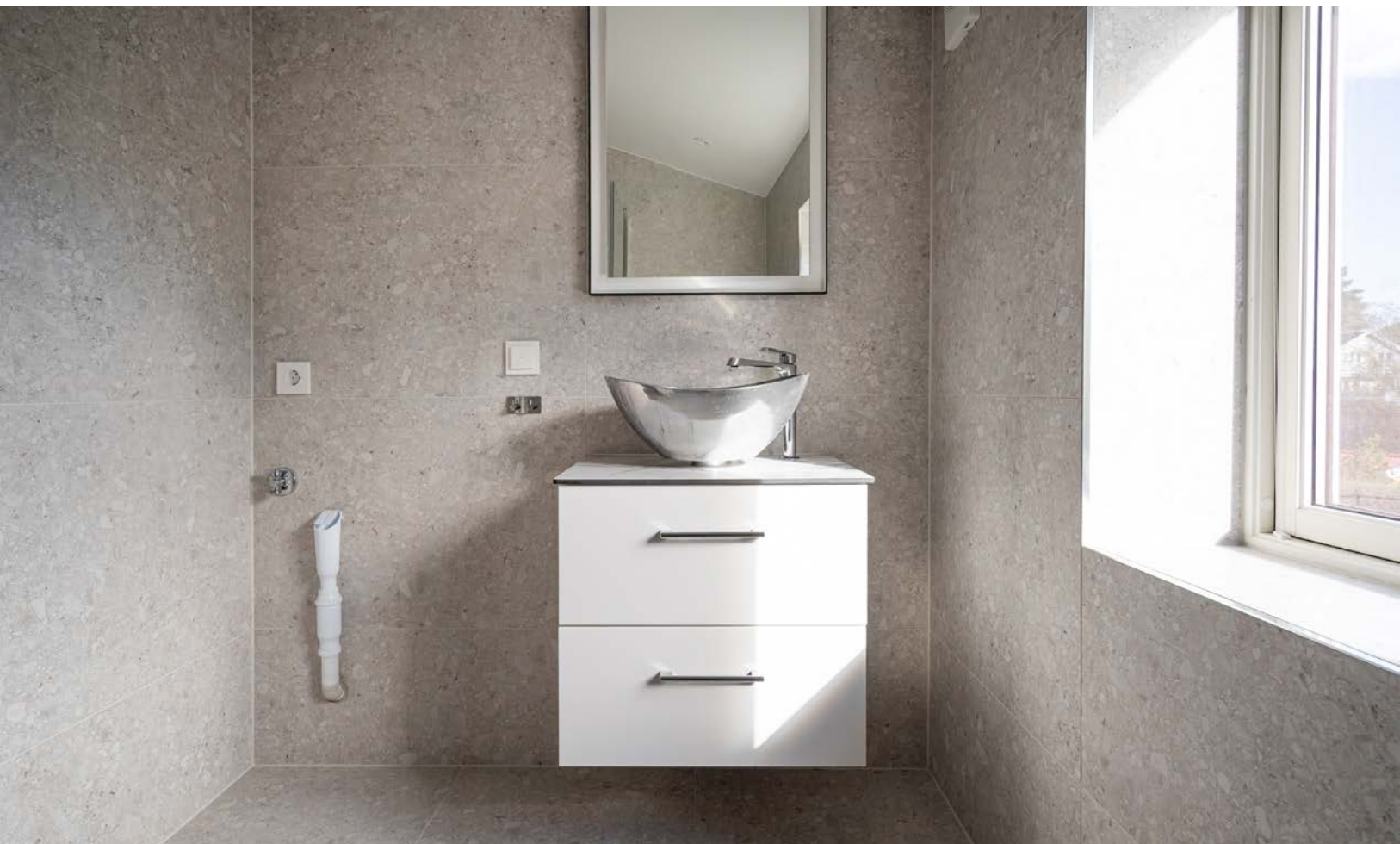


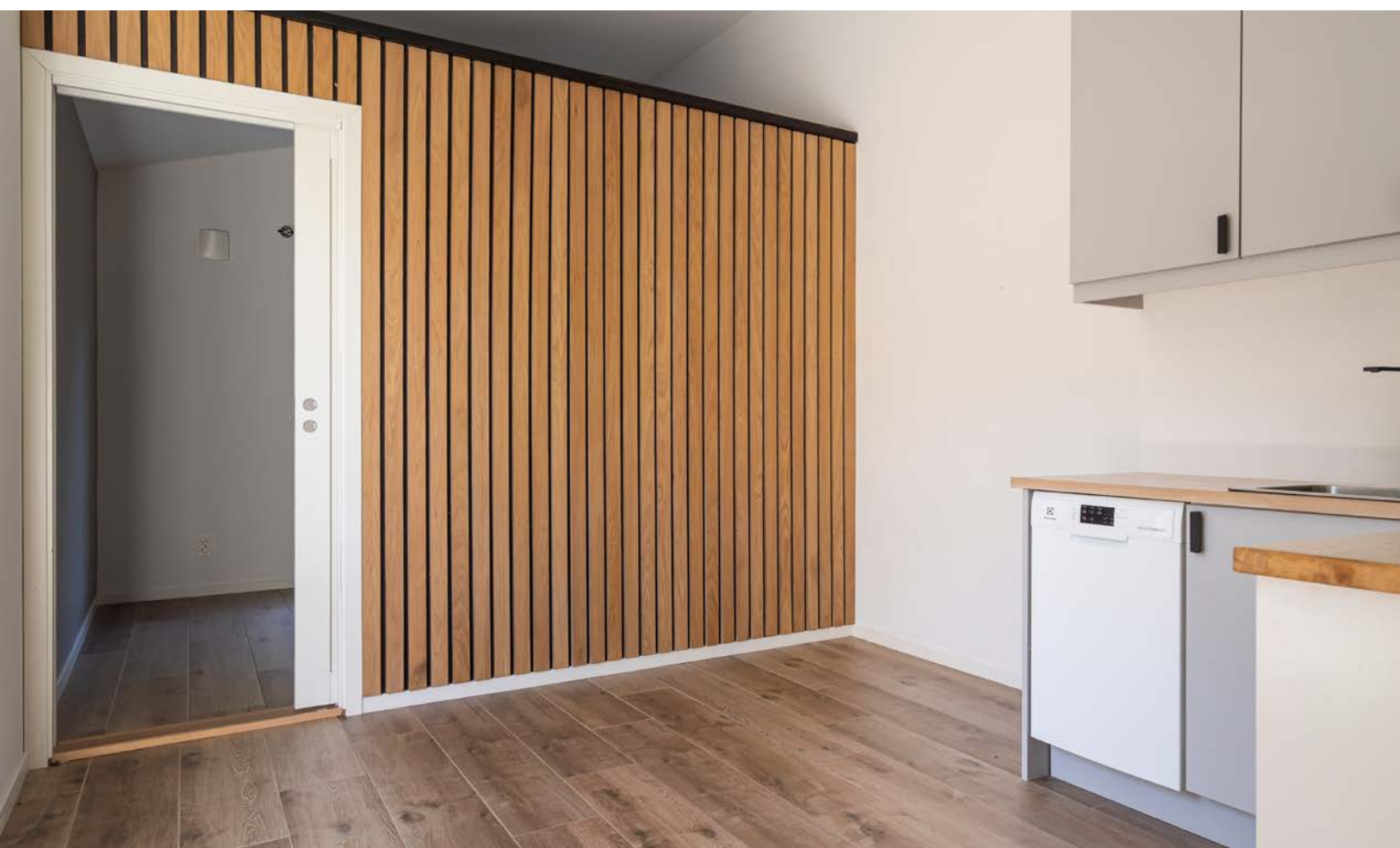






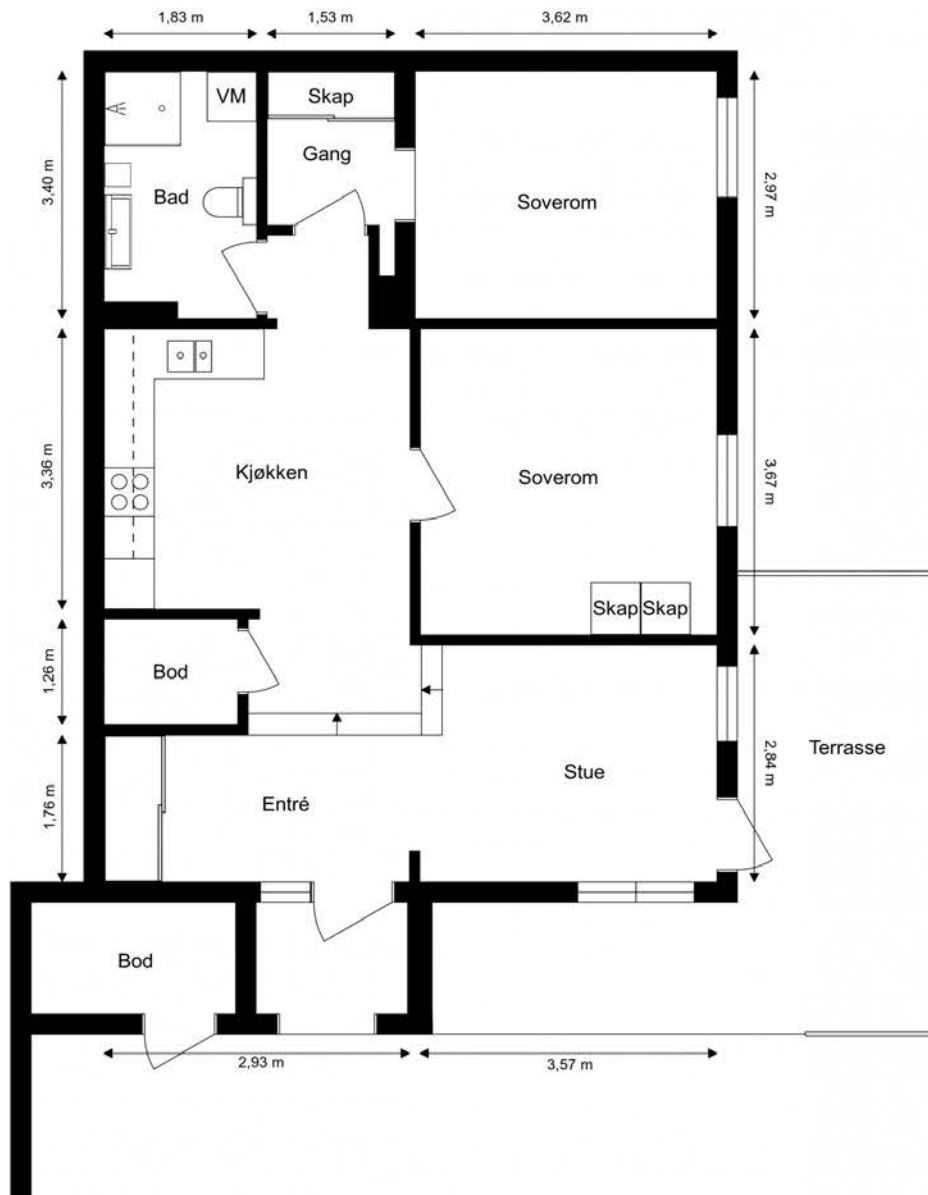






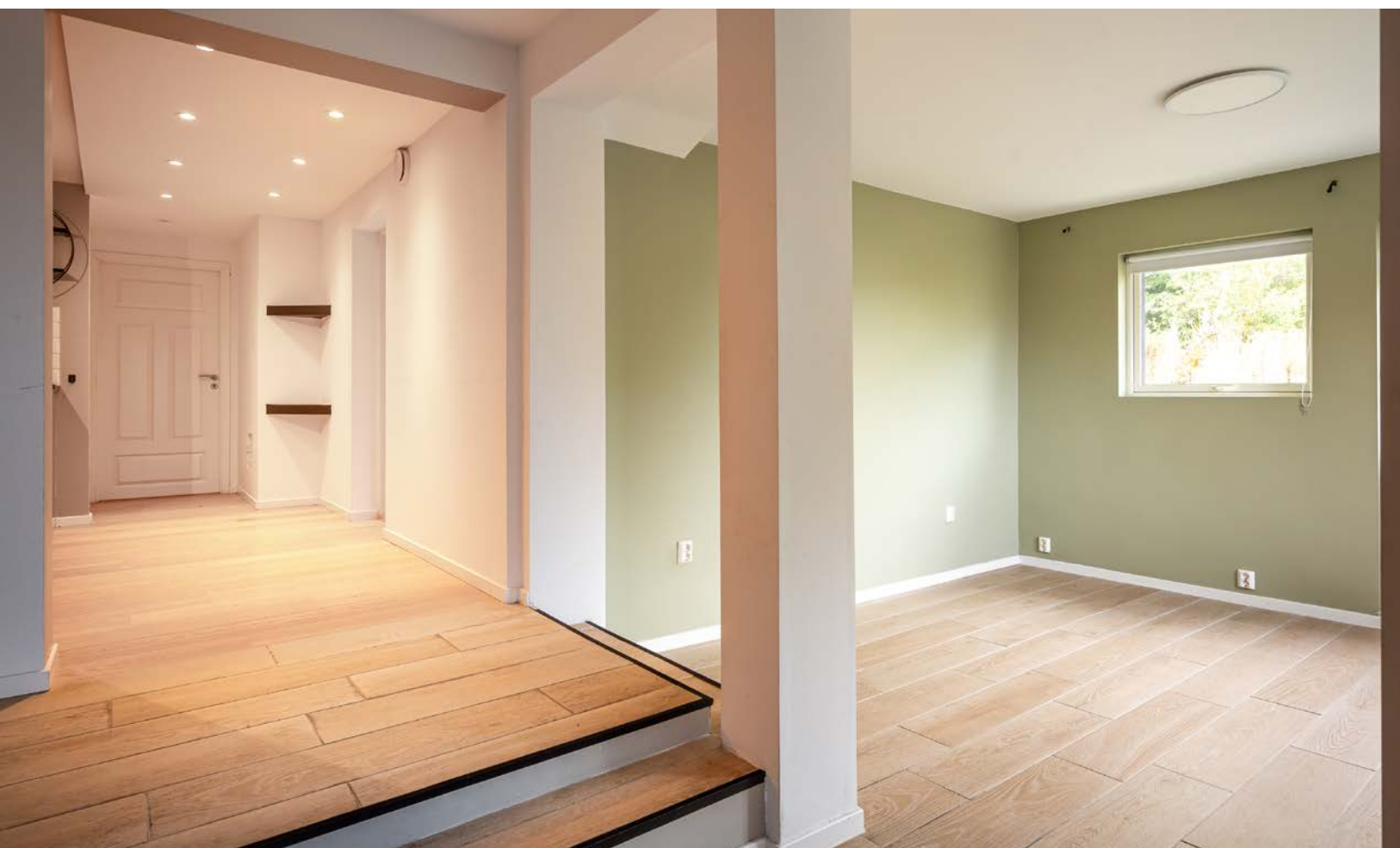




























# Vedlegg

## Dokumentsamling til salgsoppgave

### ***Birkelundveien 1 A og B, 1481 Hagan***

Selger av eiendommen er tre forsikringselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

