

aktiv.



Ilaveien 4D, 1481 HAGAN

**Lys og attraktiv 3-roms leilighet
med flott beliggenhet | Garasje
med el-lader | Lave felleskost |
Varmepumpe**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Kr NaN,-

Felleskostn.: Kr 750,-

Selger: Aleksander Myrtun

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2014

BRA-i/BRA Total 50/75 kvm

Tomtstr.: 1594.8 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 460

Snr. 3

Oppdragsnr.: 1205260075

Lys og attraktiv 3-roms leilighet med flott beliggenhet | Garasje med el-lader | Lave felleskost

Velkommen til Ilaveien 4D! Her får du en lys og flott 3-roms leiligheten som ligger i et barnevennlig og rolig boligfelt. Boligen har to soverom, stue/kjøkken med god takhøyde i åpen løsning og et flislagt bad. Med boligen følger det en garasjeplass med el-bil lader og en bod. Leiligheten er i tidsriktig farger og har en gjennomgående stil, fra stue/kjøkken kommer du ut til en solrik balkong som er perfekt for fine sommerdager.

Fra leiligheten er det en kort gå tur til nærmeste dagligvarehandel Rema 1000 Gjelleråsen samt busstoppet Gjelleråsen hvor du har buss til både Oslo, Lillestrøm og Ahus. Her får du en bolig som kombinerer rolig beliggenhet med enkelt tilgang på storbyen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	49
Energiattest	56
Nabolagsprofil	61
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 14 kvm

1. etasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Garasje m/bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 25 kvm Garasje m/bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1594.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt rundt boligen er opparbeidet og delvis beplantet.

Beliggenhet

Boligen ligger i Ilaveien 4D i Hagan, et rolig og veletablert boligområde med en fin balanse mellom natur og bynærhet. Her har du umiddelbar tilgang til flotte turområder i marka, med gode muligheter for både tur, trening og rekreasjon året rundt. Området oppleves som trygt og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode

oppvekstvilkår.

Samtidig er det kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og det er gode pendlermuligheter til Oslo sentrum. Dette gjør beliggenheten attraktiv for både unge, etablerere og deg som ønsker en rolig hverdag med nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Boligbygg med flere boenheter med ferdigattest fra 2014.

Vegger av bindigsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.

Tak utført som saltak med takstein.

Støpt gulv mot grunn.

Innvendig:

Leiligheten har en-stavs parkettgulver som ble lagt i 2025.

I entreen er det flislagt gulv med varmekabler, fliser ble byttet i 2025.

Malte veggflater og malt trepanel i himlingen.

Det er betong dekke i etasjeskille mot garasjeanlegg.

Leiligheten har kompakte fyllingsdører som er fabrikkmalte.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Dårlig fall innefor dør til badet.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Grøterud prosjekt As

Beskrivelse av arbeidet: Det er bygget opp en oppkant under terskel, dette er utført av utbygger under oppføring av boligen.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kran på servant, Byttet dusj armatur, Byttet porselenskål på toalett, Byttet servant. Alle arbeider er utført av faglært.

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

Ja

Glass rute i terrassedør er sprekt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hadeland glass og vaktmesterservice as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt glass er bestilt og blir levert 9.mai

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

Asfalt i fellesgarasjen kan bli litt fuktig ved mye regnvær.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Grøterud prosjekt as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble monter lufteventiler.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Det har vært skjeggkre i sameiet.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut gift i alle boenhetene i to omganger i 2025, etter dette har det ikke vært skjeggkre i leiligheten.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Trg elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet parkett i stue og soverom, malt vegger innvendig, Byttet fliser i gang.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Innhold

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

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt ca 5mm fall på gulvet mot sluk. Det er i tillegg noe motfall på gulvet foran døren.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig drenering fra innebygget systerne, anbefales at det innhentes dokumentasjon om mulig.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2014: Oppkant under terskel til bad etablert av utbygger (Grøterud Prosjekt AS) for å utbedre tidligere dårlig fall ved dør.

2016: Montert lufterventiler i forbindelse med noe fukt i fellesgarasje (Grøterud Prosjekt AS).

2023: Installert elbillader (TRG Elektro AS).

2025: Oppgradering av bad/våtromsinnredning, inkludert bytte av servant, kran, dusjarmatur og toalett (utført av faglært).

2025: Overflateoppgraderinger i boligen med ny parkett i stue og soverom, malte vegger og nye fliser i gang.

2025: Bekjempelse av skjeggkre i sameiet (Anticimex AS).

2026: Sprukket glass i terrassedør er bestilt byttet, levering planlagt 9. mai (Hadeland Glass og Vaktmesterservice AS).

Parkering

Parkeringsplass i garasje med el-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 6338279

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, varmekabler i entrè og bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 500 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift

Faste gebyr:

Renovasjon restavfall/plast Kr 3 396

Målerleie Kr 261

Abonnementsgebyr vann Kr 2 629

Abonnementsgebyr avløp Kr 4 133

Variable gebyr (målt over vannmåler)

Forbruksgebyr vann per m³ Kr 31,09

Forbruksgebyr avløp per m³ Kr 49,33

Eiendomsskatt

Kr 1 680 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 835 937 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 343 746 for år 2024

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.

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.

Boenheten

Eierbrøk

50/331

Felleskostnader inkluderer

Boligselskapforsikring / byggforsikring, snømåking foran fellesareal og avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 750

Sameiet

Sameienavn

Ilaveien

Organisasjonsnummer

915855245

Om sameiet

Sameie består av 4 enheter i Ilaveien 4 B-E.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 460, seksjonsnummer 3 i Nittedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3232/3/460/3:

18.04.1989 - Dokumentnr: 3520 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:97

rett til uten erst. å legge vann/kloakkledn. i ca.50 m.

lengde. Rett til tilsyn og rep. Best. om erstatning. Kan

ikke slettes uten samt. fra Nittedal Bygningsråd

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2000 - Dokumentnr: 6785 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2000 - Dokumentnr: 6785 - Erklæring/avtale

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av 3/97

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2002 - Dokumentnr: 5955 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:547

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:548

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:548 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:548 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:549

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:549 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:549 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:560

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:560 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:560 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2002 - Dokumentnr: 5955 - Bestemmelse om kloakkledn
SOLIDARISK ANSVAR FOR FELLES LEDNING
Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2015 - Dokumentnr: 62274 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:95
Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2015 - Dokumentnr: 62281 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:380
Gjelder trapp.
Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2026 - Dokumentnr: 484835 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

09.02.2015 - Dokumentnr: 115414 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/331

01.01.2020 - Dokumentnr: 103837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:3 Bnr:460 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 155589 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:3 Bnr:460 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4-mannsbolig datert 15.12.2014

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom
tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id: 32322022

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.05.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/>

Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 1 357 m

ArealbrukBoligbebyggelse Nåværende

Delareal: 71 m

Arealbruk: Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal: 92 m

Arealbruk: Veg,Nåværende

Delareal: 75 m

Arealbruk: Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 124P

Navn: BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3, BNR. 97, 112, 128 OG 460

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.03.1995

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/650/124P.pdf>

Delarealer: Delareal 1 357 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: (P)

Delareal: 71 m

Formål: Felles lekeareal

Felt navn (P)

Delareal: 79 m

Formål: Felles avkjørsel

Felt navn (P)

Delareal: 75 m

Formål: Felles parkeringsplass

Felt navn (P)

Id: 124

Navn: Skillebekk - Putten - Gjelleråsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.02.1976

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3387/>

Reguleringsbestemmelser_oppdaterert%202022-04-06.pdf

Delarealer: Delareal 13 m

Formål: Felles avkjørsel

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 29 000,- av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 0 Opplysninger fra forretningsfører (Leilighet i mindre sameier er det ikke alltid betaling for opplysninger)
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse 2 500 per stk(2 inkludert)
- 0 Eierskiftegebyr (er ikke sikkert det er et eierskiftegebyr)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 88 300

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

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

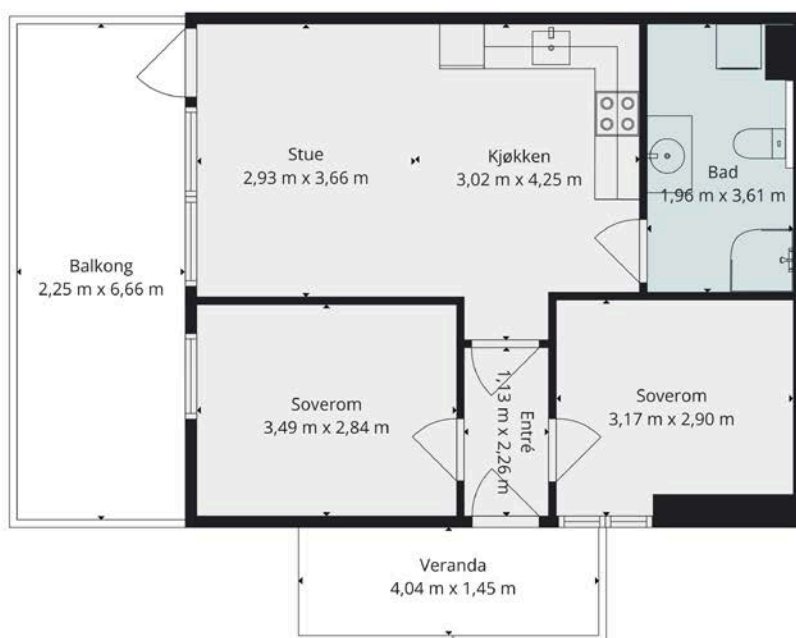
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stue/kjøkken