I tidligere salgsoppgaven stod følgende: : "En yttervegg ble drenert i senere tid, det ble benyttet eternittplater mot yttervegg, eternitt er spesialavfall." (informasjonen er ikke kontrollert av nåværende selger)

#### **Dokumentliste:**

1. Tilstandsrapport, (innhentet ved forrige salg - 2022)
2. Termografirapport, Sofienberg Elektro, 05.09.2023.
3. Vurdering av tilstandsrapport, bygningsakkyndig Trond Schjetne, 28.09.2023
4. Eltakst reklamasjonsrapport, Sofienberg Elektro, 12.09.2023-28.09.2023
5. Reklamasjonsrapport, takstmann Stian Broeng, 21.12.2023
6. Verifikasjonsrapport Elektro, takstmann Knut-Egil Johansen, 07.02.2024
7. Reklamasjonsrapport, takstmann Lars Jørgen Hoholm, 08.02.2024
8. Tilleggsrapport reklamasjon, takstmann Stian Broeng, 08.02.2024
9. Tilsynsrapport, Nedre Romerike brann- og redningsvesen, 12.09.2024
10. Reklamasjonsrapport – Oppdatert 30.09.2024, takstmann Stian Broeng
11. Reklamasjonsrapport, takstmann Stian Broeng, 12.10.2024 (leilighet kjelleretasje)
12. Reklamasjonsrapport, takstmann Stian Broeng, 12.10.2024 (hybel)
13. Notat, takstmann Lars Jørgen Hoholm, 28.11.2024

#### ***Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:***

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasjen har ikke gjort noe med siden den ble bygget av leca blokker så noe sprekker i vegene ...



FELLESKONTORET FOR BYGGOPPFØLGING

Avartekt As  
Øvre Eikervei 130  
3048 Drammen

Deres ref.:

Vår ref.:  
24/2409 - 6 / LISTREE

Dato:  
28.10.2025

**Vedtak - tilbaketrekking av ferdigattest - oppretting av sekundær boenhet, bruksendring, påbygg og tilbygg til bolig  
6/65 - Birkelundveien 3A og 3B**

**Kommune:** Nittedal 3232  
**Gnr. / Bnr:** 6/65  
**Ref. Saksnr:** 19/02052 og 24/11648  
**Adresse:** Birkelundveien 3A og 3B  
**Tiltak:** Oppretting av sekundær boenhet, bruksendring, påbygg og tilbygg til bolig  
**Hjemmelshavere:** Vilde Schjetne og Ivar Børtnes Ullestad  
**Tidl. tiltakshaver:** Khaled Ahmad Mahmoud  
**Ansvarlig søker:** Avartekt AS  
**Ansvarlig UTF:** KM Bygg og Rehab AS  
**Forsikringsselskaper:** HDI, Scor og New Line v/ Claims Link

### **Vedtak om tilbaketrekking av ferdigattest**

Det vises til tiltak knyttet til opprettelse av sekundær boenhet, bruksendring, påbygg og tilbygg til bolig på eiendom Gnr.6 / Bnr.65 - Birkelundveien 3A og 3B i sak 19/02052.

### **Vedtak**

Ferdigattest av 03.10.2022 i sak 19/02052 trekkes tilbake, da den anses å være gitt på uriktig grunnlag.

Side 1 av 4

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 jf. SAK10 § 8-1 med tilhørende veiledning, og er fattet i henhold til Nittedal kommunestyrets delegasjonsvedtak i sak 29/23 av 27.03.23.

### **Sakens bakgrunn**

Ferdigattest for oppretting av sekundær boenhet, bruksendring, påbygg og tilbygg til bolig ble gitt 03.10.2022 i sak 19/02052. I årsskiftet 2024/2025 ble Nittedal kommune gjort oppmerksomme på flere mulige avvik og mangler i byggesaken. Saken ble oversendt felleskontoret for byggoppfølging for videre undersøkelser. Felleskontoret fikk oversendt tre rapporter fra *SB takst* (hovedrapport 21.12.23, Sekundær boenhet 12.10.24 og konstruksjon 12.10.24), I tillegg til rapport fra *Stand – Lars Jørgen Hoholm – Byggteknisk rådgiver og takstmann NTF*.

Det er disse rapportene og byggetillatelse m/tegninger som ligger til grunn for vår vurdering.

Gjennom gjennomgang av foreliggende rapporter og byggetegninger er det avdekket følgende avvik og mangler fra endringstillatelsen gitt den 03.10.2022:

#### *Grunnflate <150m<sup>2</sup>*

Det fremgår tydelig av byggetillatelsen datert 03.10.2022 at maksimal tillatt grunnflate for våningshus i tre i det aktuelle feltet er 150m<sup>2</sup>. Etter en grundig gjennomgang av plantegningene vedlagt endringssøknaden av 28.09.2022, konstateres det at den planlagte boligen har en grunnflate på ca. 160m<sup>2</sup>. I tillegg skal deler av trappen til inngangspartiet medregnes i dette arealet, noe som ytterligere øker den totale grunnflaten. Den planlagte utformingen er dermed i strid med både den gitte byggetillatelse og gjeldende reguleringsplan for området.

#### *Konstruksjon tilbygg*

- Fundamentering er ikke utført ihht. TEK17.
- Mangler radonsperre (dette gjelder for øvrig for hele boligen)
- Manglende drenering rundt tilbygget, i tillegg til at kapillærbrytende sjiktet ikke er ihht. TEK17 – telesikring.
- Takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig isolert.
- Vindspærre mellom vegg og tak er ikke forskriftsmessig utført.

#### *Sekundær bolig*

- Takhøyden i kjeller tilfredsstillende ikke kravet i TEK17 og byggetillatelsen.
  - o Kjøkken/gang – 220cm
  - o Soverom 1 – 225cm
  - o Soverom 2 – 225cm
  - o Bad – 223cm
  - o Stue – 239-244cm (det foreligger skjevhet)
- Mangler radonsperre
- Ventilasjon ikke utført ihht. TEK17 og monteringsanvisninger for produktet.

### **Brann**

Det er registrert gjennomføringer i brannskiller, brannskiller skal ihht. TEK17 være utført som E60. Følgende er ikke tilstrekkelig:

- Vann og avløpsrør går igjennom etasjeskiller på kjøkken i hoveddel.
- Perforering av brannskille i tilbygget til kjellerleilighet – downlights, ventilasjonsventil og lampeoppheng bryter med brannskille.
- Manglende kjølesone mellom vinduer i kjellerleilighet og hoveddel / vinduene i kjeller er ikke brannklassifiserte.

### **Innomhus**

- Bad i tilbygg
  - o Manglende oppkant på membran ved dør.
- Manglende tetting rundt vinduer (gjelder for øvrig hele boligen).
- Gjennomføring i yttervegg i hybel.
  - o Utett dampsperre.
  - o Manglende lekkasjesikring av koblingspunkt mellom rørtilførsel og koblingspunkt til utekran.

### **Utomhus**

- Trapper er ikke utført ihht. gitt tillatelse, endringen er søknadspliktig ihht. plan- og bygningsloven
  - o Inntrinn og opptrinn er ikke utført ihht. TEK17.
  - o Manglende rekkverk på en side.
- Balkong/Veranda til hoveddel over kjellerleilighet.
  - o Fallet tilfredsstillende ikke kravene i TEK17.
  - o Beslag er ikke montert ihht. TEK17.
  - o Overgang mellom vegg og terrassegulv er ikke fuktsikret.

### **Begrunnelse**

Det fremgår av SAK10 § 8-1 første ledd følgende:

*Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.*

Videre fremgår det av veiledningen følgende:

*Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.*

Felleskontoret for byggoppfølging finner, på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og gitt tillatelse, at ferdigattesten datert 03.10.2022 er utstedt på uriktig grunnlag. Det anses derfor å foreligge rettslig grunnlag for å tilbakekalle nevnte ferdigattest, jfr. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

Vi gjør også oppmerksom på at de deler av boligen som inngår i denne byggesaken ikke kan tas i bruk før det foreligger ferdigattest i byggesaken, evt. midlertidig brukstillatelse.

For øvrig avdekker rapportene flere avvik og mangler ved boligen. Disse forholdene er imidlertid ikke en del av den omsøkte byggesaken, og anses derfor ikke som relevante for vurdering av tilbaketrekking av ferdigattesten datert 03.10.2022.

### **Klagerett**

Dere kan klage på dette vedtaket. Klagefristen er tre uker. Klagen må være skriftlig, og dere må forklare hva dere klager på. Klagen sendes til den kommunen eiendommen tilhører.

Før dere eventuelt kan reise søksmål om lovligheten av vedtaket eller krav om erstatning, må dere ha prøvet klageadgangen (jf. forvaltningsloven § 27 b).

Det vil si at dere må ha klaget på vedtaket før klagefristen går ut, og klagen må være behandlet av klageinstansen. Hvis det går mer enn 6 måneder fra du først klaget, og det ikke skyldes forsømmelse fra deres side at klageinstansen ikke har tatt en avgjørelse, kan dere allikevel gå til søksmål selv om det ikke foreligger en avgjørelse fra klageinstansen.

*Post som blir sendt Lunner kommune er i utgangspunktet offentlige dokumenter. Fra juni 2025 startet vi med fulltekstpublisering innenfor enkelte saksområder. Det vil si at alle inngående og utgående dokumenter som ikke inneholder sensitive opplysninger publiserer på postlisten på nettsidene våre*

Du kan lese mer her: [Innsyn - Lunner kommune](#)

Med hilsen

Kari-Anne Steffensen Gorset  
enhetsleder

Lise Marie Træen  
saksbehandler felleskontoret for  
byggoppfølging


*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*


Kopi til

Ivar Børtnes Ullestad	Trondheimsveien 142a	2020	Skedsmokorset
Khaled Ahmad Mahmoud	Lørenvangen 20	0585	Oslo
Nittedal Kommune	Postboks 63	1483	Hagan
Vilde Schjetne	Trondheimsveien 142a	2020	Skedsmokorset

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Birkelundveien 3 A, 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

# gnr. 6, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m<sup>2</sup> BRA-i: 253 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 21421-1333

Referansenummer: TE9298

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, men tidligere utførte arbeider fremstår som ufagmessig utført. Kostnader tilknyttet utbedringer av feil og mangler må påregnes.

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong/murverk.

- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

### Parkering:

I dobbeltgarasje. Biloppstillingsplasser på gårdsplass foran garasje.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

### Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser og laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde:

Underetasje: Ca. 2, 26 meter, målt i kjøkken

1. etasje: Ca. 2,34 meter, målt i stue.

2. etasje: Ca. 2,66 meter, målt til høyeste punkt i gang.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

- Varmekabler ifølge tidligere dokumentasjon og observasjoner: Bad 1. etasje (hoveddel) – varmekabler i gulv, feil utførelse dokumentert.

Bad hybeldel (kjeller) – varmekabler i gulv, feil utførelse dokumentert.

Stue (hoveddel) – varmekabler lagt under peisplate (ikke tillatt).

Gang/entré (hoveddel) – varmekabler, indikert ved termostat.

Gang/korridor i hybeldel – varmekabler, indikert ved termostat.

Mulig soverom i hybeldel – varmekabler, indikert ved termostat (ikke fullstendig bekreftet i rapportene).

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befarung.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

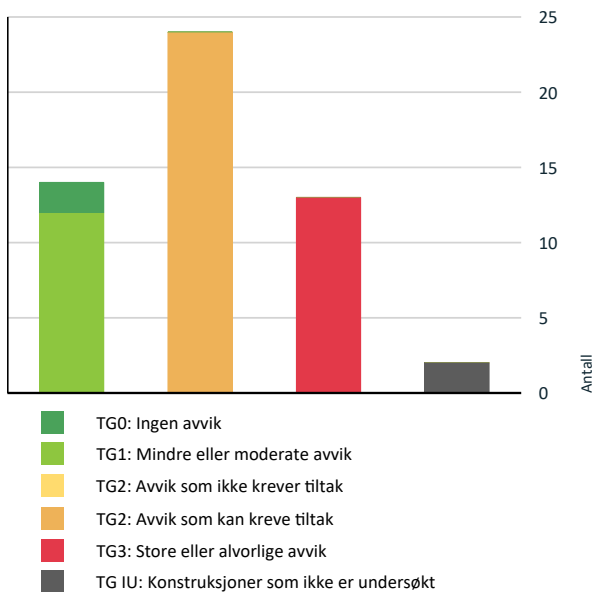
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest, men dagens utførelse av boligen avviker fra byggemeldte tegninger. Det gjelder blant annet fasade mot øst og inngangsparti, samt innredning/planløsning som ikke er dokumentert godkjent. Eiendommen er byggesøkt og godkjent for 2 boenheter totalt (hoveddel + 1 sekundær boenhet), men dagens innredning fremstår med flere kjøkken og bad enn omsøkt, tilsvarende bruk som 3 boenheter. Tegningene er delvis vanskelige å tyde og stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Eventuelle avvik og ulovlige bruksendringer bør avklares med kommunen før kjøp.



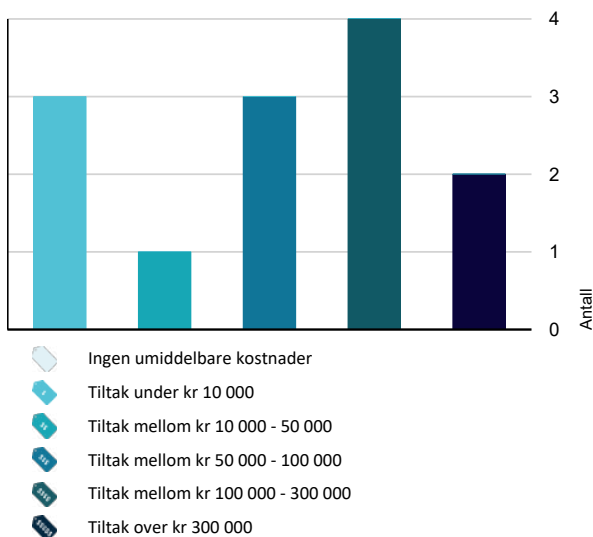
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Type tekking: Takstein.  
Undertak: Ukjent.  
Alder: Ukjent.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten drone, stige eller ekstra verktøy. Ingen tester av materialer eller funksjon er gjort. Takstein ble ikke flyttet for å se undertak eller konstruksjon, siden det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig under befaringen.

### Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:  
Det er registrert nedløp ført ned i drensør.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stige-trinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.
  - Det mangler snøfangere på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Nedbøying i takrenne.



Mangler snøfanger.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er ved stikktakning observert lufting bak panelet, men denne er stedvis smal.

Musesperre: Det er ved stikktakning observert musesperre bak panel, denne er ikke tilfredsstillende da det er observert åpninger store nok til at mus kan trenge inn.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert stedvis manglende musesperre ved stikkprøvekontroll.

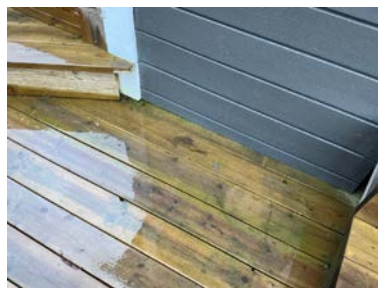
Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert stedvis begrenset luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Panelet er nærmere enn 50 mm fra underliggende flater. Dette er mindre enn normal praksis, og utgjør en økt mulighet for fuktpåkjenninger som kan føre til skader.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Ingen adkomst.

Alder: Ukjent.

Undersøkt fra:

Utvendig bakkenivå.

Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet til å vurdere detaljer på taket. Det er innvendige himlinger og ingen fysisk adkomst til loftet, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere takkonstruksjon eller loftsrom nærmere. Når loft ikke kan inspiseres, foreligger det en risiko for skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon. Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep. Det anbefales å etablere inspeksjonsmuligheter mot lukket konstruksjon for å kartlegge tilstanden.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Produsert i 2010, 2016, 1988, merk at datostempling er undersøkt ved stikktakning.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.  
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Utvendig listverk ligger stedvis tett mot vannbord. Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.
  - Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.
  - Vinduer produsert før 2005 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.



## TG 2 Dører

Type: Ytterdører i tre, to stk med glassfelt. Terrassedører med isolerglass.  
Alder: Produsert i 2012, 2021, 1988, merk at datostempling er undersøkt ved stikktakning.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt enkelte dører.

Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterede skader.

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

- Dører produsert før 2005 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.



Mangler beslag.



Beslag er ikke riktig montert.

## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Underetasje:

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 12 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

1. etasje:

Terrasse som strekker seg fra garasje til inngangsparti og rundt deler av boligen.

Type: Terrasse

Adkomst fra: Kjøkken, hybeldel og i forbindelse med inngangsparti.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 83 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

I dette tilfellet er det ikke montert rekkverk enkelte steder hvor dette er et krav.

Type: Terrasse over deler av underetasjen.

Adkomst fra: Stue og gang.

Konstruksjon: Trekonstruksjon. Fliser på dekket og rekkverk i trekonstruksjon.

Størrelse: ca. 16 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,92 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

## TG 3:

### Terrasse 1. etasje:

- Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
- Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

## TG 2:

### Takterrasse:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Det er registrert manglende beslag og ufagmessig utførelse der det er montert beslag mellom vegg og terrasser. Dette kan øke risikoen for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktrelaterede skader.

- Terrasse er stedvis bygd etter terreng, det er glipper mellom dekke og terreng som kan medføre risiko for personskader.

- Det er merkbare skjevheter i terrasser enkelte steder, noe som kan indikere ufagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Konsekvens: Manglende eller lavt rekkverk, ufagmessige beslag og konstruksjon samt glipper mot terreng innebærer risiko for personskader ved fall og ulykker, samt økt risiko for fuktrelaterede skader på vegg- og terrassekonstruksjoner over tid. Merkbare skjevheter kan også indikere svakheter i utførelse som kan redusere konstruksjonens levetid.

Tiltak: Det bør etableres forskriftsmessig fallsikring på terrasser i 1. etasje. Beslag og overganger bør utbedres for å hindre vanninntrengning. Terrasser bør gjennomgås av fagkyndig for vurdering av skjevheter og ufagmessig utførelse, med påfølgende utbedringer der det anses nødvendig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mangler rekkverk



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trinnhøydene er varierende og håndløper mangler. Dette innebærer økt risiko for snubling og fall.
- En trapp mangler rekkverk i sin helhet. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:



# Tilstandsrapport

konsekvens:

Forholdet vurderes å være en sikkerhetsrisiko ved normal bruk.

Tiltak: Trappene må påregnes utbedres slik at trinnene får jevn høyde og det må etableres håndløper på begge sider.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNVENDIG

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Ukjent ( ikke stilt da eier ikke var tilstede).

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Fuktmåling/søk og observasjoner:

Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.

- Målested: Soverom.

- Resultat: 19,5 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.

- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade, men isolasjon kjennes noe fuktigere ut lenger ned i hullet.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befarng. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygning av konstruksjonen.

Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep.

- Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Det er registrert riss og sprekker i overflater.

Dette kan tyde på fuktpåkjenning eller bevegelse i konstruksjonen.

- Det er registrert knirk i gulv.

Knirk kan være normalt være tegn på fuktbelastning eller bevegelse i gulvkonstruksjonen.

- Det er målt fuktnivåer som tyder på fuktbelastning i konstruksjonen. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader, som potensielt kan ha oppstått skjult i konstruksjonen. Det bør derfor gjøres tiltak. Det bør vurderes å fjerne organiske materialer.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvens: Manglende dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen gjør det umulig å vurdere om rom under terreng er utført i samsvar med forskriftskrav. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og skader kan oppstå skjult uten at dette nødvendigvis er synlig ved visuell kontroll. Registrerte riss, sprekker og knirk indikerer mulige bevegelser eller fuktpåkjenning. Målt fuktbelastning i konstruksjonen innebærer økt risiko for utvikling av skader, herunder mugg, råte og redusert bæreevne i materialer.

Tiltak: Det bør påregnes tiltak for å redusere fuktbelastning i rom under terreng. Det anbefales å vurdere fjerning av organisk materiale mot yttervegger og gulv, samt å etablere løsninger for å bedre fuktsikring og ventilasjon. Nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjon anbefales for å kartlegge skadeomfang og nødvendig utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapper i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,81 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er ikke håndløper på begge sider i trappene, som er et forskriftskrav under befaringen.

Avvik må sees i sammenheng med personsikkerhet.

## ! TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdører - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbildet.

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Ved befaring ble det visuelt registrert skjevheter i gulvene i underetasjen.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det visuelt registrert skjevheter i gulvene i underetasjen, noe som kan indikere ujevne setninger i konstruksjonen. Skjevhetene kan gi ujevne gulvflater, medføre utfordringer ved møblering og kreve avretting før legging av enkelte gulvbelegg. Dersom setningene er pågående, kan skjevhetene utvikle seg videre over tid. Omfang og årsak lar seg imidlertid ikke fastslå uten nærmere undersøkelser.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ukjent.

#### Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk. Hjelpesluk i metall i dusjsone.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ukjent.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen og sluk er ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.

Overgangen mellom sluk og membran har ofte større risiko for utettheter dersom disse ikke er kompatible med hverandre.



## UNDERETASJE > BAD

### 📌 TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen er ødelagt og må skiftes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen på badet er ødelagt og har ikke funksjonell verdi. Konsekvensen er redusert brukskvalitet og fare for følgeskader dersom skadet innredning blir stående. Tiltak er å skifte ut innredningen med ny.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > BAD

### 📌 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Vis balansert anlegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## UNDERETASJE > BAD

### 📌 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger bak våtsone er mot yttervegg som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med



# Tilstandsrapport

overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Alder: Ifølge tidligere rapport ble rommet pusset opp i 2021.

#### Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.

2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen, membran er også synlig ved dør da deler av list er demontert.

Alder: Ifølge tidligere rapport fra 2021.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen skal være skiftet, men sluket er eldre og ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre. Overgangen mellom gammelt sluk og ny membran har ofte større risiko for utettheter.

- Membranen er ikke tilfredsstillende, det er ikke oppbrett ved dør og deler av membranen er kappet i dette området (synlig der list er demontert). Med bakgrunn i at fallforhold og høydeforskjell ikke er ivaretatt medfører dette en risiko for fuktpåkjenninger i nærliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har vesentlige mangler ved membran- og slukløsning. Det er manglende oppbrett ved dør på grunn av kappet membran. Feil fallforhold. Sluket er eldre og ikke dokumentert kompatibelt med ny membran. Manglende lekkasjesikring ved innebygd sisterner er også registrert. Forholdene gir høy risiko for vann- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte i himling.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: Bak dusjsonen, fra soverom via skap. Det var ikke mulig å nå bunnsvill, måling er derfor utført i panel bak gips.  
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Alder: Ifølge tidligere rapport ble rommet pusset opp 2022.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

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

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.

2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

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

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

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

## 1. ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge tidligere rapport fra 2022.

Tilgjengelighet (sluk): Slukene er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membranen og slukene er ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.

Overgangen mellomsluk og ny membran har ofte større risiko for utettheter dersom disse ikke er kompatible med hverandre.

- Det mangler smøremembran på mansjett og over klemringen.

Denne typen mansjett krever normalt smøring på selve materialet og over klemringen for å oppnå tilstrekkelig vanntetthet. Uten smøremembran kan mansjetten/duken suge til seg vann og gjøre underliggende konstruksjon fuktig, som over tid kan føre til skjulte skader.

- Det mangler oppbrett av membran ved dør (synlig da deler av listen er demontert). Med bakgrunn i at fallforhold og høydeforskjell ikke er ivarettet medfører dette er en risiko for fuktpåkjenninger i nærliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membran- og slukløsning er mangelfull med manglende oppbrett, feil ved mansjett/klemring og usikkerhet rundt kompatibilitet. Forholdene vurderes å innebære høy risiko for fukt- og vannskader, og utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Det er målt fuktverdier til 10,4 vektprosent i treverk ved hulltaking mot badet (måling i boring nær våtsone). Verdiene tyder på fukttilskudd utover normalen, som kan indikere en utetthet (lekkasje eller manglende tetting). Dette øker risikoen for fuktskader som soppvekst hvis verdiene stiger over 16 vektprosent. Grundigere undersøkelser anbefales for å finne årsaken og vurdere tiltak.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Registrert fukttilskudd innebærer forhøyet risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder skjulte skader som ikke er synlig ved visuell kontroll. Dette kan på sikt svekke bygningsmaterialer og medføre kostbare utbedringer.

Det anbefales grundigere undersøkelser for å avdekke årsak til fukttilskuddet. Tiltak kan omfatte kontroll av membran, tettesjikt og rørføringer i våtsone. Ved påvist skade bør berørte konstruksjoner åpnes og utbedres av fagkyndig.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Alder: Ifølge tidligere rapport ble rommet pusset opp i 2022.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 1** Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

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

## 2. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## 🔴 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge tidligere rapport fra 2022.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen og sluket er ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.

Overgangen mellom sluk og membran har ofte større risiko for utettheter dersom disse ikke er kompatible med hverandre.

- Membranen er ikke tilfredsstillende, det er ikke oppbrett ved dør og deler av membranen er kappet i dette området (synlig der list er demontert). Med bakgrunn i at fallforhold ikke er ivare tatt medfører dette er en risiko for fuktpåkjenninger i nærliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran- og slukløsning er mangelfull med manglende oppbrett, kappet membran og usikkerhet rundt kompatibilitet. Forholdene vurderes å innebære høy risiko for fukt- og vannskader, og utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD

### 🟢 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 2. ETASJE > BAD

### 🟢 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte montert i vegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 2. ETASJE > BAD

### 🟢 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.



# Tilstandsrapport

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ukjent.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ukjent.

Produsent innredning: Ikea.

Integrerte hvitevarer: Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.  
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum.  
Alder på innredning: Ukjent.  
Produsent innredning: Norema.  
Integrerte hvitevarer: platetopp.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### 1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.  
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap er lokalisert i begge bad i 1. etasje og bad i underetasje.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Er lokalisert i bad i underetasje.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrør.

Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:



# Tilstandsrapport

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Avløpsrørene består av en kombinasjon av eldre støpejern og nyere plastrør, med usikre overganger. Økt risiko for lekkasjer i skjøter og redusert levetid.

- Det er koblinger i konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Lekkasjer kan oppstå skjult og ikke oppdages før skade har utviklet seg.

- Rør i støpejern har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon. Vanskelig å bekrefte at anlegget er utført forskriftsmessig.

Avløpsanlegget har en kombinasjon av eldre og nyere rør med flere risikoforhold, herunder skjulte koblinger, indikasjoner på fukt og begrenset levetid på eldre støpejern. Dette gir en samlet økt risiko for lekkasjer og fuktskader, og anlegget vurderes å ha behov for nærmere undersøkelser og mulige utskiftninger på sikt.

## **TG 2** Ventilasjon

Ventilasjonstype: Balansert i underetasje. Naturlig for øvrig.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Underetasje:

- Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad. Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

- Det er friskluftsentilert plassert i yttervegger til tross for at boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Slike ventiler kan redusere anleggets funksjon og bidra til ubalanse i trykkforholdene. Konsekvensen er redusert luftkvalitet, risiko for kald trekk og ineffektiv drift av ventilasjonsanlegget. Tiltak vil være å tette eller fjerne ventilene, slik at ventilasjonen kun styres av det balanserte anlegget.

For øvrig er det ikke fremvist dokumentasjon på anlegget. Det anbefales kontroll av fagperson.

Øvrig:

## **TG 2** Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?

Ukjent.



# Tilstandsrapport

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.  
En utvidet kontroll anbefales.

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

## Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 283 liter og 190.

Produksjonsår: 2021 og 2019.

Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt og via stikkontakt.

Lekkasjesikring: Plassert i rom med sluk. Automatisk vannstopper.

Plassering: Bad og bod.

Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dekslar på varmtvannsbereder i bad i 1. etasje mangler, noe som kan medføre direkte berøringsfare.