Soverom

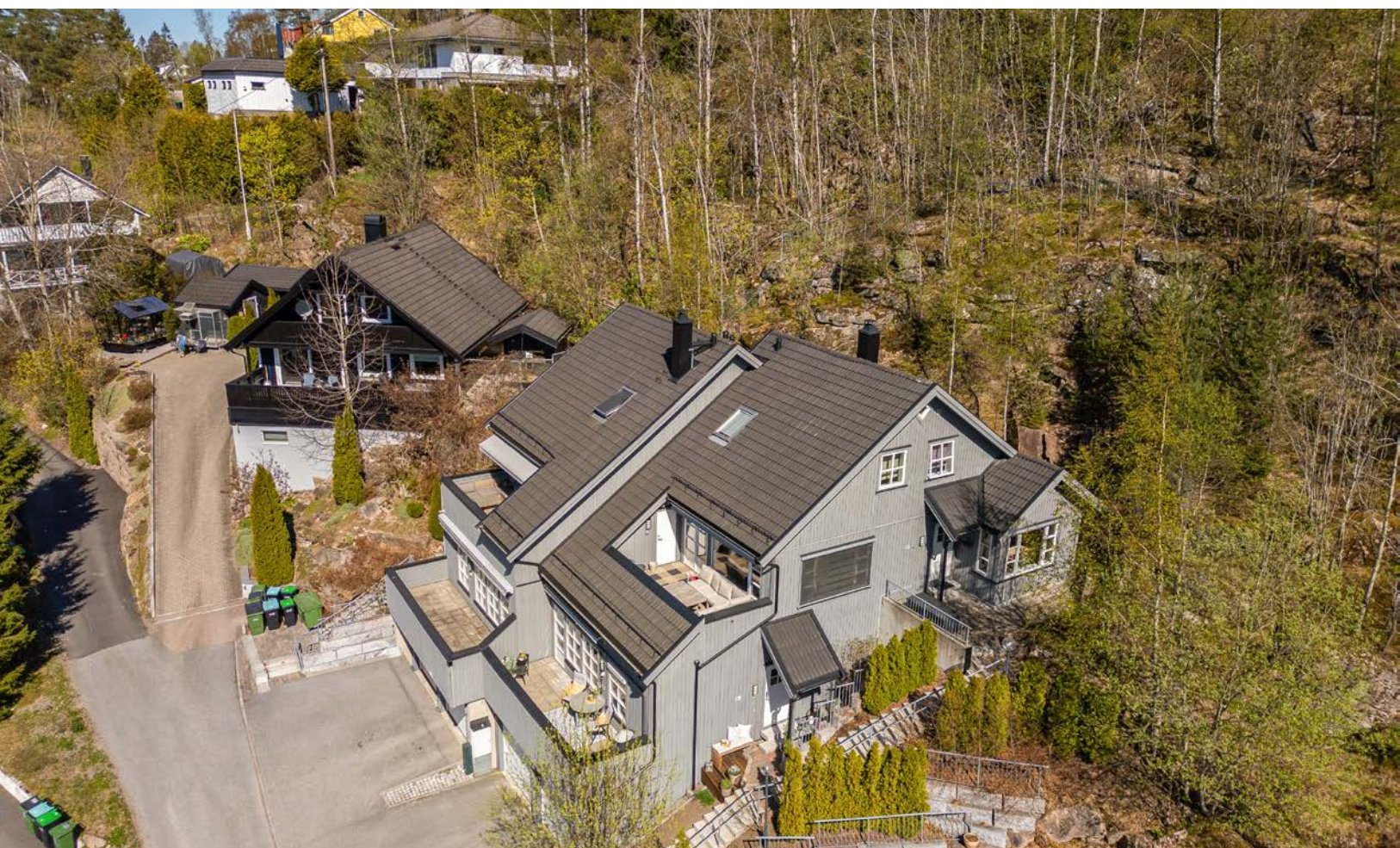


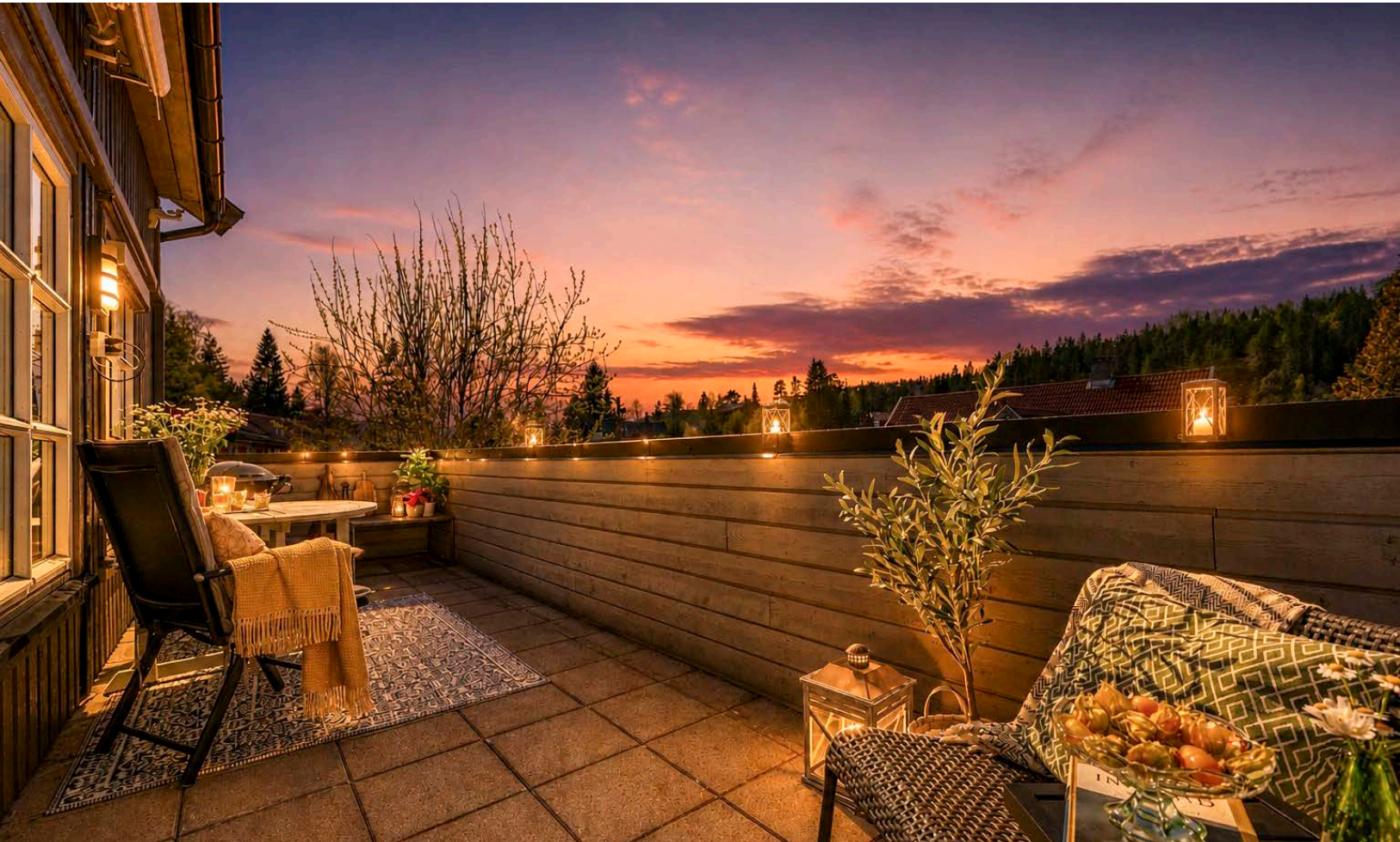
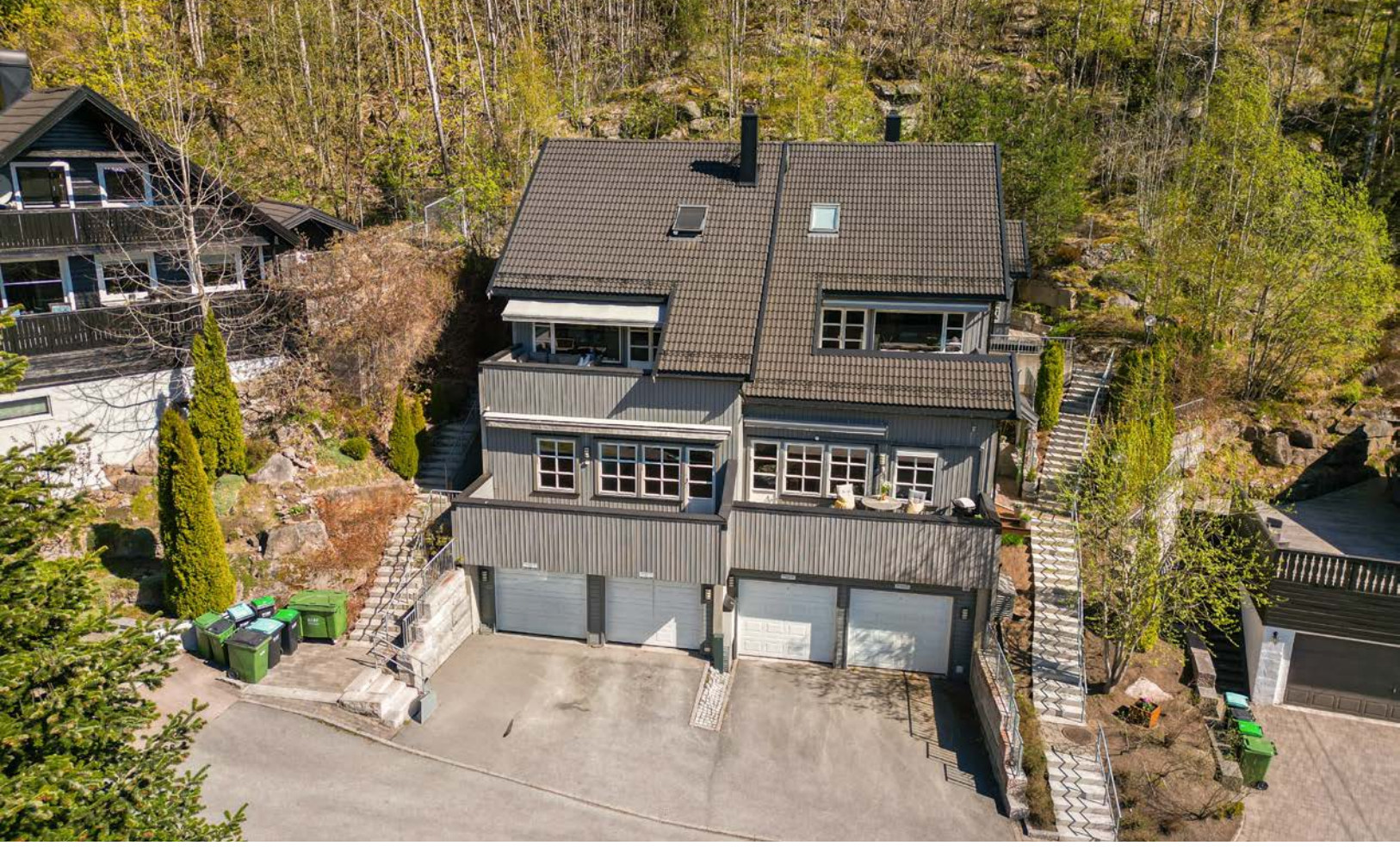
Bad



Uteområde








Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ilaveien 4D , 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 # gnr. 3, bnr. 460, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22493-1098

Eiendomsverdi ref nr: PE1643

Autorisert foretak: Jørdahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter.

Leilighet med entrè, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkkenløsning.

Fra stue er det utgang til en balkong målt til ca 14 m².

Tilhørende til leiligheten er det en garasje med bod målt til totalt ca 25m².

Garasjen har montert Elbil lader fra 2023.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholds nivå sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.

Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.

Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes leiligheten å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter med ferdigattest fra 2014.

Vegger av bindigsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.

Tak utført som saltak med takstein.

Støpt gulv mot grunn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har en-stavs parkettgulver som ble lagt i 2025.

I entreen er det flislagt gulv med varmekabler, fliser ble byttet i 2025.

Malte veggflater og malt trepanel i himlingen.

Det er betong dekke i etasjeskille mot garasjeanlegg.

Leiligheten har kompakte fyllingsdører som er fabrikkmalte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med flislagt gulv og vegger med varmekabler i gulvet, i dusjhjørne er det mosaikkfliser

Rommet har malt trepanel i himlingen.

Rommet har plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

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

Det ble byttet ut servant med kran, dusjarmatur og porselenskål i 2025

Badet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør i rør system fra byggeårene besikket i vannfordelerskap plassert på badet.

Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

Det er montert varmpumpe i stue.

200 liter bereder plassert på bad/vaskerom fra 2014.

El skapet er plassert i entreen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om boligkomplekset er utført med radonsperre eller at det har vært gjort målinger etter Radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremvist.

Ferdigattesten er utstedt i 2014.