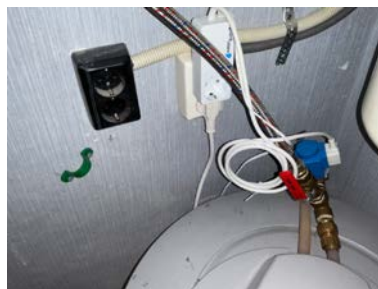
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens og tiltak: Manglende deksler og uforsvarlig tilkobling innebærer risiko for elektrisk støt og brannfare. Forholdene bør utbedres av autorisert elektroinstallatør, og anlegget bør gjennomgås med tanke på dokumentasjon og samsvar med gjeldende forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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



# Tilstandsrapport

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder:

Varmekabler ifølge tidligere dokumentasjon og observasjoner:

Bad 1. etasje (hoveddel) – varmekabler i gulv, feil utførelse dokumentert.

Bad hybeldel (kjeller) – varmekabler i gulv, feil utførelse dokumentert.

Stue (hoveddel) – varmekabler lagt under peisplate (ikke tillatt).

Gang/entré (hoveddel) – varmekabler, indikert ved termostat.

Gang/korridor i hybeldel – varmekabler, indikert ved termostat.

Mulig soverom i hybeldel – varmekabler, indikert ved termostat (ikke fullstendig bekreftet i rapportene).

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befarings.

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.

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Det foreligger skaderapporter som dokumenterer feil og mangler ved det elektriske anlegget. Under befarings ble det i tillegg observert løse ledninger, og det ble ikke fremvist dokumentasjon som samsvarserklæring eller risikovurdering.

**Konsekvens:** Risiko for brann- og personskade ved bruk av anlegget.

**Tiltak:** Anlegget må kontrolleres av autorisert el-takstmann og nødvendige utbedringer må gjennomføres.

## Generell kommentar



# Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Mangler jording i sluk.



## **TG 3** Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. 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 skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ikke observert.

Røykvarsler: Ja, men stedvis demontert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det må fremskaffes brannslukningsapparater i henhold til gjeldende krav.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det må installeres brannvarsler i henhold til gjeldende krav.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder: Byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon på drenering utført i senere tid.

Synlig fuktsikring: Det er registrert knotteplass enkelte steder rundt bolig.

Fuktsøk: Fuktmåling i underetasjen kan indikere manglende funksjon på drenering, men kan også skyldes kappilært oppsug fra grunnen.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong/murverk.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
  - Det er synlige riss i grunnmuren.
- Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.



## **TG 3** Forstøtningsmurer

Forstøtningmur ved gårds plass i naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk på forstøtningmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fall og personskader. Det bør etableres rekkverk eller annen forsvarlig fallsikring i samsvar med gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG 3** Terrengforhold

Terrengtype: Terreng rundt boligen i asfalt og beplantete arealer. Terreng er stedvis skjult under terrasser.

Fallforhold: Det er registrert terreng som stedvis skrånner mot boligen.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale partier skrånner inn mot boligen.

Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Lokale partier av terrenget skråner inn mot boligen. Dette øker risikoen for vannansamling mot grunnmur, som igjen kan medføre fuktpåkjenning, økte fuktverdier i konstruksjonen og i verste fall skader på innvendige overflater i underetasjen. Tiltak bør være å justere terrenget slik at vann ledes bort fra boligen, eventuelt kombinert med forbedret drenering og overvannshåndtering for å redusere belastningen på grunnmuren.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





## Bygninger på eiendommen

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

1968

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**



# 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

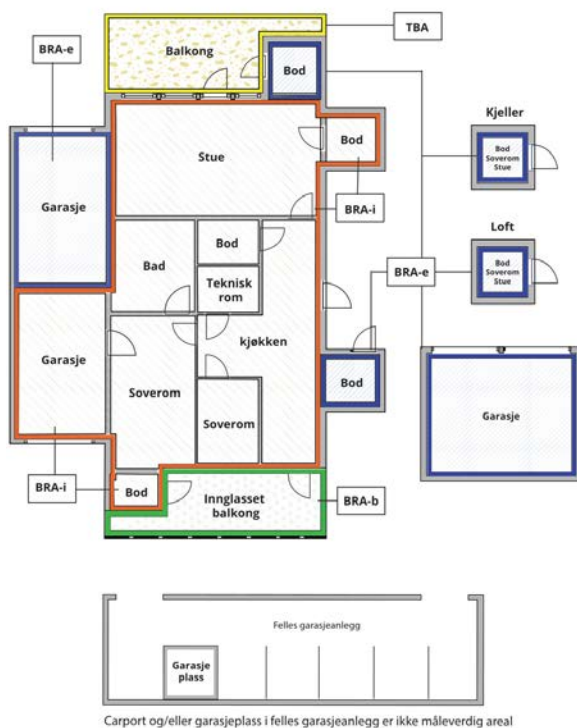
## Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

### Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75	3		78	12
1. etasje	123			123	99
2. etasje	55			55	
<b>SUM</b>	<b>253</b>	<b>3</b>			<b>111</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>256</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad, bod	Utebod	
1. etasje	Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken, entré 2, bad 2, stue/kjøkken 2, soverom 3		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, bad		

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest, men dagens utførelse av boligen avviker fra byggemeldte tegninger. Det gjelder blant annet fasade mot øst og inngangsparti, samt innredning/planløsning som ikke er dokumentert godkjent. Eiendommen er byggesøkt og godkjent for 2 boenheter totalt (hoveddel + 1 sekundær boenhet), men dagens innredning fremstår med flere kjøkken og bad enn omsøkt, tilsvarende bruk som 3 boenheter. Tegningene er delvis vanskelige å tyde og stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Eventuelle avvik og ulovlige bruksendringer bør avklares med kommunen før kjøp.



### Brannceller

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

*Kommentar:* Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillir dagens krav. Det er registrert tegn på manglende branncellebegrensninger mellom hoveddel og hybel, tekniske gjennomføringer svekker brannskille. Fasade mot nabo mangler tilstrekkelig brannmotstand (krav E30/E60).  
Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om via tidligere rapport, men har ikke dokumentasjon:

Oppgraderinger utført i 2021/2022:

Tilbygg/påbygg med ny 2. etasje ble oppført, inkludert nytt bad, stue og soverom.

Takterrasse etablert over tilbygg.

Nytt bad etablert i 2. etasje (tilbygg).

Bad i hoveddel (1. etasje) pusset opp.

Hybel i underetasje innredet, herunder nytt bad.

Nye innvendige overflater på deler av hoveddel og tilbygg.

Det er opplyst at kjøkken er delvis oppgradert.

Balansert ventilasjonsanlegg installert.

Påviste mangler ved oppgraderingene:

Badene (1. etasje, 2. etasje og underetasje) har dokumenterte feil og mangler ved membran- og slukløsninger, manglende oppbrett, feil fall og manglende lekkasjesikring.

Elektriske arbeider knyttet til bad og varmekabler mangler samsvarserklæringer og er delvis uforsvarlig utført.

Rørarbeider er ikke dokumentert.

Ventilasjonsanlegg er installert, men fungerer ikke tilfredsstillende grunnet feil utførelse.

Flere arbeider er ikke dokumentert utført av godkjent foretak eller i tråd med BVN/TEK.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	250	6
Garasje	0	34

### Kommentar

Enebolig

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Befaring med utlånt nøkkel	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	6	65		0	1439.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Birkelundveien 3 A

### Hjemmelshaver

HDI, SCOR og Newline

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 020 000	2023



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



# Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

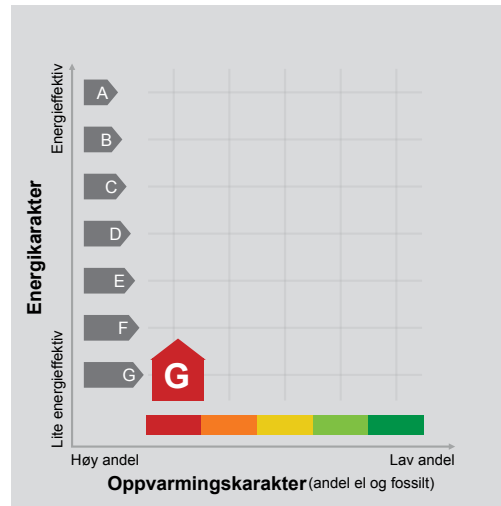
Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Adresse	Birkelundveien 3A
Postnummer	1481
Sted	HAGAN
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151077722
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176753
Dato	06.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

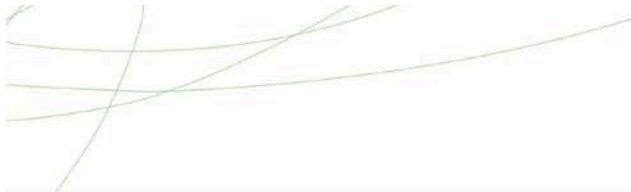
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	256
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

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

**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.:	6	Bnr.:	65	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Birkelundveien 3A og B						
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

<b>Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift</b>	
<b>Faste gebyr:</b>	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 240 liter restavfall/plast	Kr 9 011
Målerleie	Kr 522
Abonnementsgebyr vann	Kr 5 258
Abonnementsgebyr avløp	Kr 8 266
<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.**

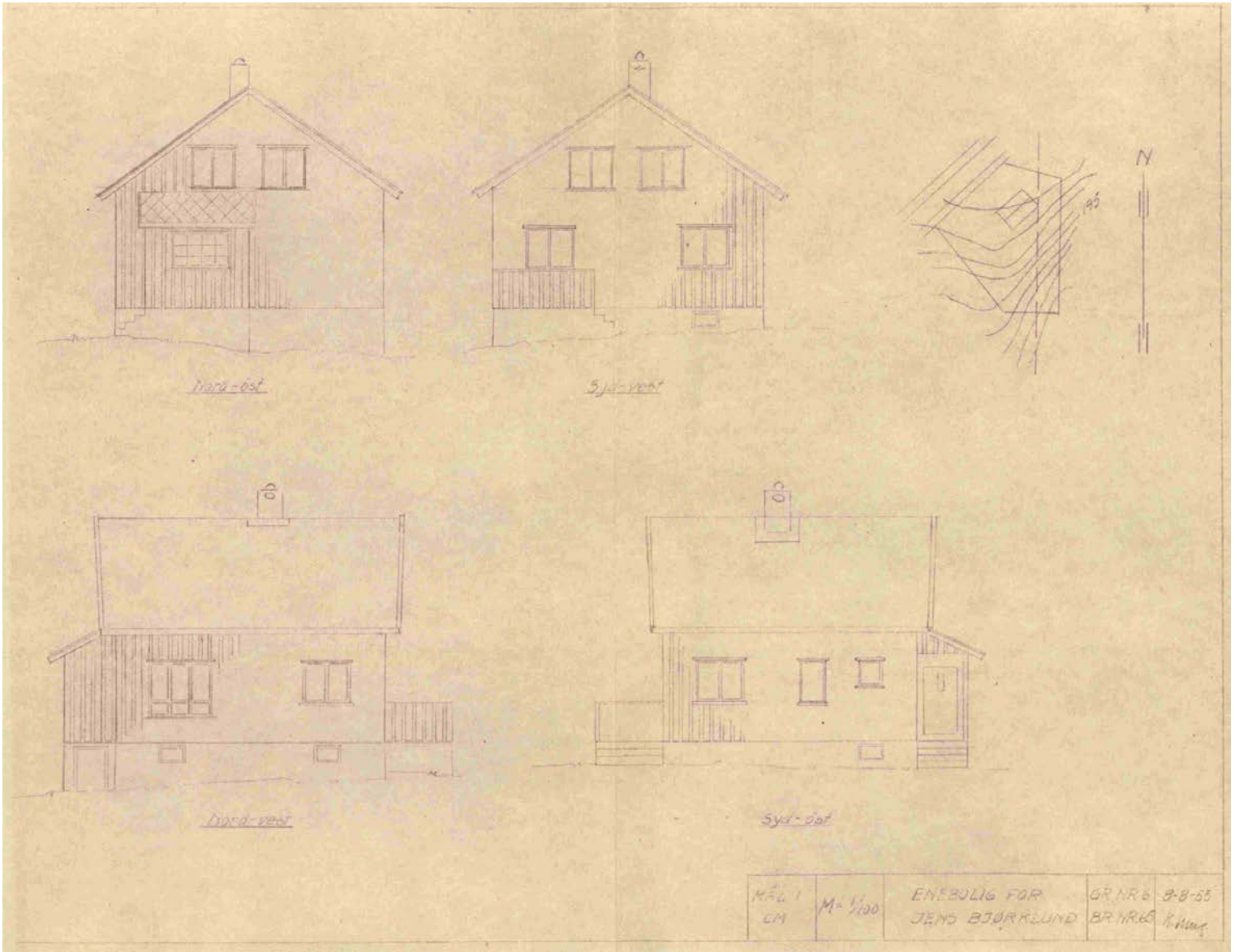
**Normalt forbruk er cirka 50 m<sup>3</sup> per person per år**