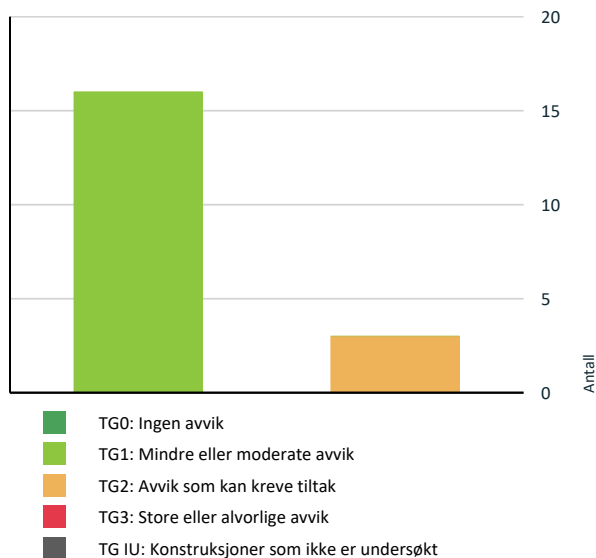
Selv om ferdigattest er gitt i 2014 så ble

igangsettingstillatelsen gitt i 2004, dette gjenspeiler seg i årstall på vinduer som er fra 2008/2009.

Byggeprosjektet ble bygget over flere år.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

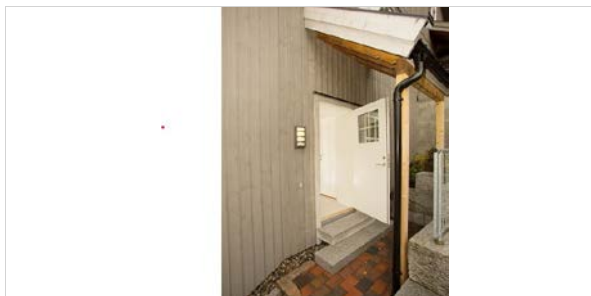
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det ble byttet ut servant med kran, dusjarmatur og porselenskål.
2023	Modernisering	Montert ny Elbil lader.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er i fra henholdsvis 2008/2009 med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hoveddør med vindu.

1 TO 1 Balkongdør

Beskrivelse

Det er malt balkong dør med glass.

Se punkt i egenerkæringen angående bytte av glass i døren.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen har gulv av betongheller og malt tett rekkverk i tre.

INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har en-stavs parkettgulver som ble lagt i 2025.

I entreen er det flislagt gulv med varmekabler, fliser ble byttet i 2025.

Malte veggflater og malt trepanel i himlingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er betong dekke i etasjeskille mot garasjeanlegg.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har kompakte fyllingsdører som er fabrikkmalte.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med flislagt gulv og vegger med varmekabler i gulvet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran/tettesjikt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og malt trepanel i himlingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med varmekabler, i dusjhjørne er det mosaikkfliser som ligger ca 5mm under resterende flisgulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca 5mm fall på gulvet mot sluk. Det er tillegg noe motfall på gulvet foran døren.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres korrekt fall mot sluk, og motfall foran døren bør utbedres for å sikre at alt vann ledes til sluk.

Konsekvensen av mangelfullt fall og motfall er økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Det ble byttet ut servant med kran, dusjarmatur og porselenskål i 2025

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterner, anbefales at det innhentes dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på at det er etablert en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende dokumentasjon og synlig drenering medfører økt risiko for skjulte lekkasjer, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom til bak dusjsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør i rør system fra byggeårene besikket i vannfordelerskap plassert på badet.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stue.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter bereder plassert på bad/vaskerom fra 2014.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El skapet er plassert i entreen.

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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om boligkomplekset er utført med radonsperre eller at det har vært gjort målinger etter Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises.

Manglende dokumentasjon og tiltak medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt, og det er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

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

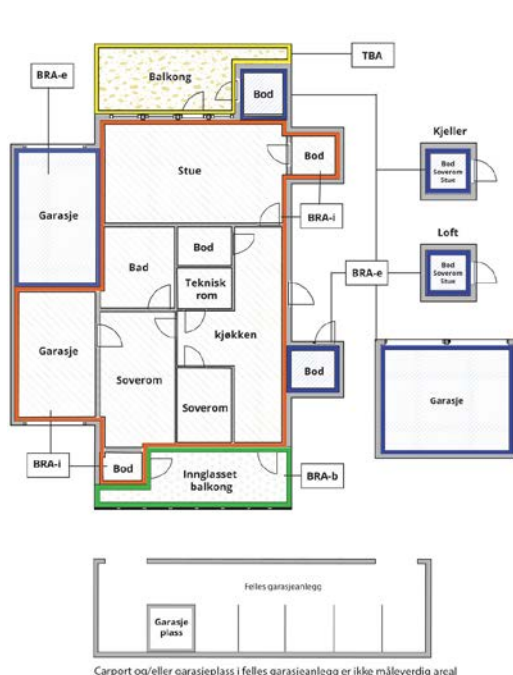
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	50			50	14
SUM	50				14
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremvist.
Ferdigattesten er utstedt i 2014.

Selv om ferdigattest er gitt i 2014 så ble igangsettingstillatelsen gitt i 2004, dette gjenspeiler seg i årstall på vinduer som er fra 2008/2009.
Byggeprosjektet ble bygget over flere år.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det har blitt montert Elbil lader.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har en bod i bakkant.
Garasjen ble målt til ca 20 m2 og boden ble målt til ca 5 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Roar Jørdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	3	460		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ilaveien 4D

Hjemmelshaver

Myrtun Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2014

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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 funksjonsprøving 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.

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.

Skadegjører: 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 hammerelektrode

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.

Areal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aleksander Myrtun

Boligen

Ilaveien 4D

1481 Hagan

3232-3/460/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall innefor dør til badet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Grøterud prosjekt As

Beskrivelse av arbeidet: Det er bygget opp en oppkant under terskel, dette er utført av utbygger under oppføring av boligen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kran på servant, Byttet dusj armatur, Byttet porselenskål på toalett, Byttet servant. Alle arbeider er utført av faglært.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Glass rute i terrassedør er sprekt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Hadeland glass og vaktmesterservice as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt glass er bestilt og blir levert 9. mai

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Glass blir montert 9. Mai

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Asfalt i fellesgarasjen kan bli litt fuktig ved mye regnvær.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Grøterud prosjekt as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble monter lufteventiler.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Ja**

Det har vært skjeggkre i sameiet.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Anticimex as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut gift i alle boenhetene i to omganger i 2025, etter dette har det ikke vært skjeggkre i leiligheten.