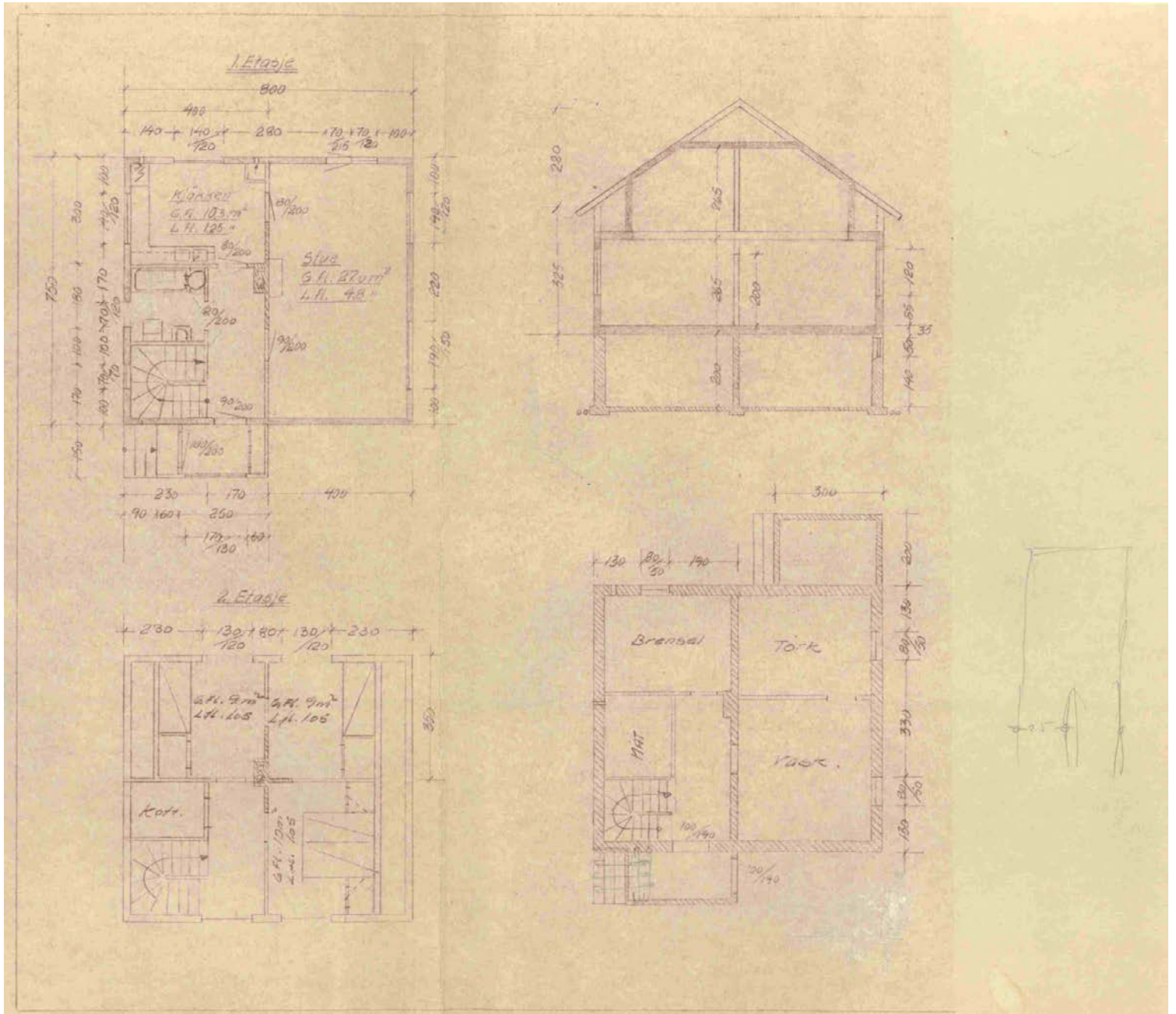
Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

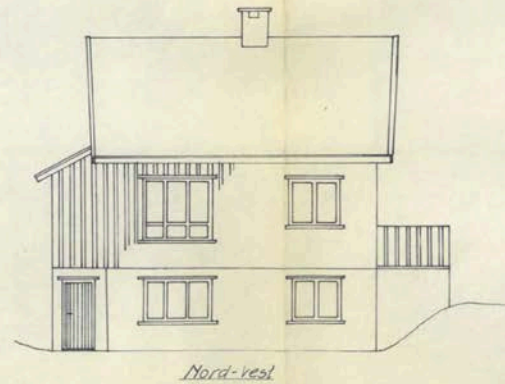
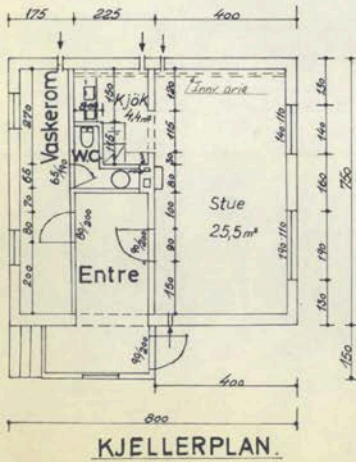
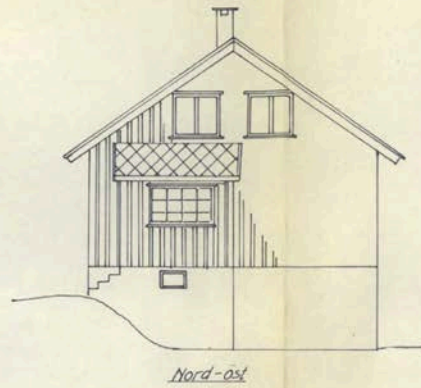
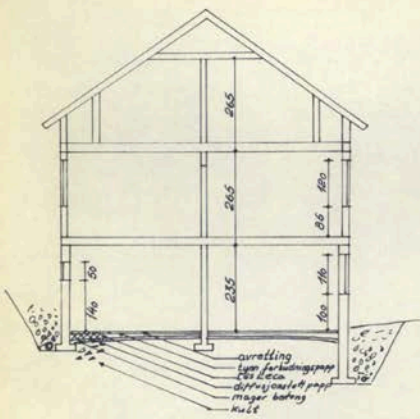
Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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







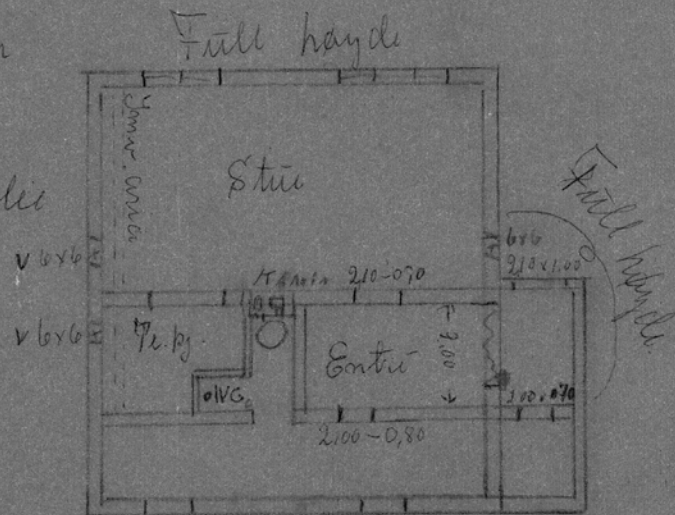
ARKIV

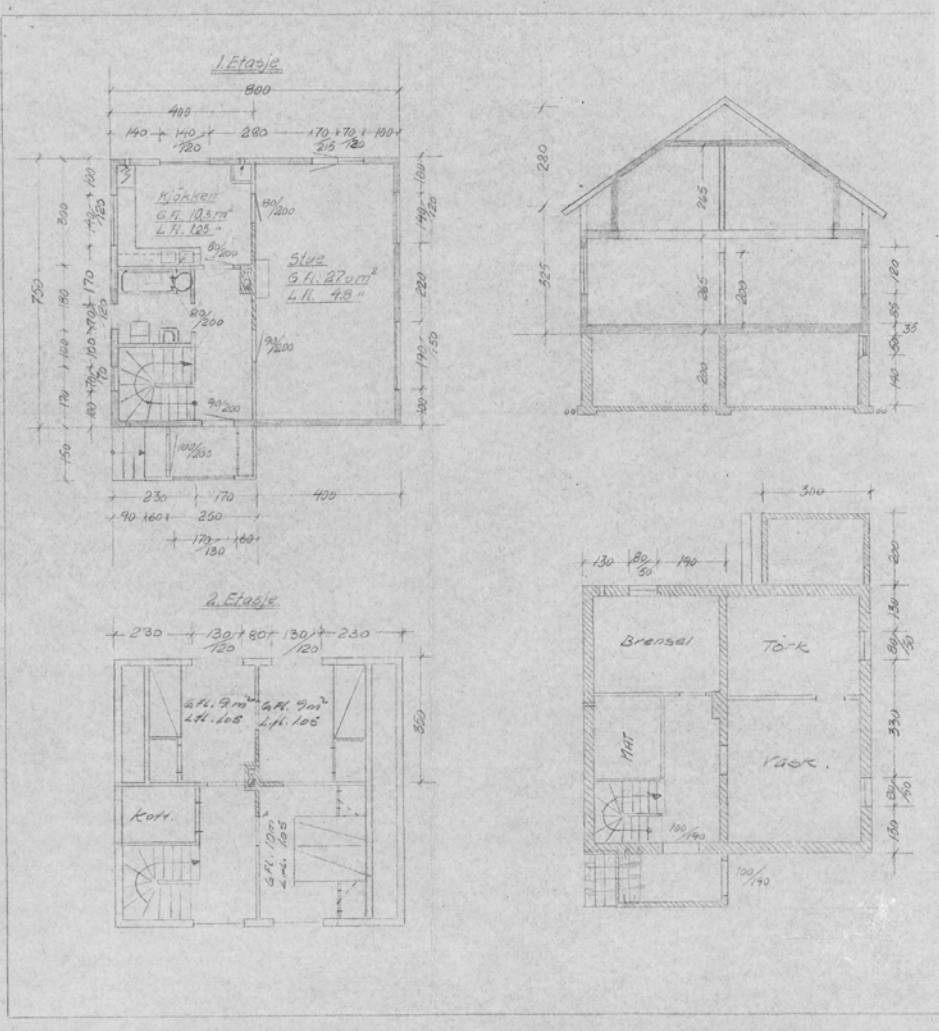
Godkjent av Mittedal bygningråd  
i henhold til approbasjonsbetingelser  
av 29. juni 1965, sak 96/65

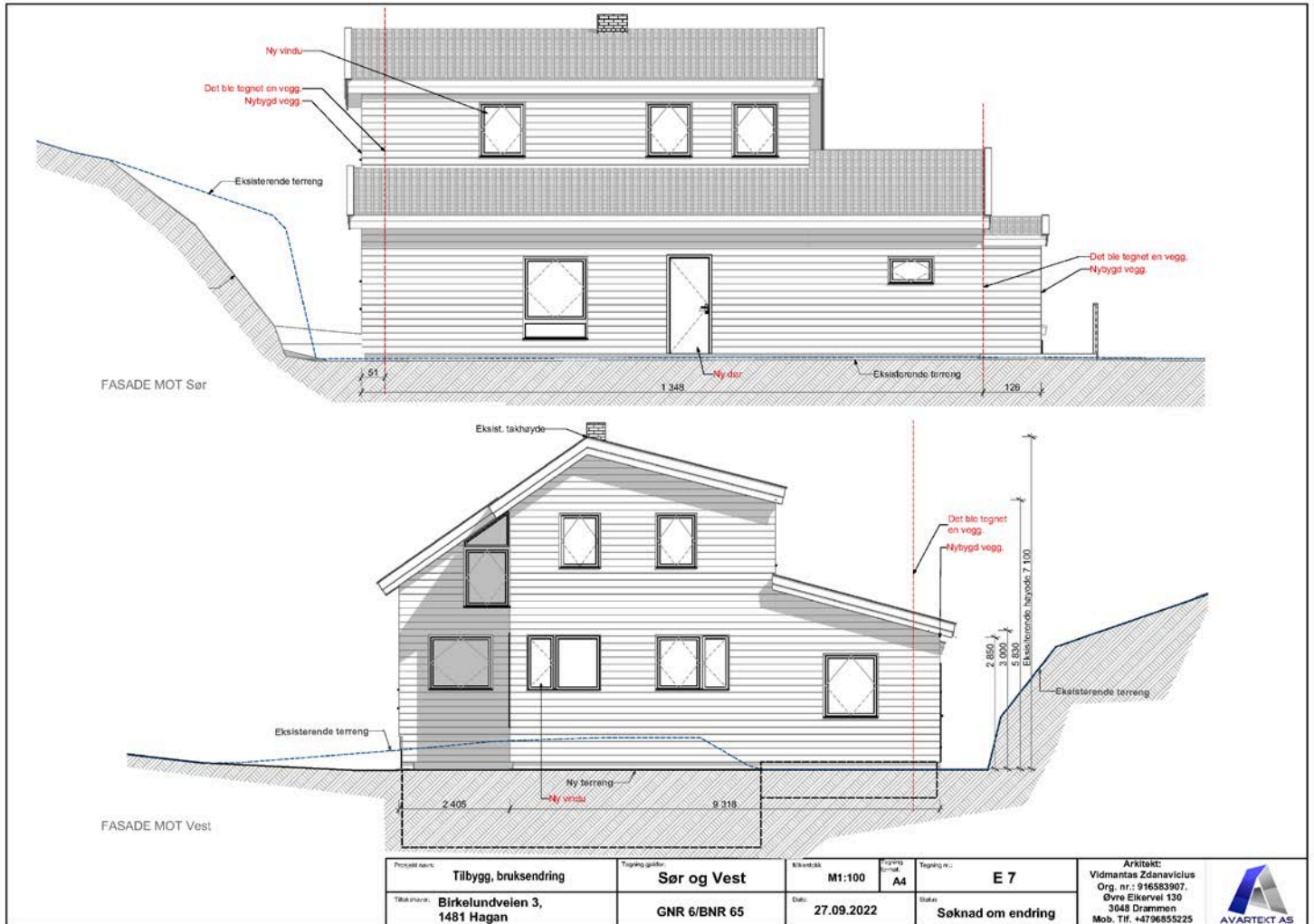
Plan over innredning av hybelleilighet i kjeller	Tegn. av F. Sandberg
Byggherre: Jens Björklund	M=1:100
G.nr. 6, br.nr. 65.	9.6.65.