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Trg elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet parkett i stue og soverom, malt vegger innvendig, Byttet fliser i gang.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

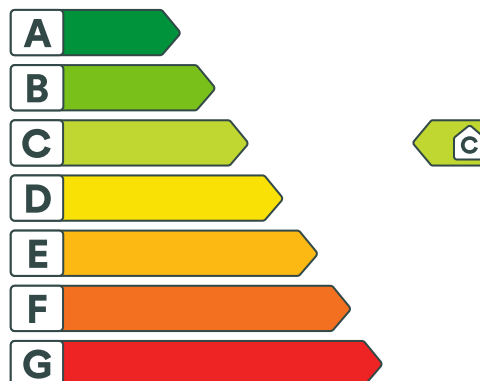
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Ilaveien 4D, 1481 HAGAN	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290817
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 20906278
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 460
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 50,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 939 kWh



Ilaveien 4D, 1481 HAGAN



Detaljering

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



Ilaveien 4D, 1481 HAGAN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ilaveien 4D - Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gjelleråsen Linje FB1, 126, 380, 390, 390E, 397	6 min 0.5 km
Vestli Linje 4, 5	18 min 1.6 km
Grorud stasjon Linje L1	12 min 6.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Holumskogen skole (1-7 kl.) 207 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	6 min 2.5 km
Li skole (8-10 kl.) 454 elever, 18 klasser	8 min 3.7 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 8.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gjelleråsen	4 min
Recharge Uno-X Gjelleråsen	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

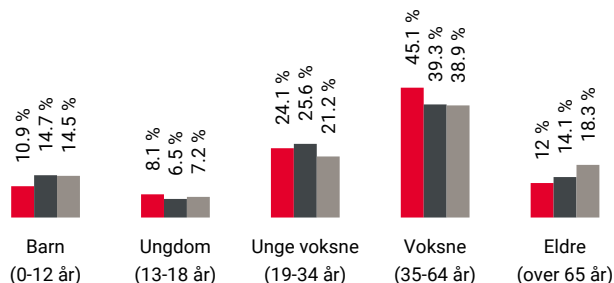
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solstua barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 1 km
Mortetjern barnehage (1-6 år) 49 barn	16 min 1.1 km
Vestliskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjelleråsen	4 min
Bunnpris Holumporten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Holumskog/Skillebekk ballbinge Ballspill	12 min	1 km
Ospelia ballplass Ballspill	14 min	1 km
STOLT Rommen	7 min	
Just Padel Hellerudsletta	8 min	

Boligmasse



- 75% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 19% annet

«Kort vei til byen og marka!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Hagansenteret	5 min
Ditt Apotek Vestli	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

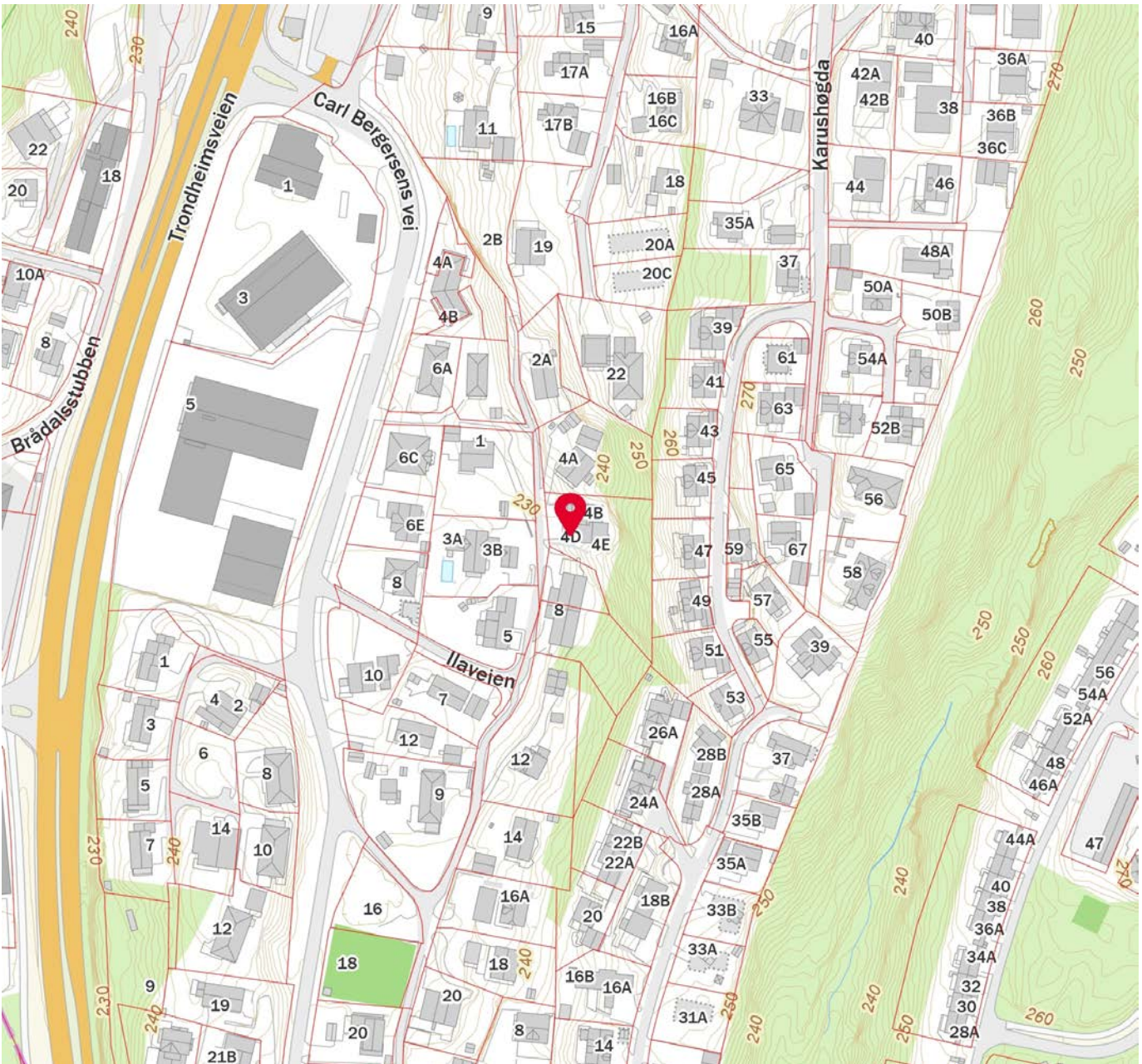
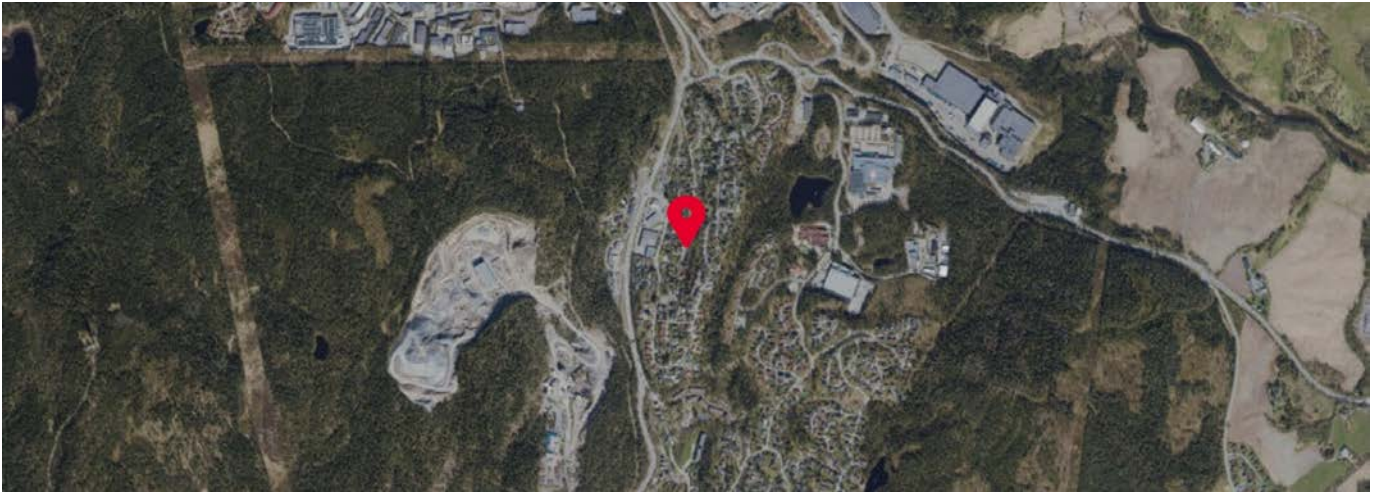
- Gjelleråsen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	460	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Ilaveien 4D, 1481 HAGAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
29065674	386	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