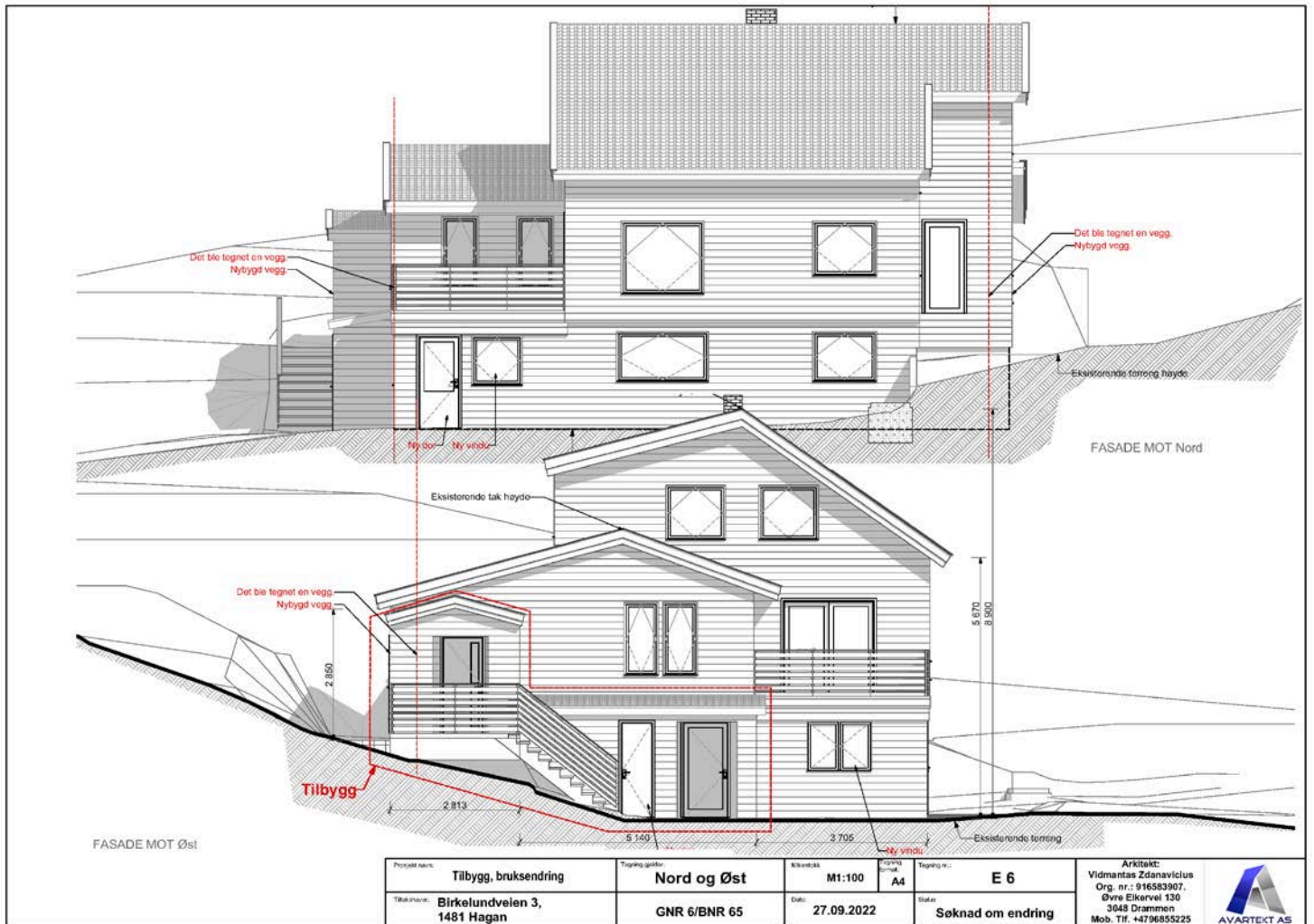
Plan for innredning av bykullerighet i kjeller  
 hos Jens Bjørklund, Barkelundstr. 3  
 med 5 rom. 6, Br. m. 65.


Stenmur og barnegg  
 er murt av mikroblokker  
 I delvegger brukes,  
 12,5 cm, spones, vegger  
 og tak fin-pusses. I  
 gulv brukes 12 cm lag  
 like-gjens med plastfolie  
 til underlag

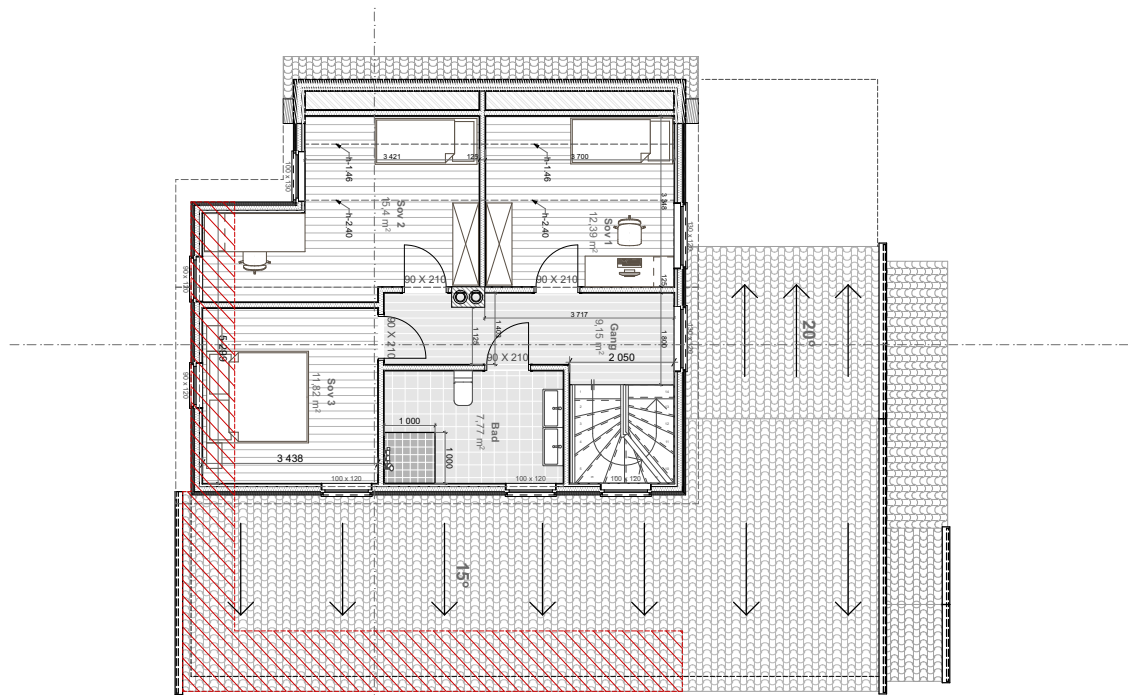








Prosjekt navn: <b>Tilbygg, bruksendring</b>	Tegning tittel: <b>Nord og Øst</b>	Arkivertak: <b>M1:100</b>	Bygning formål: <b>A4</b>	Tegning nr.:	<b>E 6</b>	Arkitekt: <b>Vidmantas Zdanavicius</b> Org. nr.: 916583907, Øvre Ekervei 130 3648 Drammen Mob. Tlf. +4796855225
Tilbakemelding: <b>Birkelundveien 3, 1481 Hagan</b>	<b>GNR 6/BNR 65</b>	Dato: <b>27.09.2022</b>	Status:	<b>Søknad om endring</b>		



Tegningsforklaring

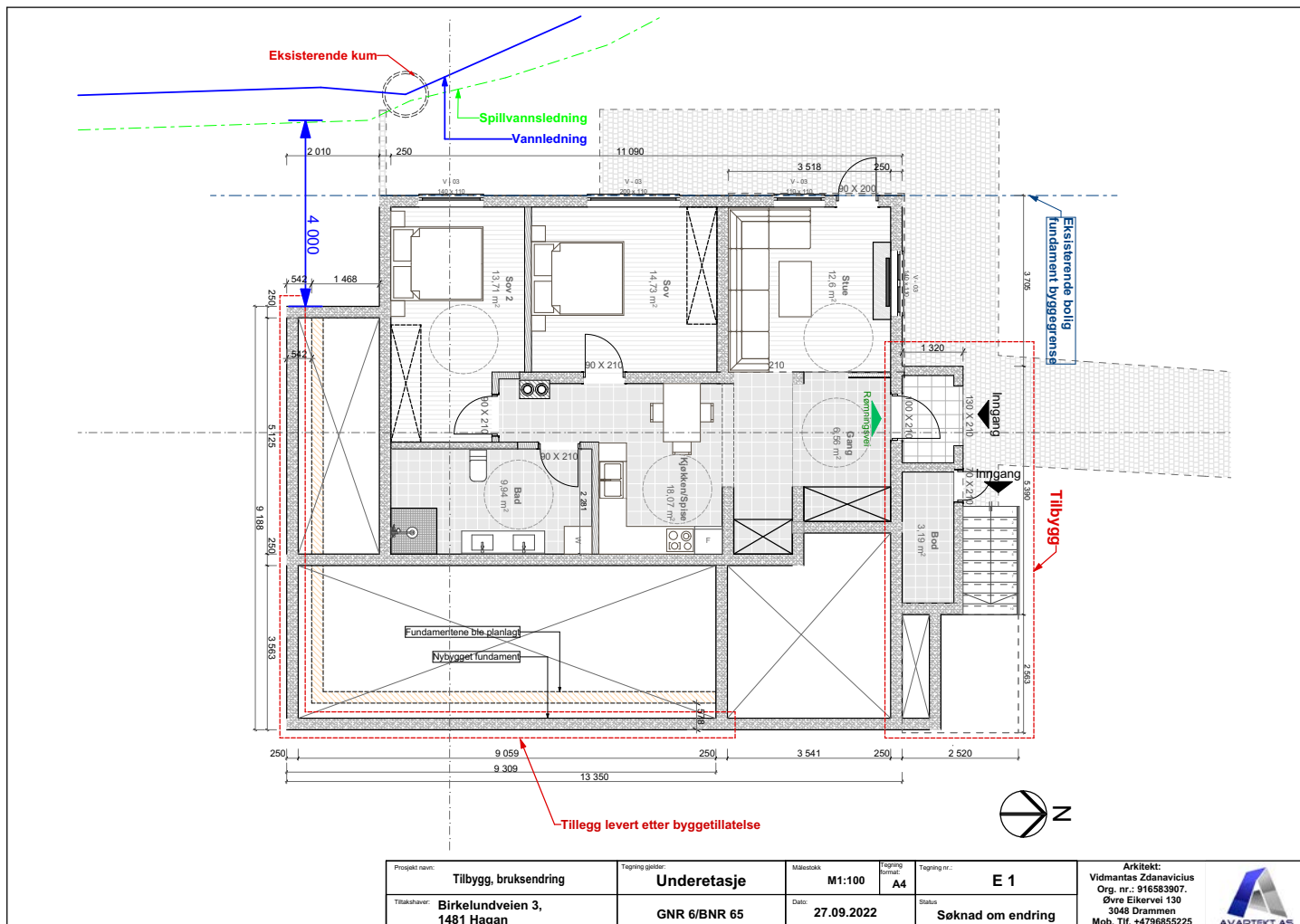


Tillegg levert etter byggetillatelse



Prosjekt navn: <b>Tilbygg, bruksendring</b>	Tegning gjelder: <b>Loft</b>	Målestokk: <b>M1:100</b>	Tegning format: <b>A4</b>	Tegning nr.: <b>E 3</b>	<b>Arkitekt:</b> Vidmantas Zdanavicius Org. nr.: 916583907, Øvre Eikervei 130 3048 Drammen Mob. Tlf. +4796855225	
Tilskuddsnavn: <b>Birkelundveien 3, 1481 Hagan</b>	<b>GNR 6/BNR 65</b>	Dato: <b>27.09.2022</b>	Status: <b>Søknad om endring</b>			





Prosjekt navn: <b>Tilbygg, bruksendring</b>	Tegning gjelder: <b>Underetasje</b>	Målestokk: <b>M1:100</b>	Tegning format: <b>A4</b>	Tegning nr.: <b>E 1</b>	<b>Arkitekt:</b> Vidmantas Zdanavicius Org. nr.: 916583907, Øvre Eikervei 130 3048 Drammen Mob. Tlf. +4796855225	
Tilskuddsnavn: <b>Birkelundveien 3, 1481 Hagan</b>	Gnr/bnr: <b>GNR 6/BNR 65</b>	Dato: <b>27.09.2022</b>	Status: <b>Søknad om endring</b>			

# Nabolagsprofil

Birkelundveien 3A - Nabolaget Hagan - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Hagan	5 min
Linje 126, 385, 390, 390E, 395, 396	0.4 km
Strømmen stasjon	14 min
Linje L1	8.7 km
Oslo S	26 min
Totalt 24 ulike linjer	16.9 km
Oslo Gardermoen	31 min

## Skoler

Ulverud skole (1-7 kl.)	9 min
385 elever, 18 klasser	0.8 km
Slattum skole (1-7 kl.)	16 min
359 elever, 19 klasser	1.4 km
Holumskogen skole (1-7 kl.)	6 min
207 elever, 11 klasser	2.9 km
Li skole (8-10 kl.)	14 min
454 elever, 18 klasser	1.1 km
Bjertnes videregående skole	10 min
500 elever, 26 klasser	6.9 km
Strømmen videregående skole	18 min
515 elever, 45 klasser	9.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Lihallen - Nittedal kommune	15 min
-----------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

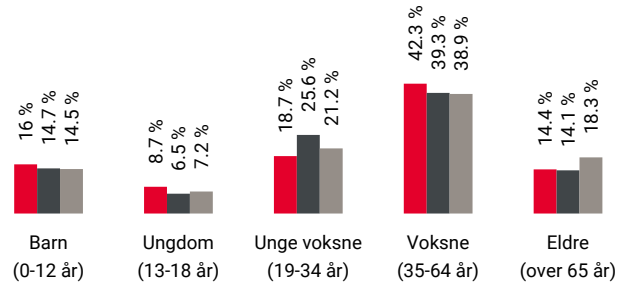
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagan	1 415	587
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gnisten barnehage (0-5 år)	7 min
62 barn	0.7 km
Hundremeterskogen barnehage (0-5 år)	9 min
83 barn	0.8 km
Skyset barnehage	13 min

## Dagligvare

Kiwi Hagan	4 min
Coop Mega Hagan	6 min
PostNord	0.5 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 naboen 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



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



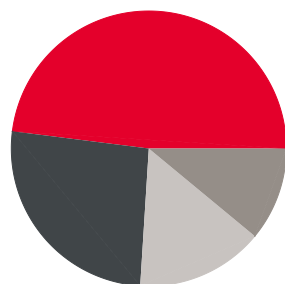
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

## Sport

Heggeveien ballplass Ballspill	1 min	0.1 km
Ulverud grendeskole Aktivitetshall, fotball	9 min	0.7 km
Just Padel Hellerudsletta	10 min	
Myrens Treningssenter Mosenteret	10 min	

## Boligmasse



■ 48% enebolig  
■ 26% rekkehus  
■ 11% blokk  
■ 15% annet

«Nært til marka, bra kollektivtilbud, ganske trygt.»

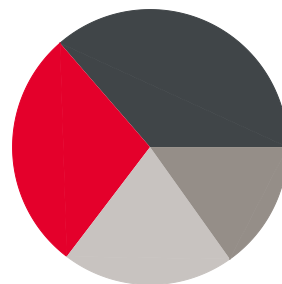
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Hagansenteret	6 min
Apotek 1 Hagan	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



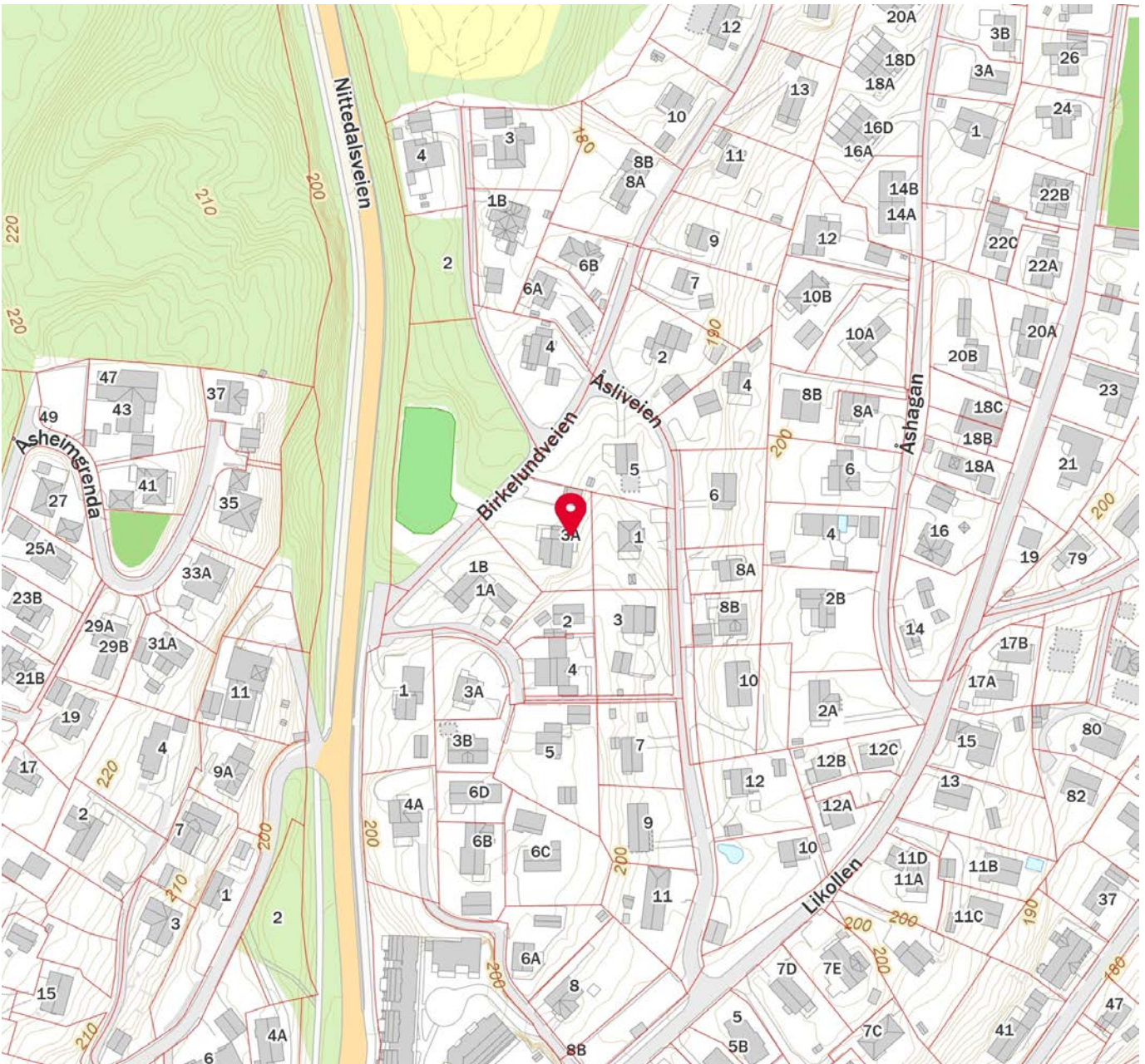
0%

47%

■ Hagan  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 15.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Birkelundveien 3A, 1481 HAGAN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201801
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2018-2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.08.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/2082/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf">https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/2082/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 313 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 127 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	102
-----------	-----

<b>Navn</b>	Birkelund byggefelt
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.06.1949
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/655/102.pdf">https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/655/102.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 313 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse</p>
	<p><b>Delareal</b> 127 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Kjørevei</p>



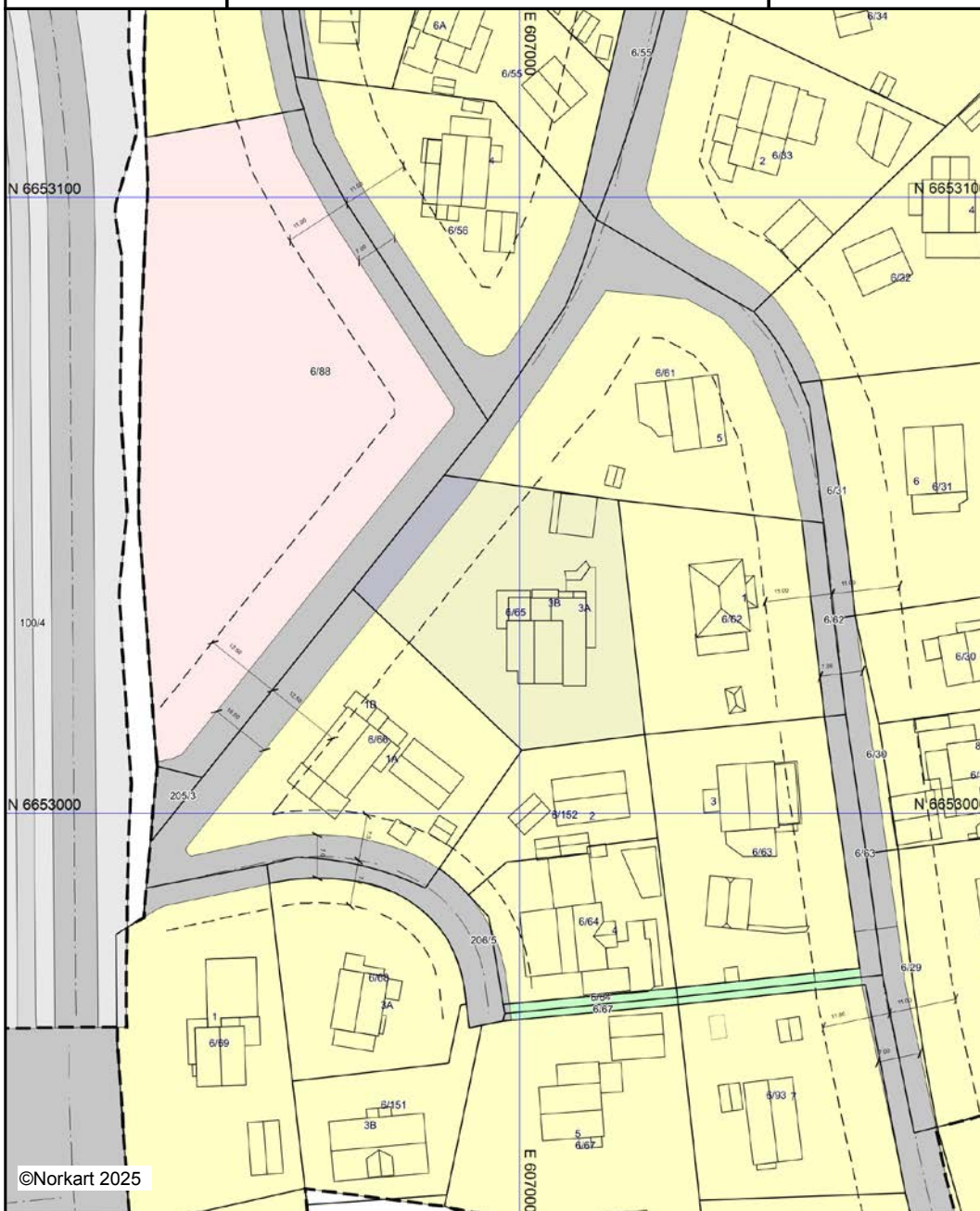
Nittedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 6/65  
Adresse: Birkelundveien 3A  
Dato: 15.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



Nittedal kommune

## Ledningskart

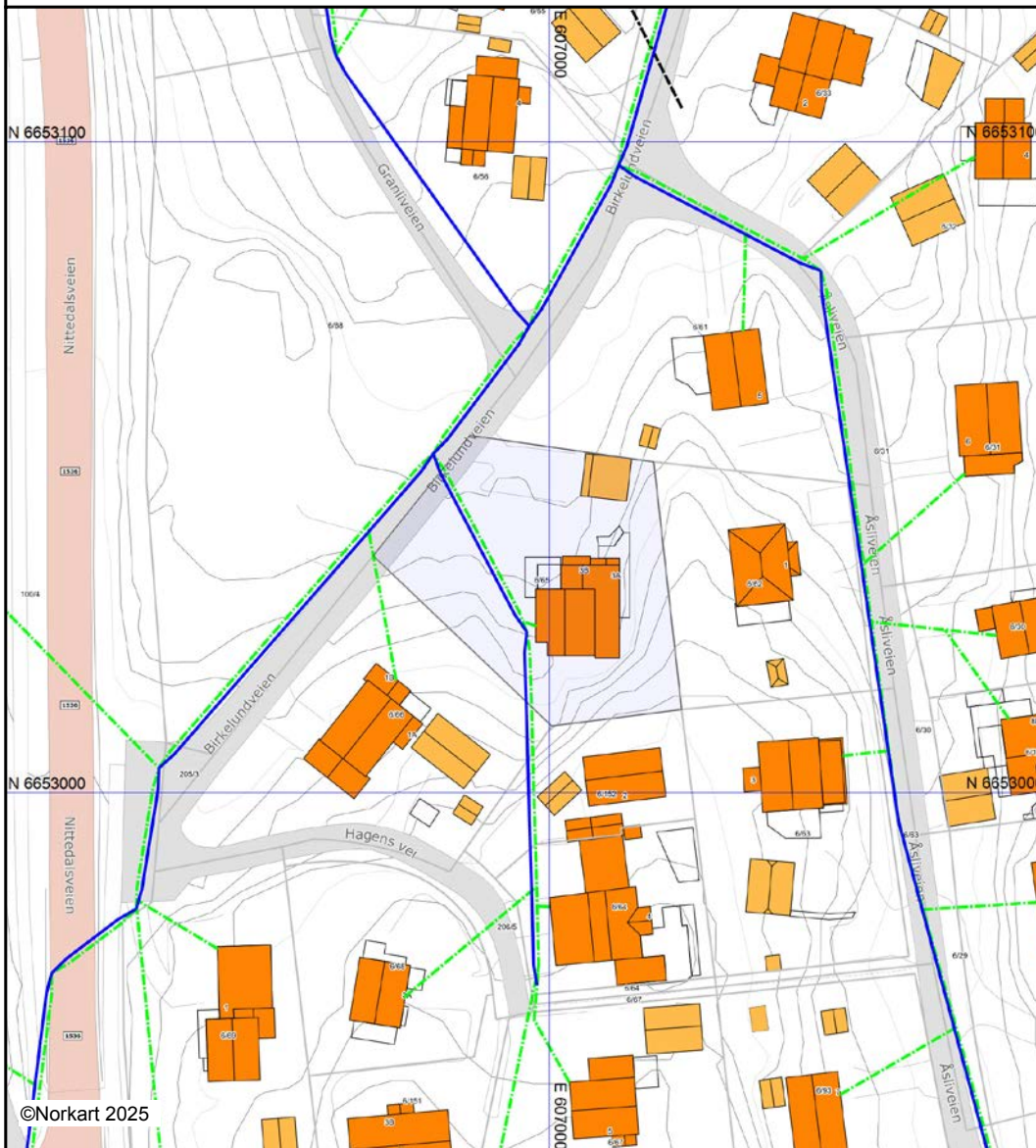
Eiendom: 6/65  
Adresse: Birkelundveien 3A  
Dato: 15.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvret og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Nittedal kommune

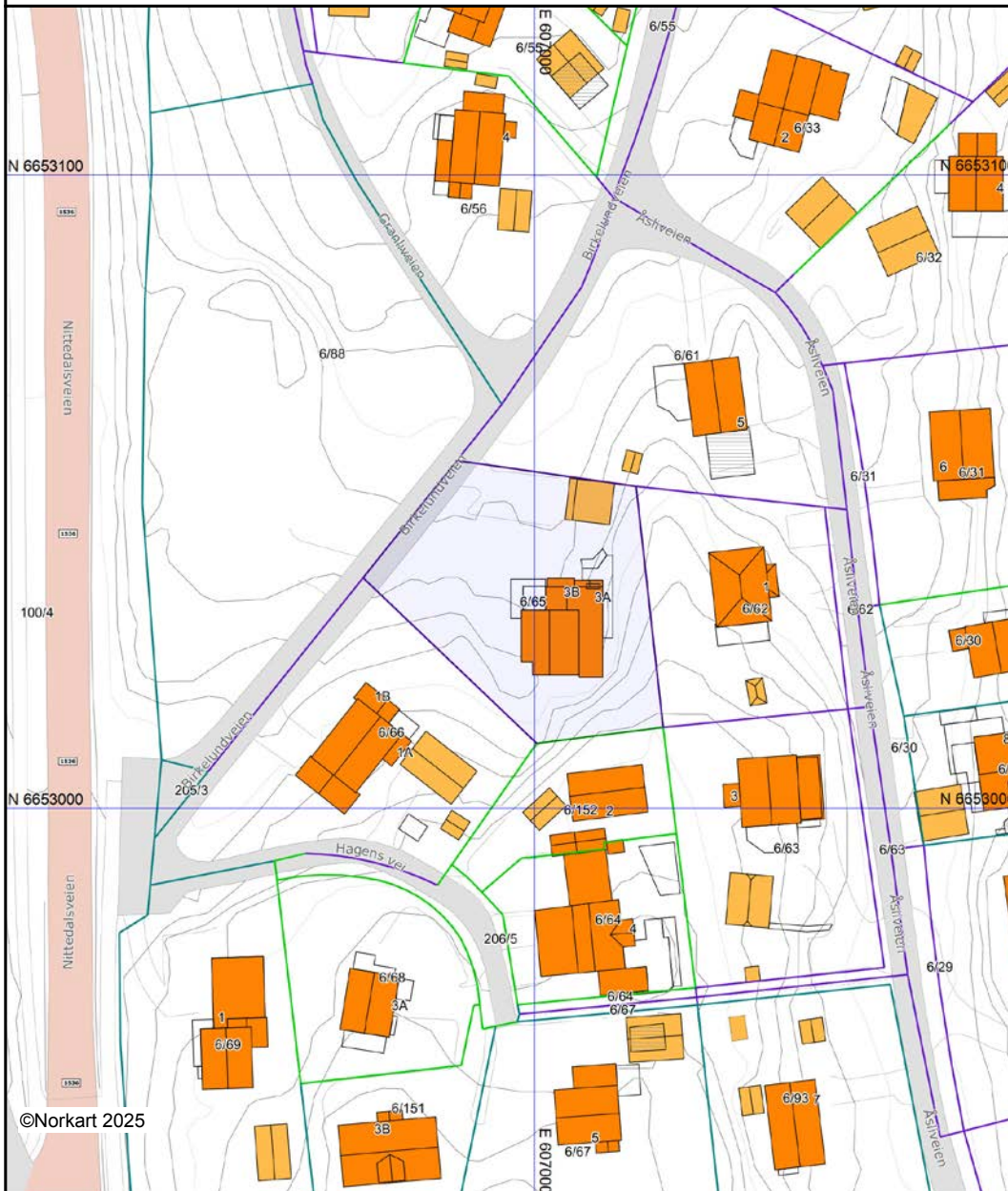
# Grunnkart

Eiendom: 6/65  
Adresse: Birkelundveien 3A  
Dato: 15.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