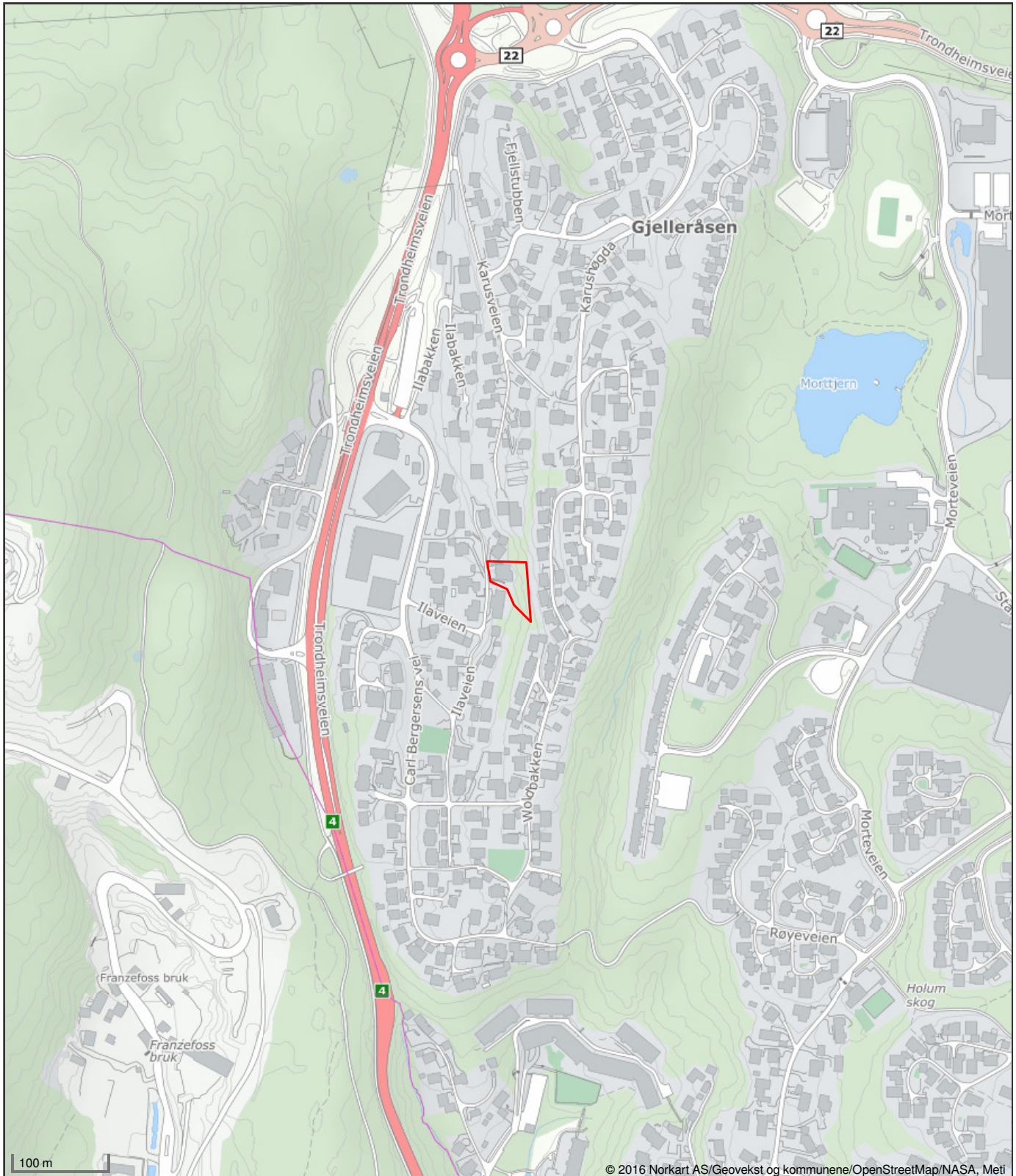
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3232 - 3/460//



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.



Eiendomskart for eiendom 3232 - 3/460//3



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 594,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6651161,32	Øst	607736,69

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6651188,38	607746,46	5 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	42,28	
2	6651180,85	607747,01	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,55	
3	6651156,94	607749,21	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,01	
4	6651134,54	607751,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,50	
5	6651124,57	607752,2	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,01	
6	6651142,08	607733,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,34	
7	6651158,89	607726,63	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,31	
8	6651166,53	607708,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,08	
9	6651175,46	607706,4	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,08	
10	6651187,33	607704,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,07	



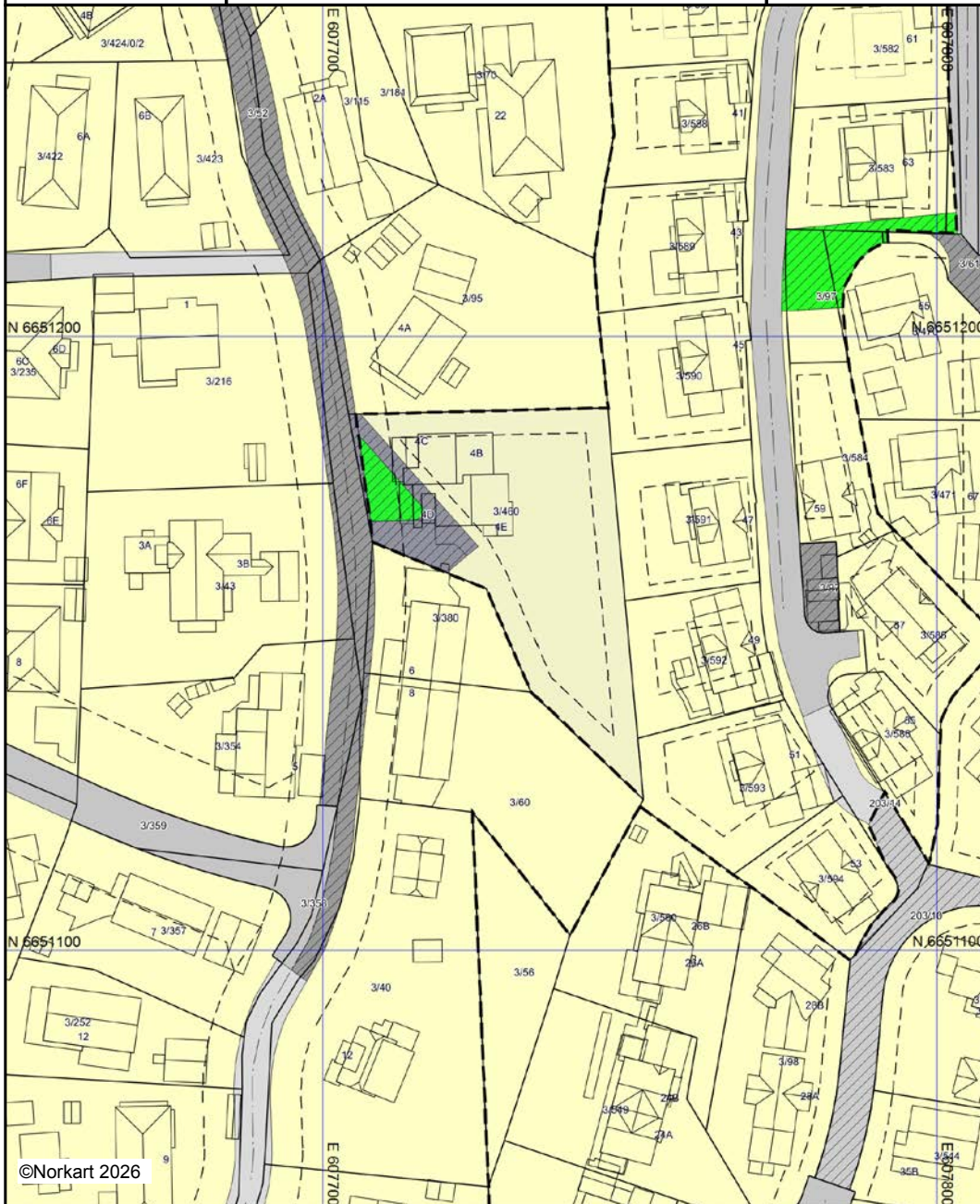
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/460/0/3
Adresse: Ilaveien 4D
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	460	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Ilaveien 4D, 1481 HAGAN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 357 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 71 m² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende</p> <p>Delareal 92 m² Arealbruk Veg,Nåværende</p> <p>Delareal 75 m² Arealbruk Parkering,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124P
Navn	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3, BNR. 97, 112, 128 OG 460
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/650/124P.pdf
Delarealer	Delareal 1 357 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn (P)
	Delareal 71 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn (P)
	Delareal 79 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn (P)
	Delareal 75 m ² Formål Felles parkeringsplass Feltnavn (P)
Id	124
Navn	Skillebekk - Putten - Gjelleråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3387/Reguleringsbestemmelser_oppdatert%202022-04-06.pdf
Delarealer	Delareal 13 m ² Formål Felles avkjørsel



NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 124P

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRING FOR GB NR. 3/ 97,112, 128 OG 460 - KARUSHØGDA / ILAVEIEN

**Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret 16.12.1996
ENDRET 05.02.1997**

§ 1 GENERELT

1. Planbestemmelsene knyttes til bebyggelsesplan i målestokk 1: 1000, datert 05.02.97.
2. Området er på planen vist med begrensingslinje.
3. Planområdet er inndelt i følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

boliger

FELLESOMRÅDER

felles avkjørsel
felles lekeområde
fellesareal

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

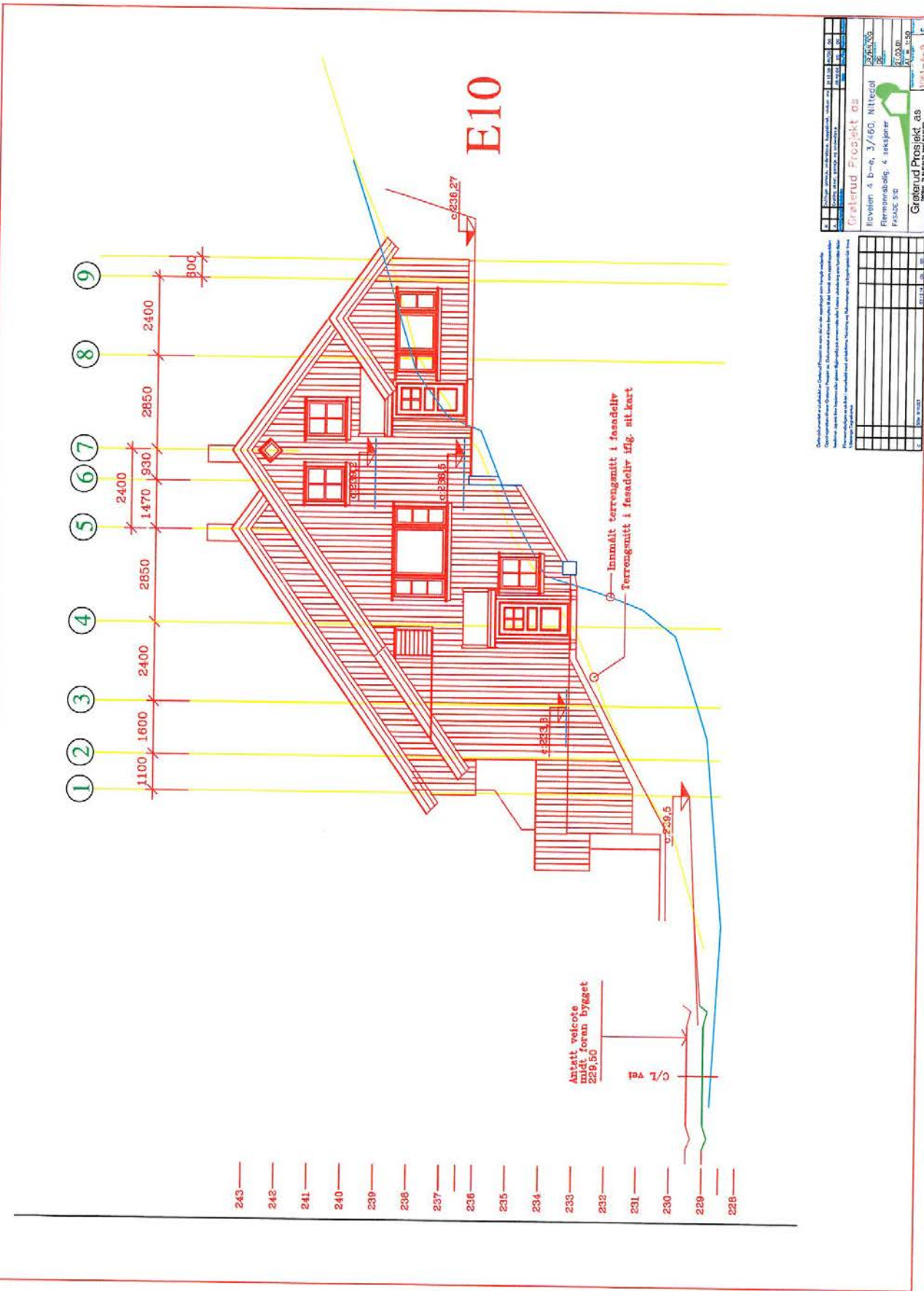
1. Tillatt tomteutnyttelse er maks TU = 30%
2. Bebyggelsen oppføres som småhus i samsvar med bebyggelsesplan/illustrasjonsplan. Ved byggemelding skal situasjonsrisset vise hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Det skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering/garasje samt høyder for terrengbehandling.
3. Ved endring av bebyggelsesplanens tomtedeling kreves framlagt samlet tomtedelingsplan for hele eiendommen.
4. Alle husene oppføres 1 ½ etasje + underetasje
5. Til hver bolig, skal det være 2 biloppstillingsplasser, hvorav minst 1 skal kunne bebygges med garasje/carport.
6. Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming. Hver bolig skal ha en rimelig orientering og skjermet uteplass.