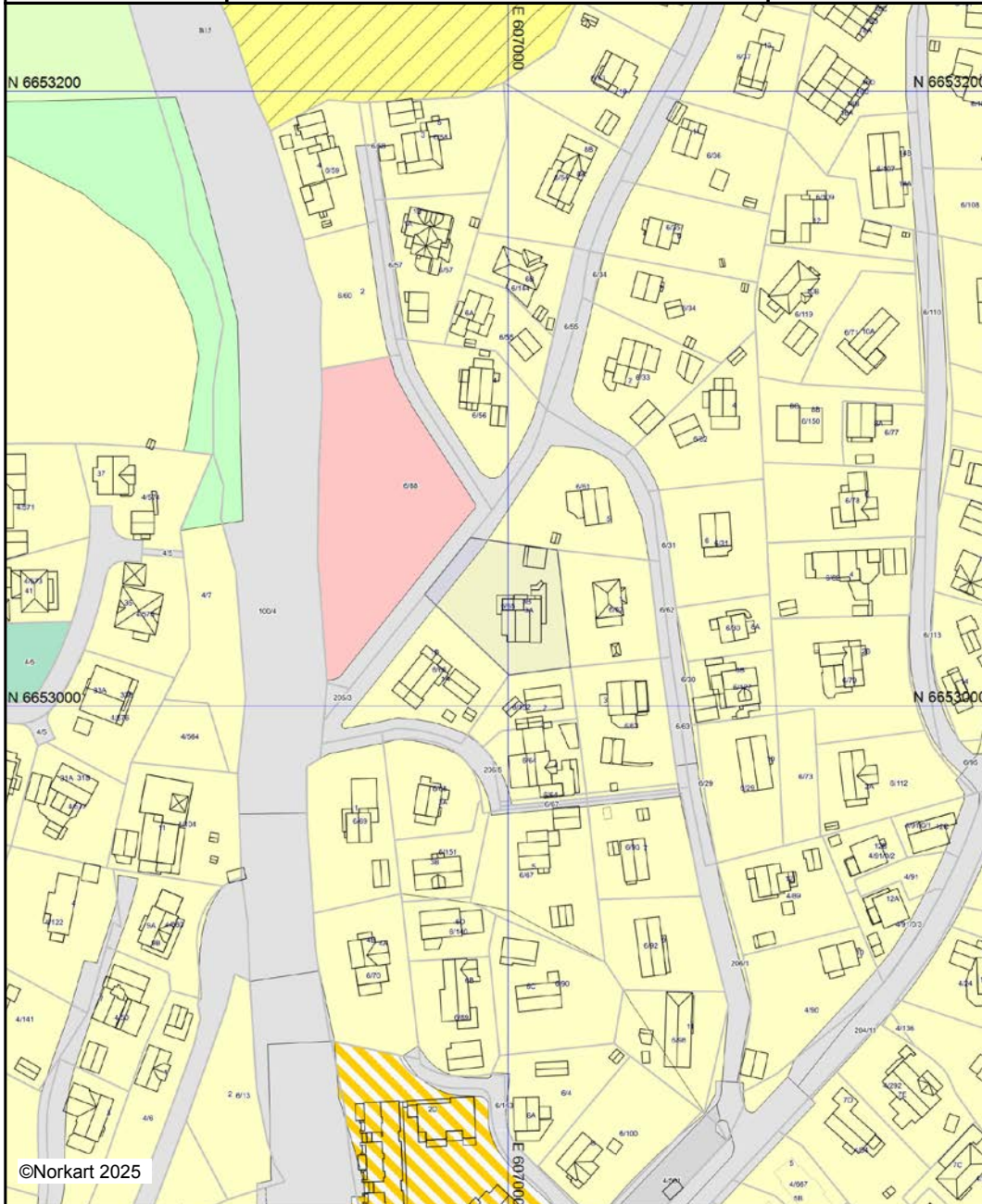
Nittedal kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 6/65  
Adresse: Birkelundveien 3A  
Dato: 15.09.2025  
Målestokk: 1:2000



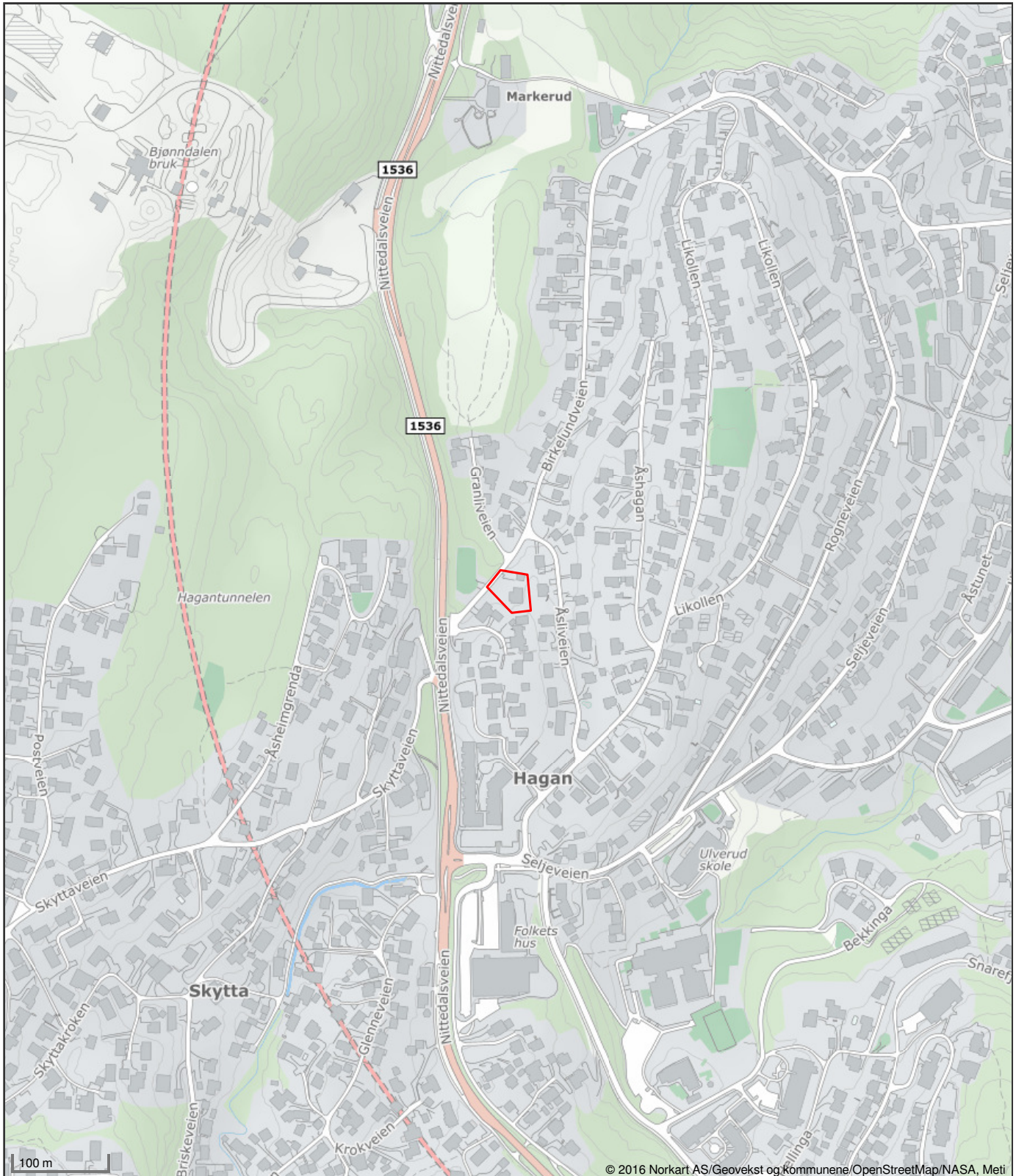
UTM-32



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



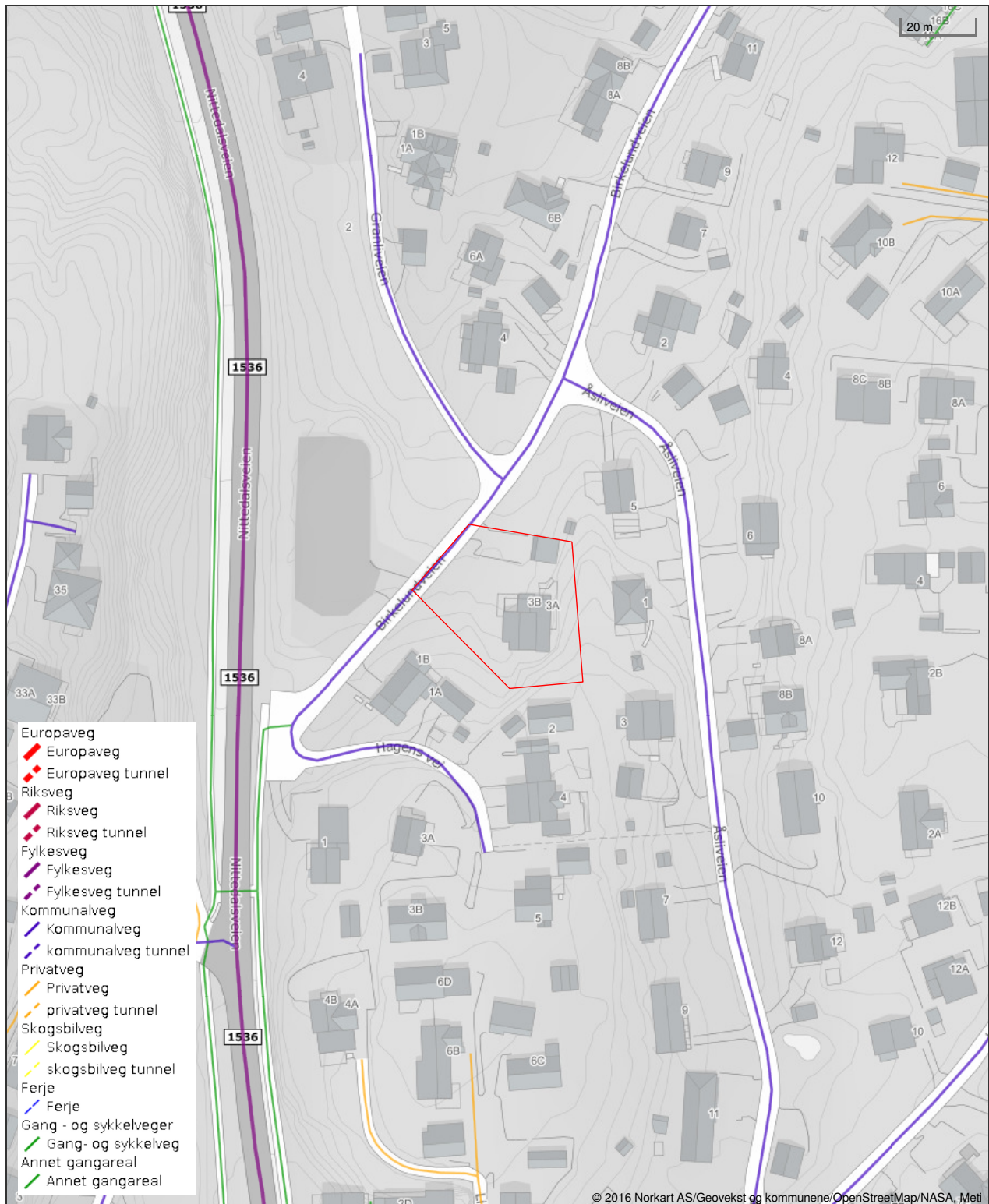
# Oversiktskart for eiendom 3232 - 6/65//



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.



# Vegstatuskart for eiendom 3232 - 6/65//



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.



18.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3232/6/65/0/0

Adresse: Birkelundveien 3A, 1481 Hagan

<b>Dato siste feiing</b>
23.08.2013. Varslet feiing 03.09.2025, ikke utført, ingen hjemme

<b>Dato siste tilsyn</b>
12.09.2024, tilsyn med avvik

### Avvik 1

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

### Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

### Kommentar:

Under tilsynet oppdaget vi for liten avstand fra teglskorsteinen til brennbart materiale der teglskorsteinen går igjennom bjelkelag/etasjeskille. Det er krav til 100 mm utkraving på teglskorsteinen. Dette gjelder i alle etasjer.

### Avvik 2

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

### Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

### Kommentar:

Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brennbart materiale skal være minimum 300 mm

## 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)

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 skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (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 brannsikkerhet 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

# Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Jens Björklund  
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 6 br.nr. 65 parsell nr. .... av .....  
....., nemlig:

Våningshus av ..... i ..... med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking  
innredning av leilighet i kjeller

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i henhold til byggeanmeldelse  
av 21. mai 1965 og approbasjonsbetingelser av 29. juni 1965.

Gebyr kr. 15.- er betalt 12. juli 1965.

Nittedal den 9. august 1965.

*Odd Lokken*

Nr. 2253.

ENERETT: SEM & RYENBERGEN AS, OSLO  
2-56.

JR/KK


Herr Jens Björklund,  
Birkelundsfeltet,  
S l a t t u m.

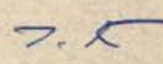
Vedr. midlertidig innflytningstillatelse for enebolig,  
g.nr. 6 - br.nr. 65, Nittedal.

Under henvisning til bygningsloven § 143, 3 med-  
deles herved midlertidig innflytningstillatelse for enebolig  
g.nr. 6 - br.nr. 65.

En går ut fra at gjenstående arbeider i kjeller  
blir utført så snart forholdene tillater det.

Nittedal komm. ingeniørkontor, 3. november 1958.

  
Kr. Andersen

  
J. Rostad.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Birkelundveien 3A og B  
1481 HAGAN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Benum Braanen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

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 viderefordlet 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