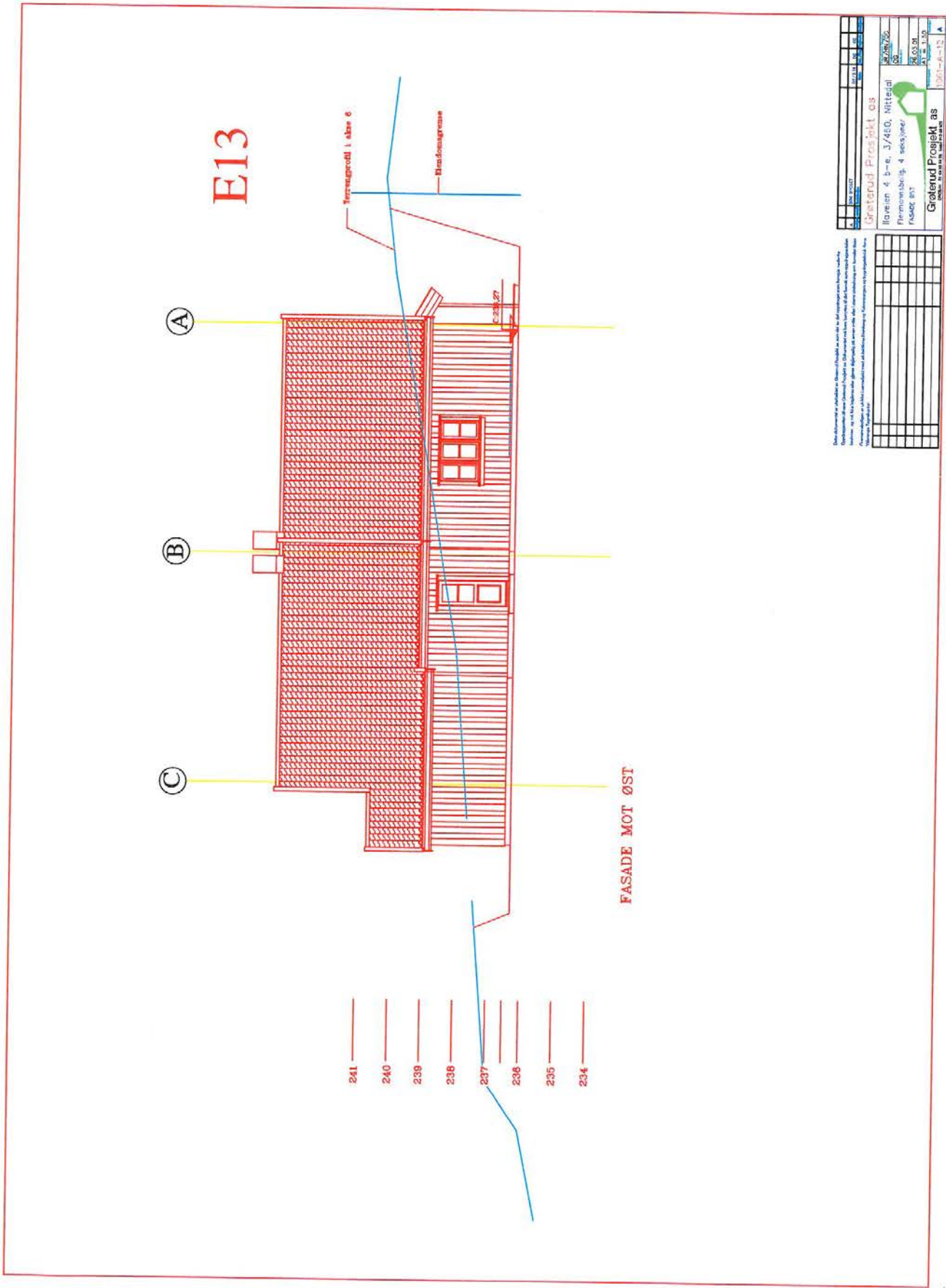
§ 3 FELLESOMRÅDER

1. Felles adkomstvei anlegges i samsvar med bebyggelsesplan. Beboerne har et felles ansvar for vedlikehold.
2. På felles lekeområde tillates ikke oppført bygninger. Unntak kan gjøres av teknisk styre for mindre bygninger som hører med til og ikke hindrer bruken av lekeområdet.
3. På fellesarealet tillates ikke oppført bygninger.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

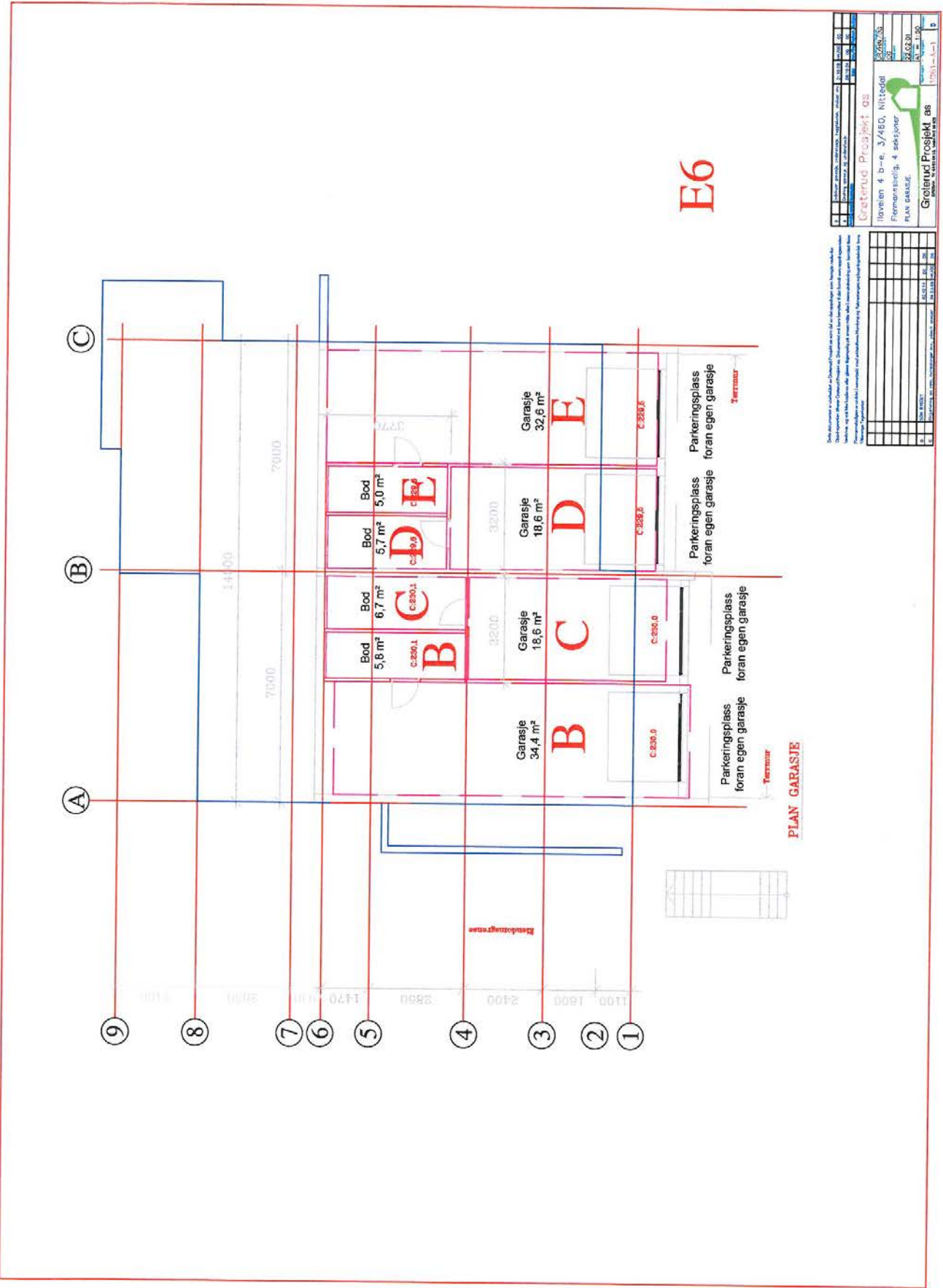
1. Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt





Alle dimensioner og værdier er givet i millimeter med mindre andet er angivet. Alle dimensioner er givet i millimeter med mindre andet er angivet. Alle dimensioner er givet i millimeter med mindre andet er angivet.

Projektnummer	24134	24135	24136	24137
Dato	10/01/2017	10/01/2017	10/01/2017	10/01/2017
Grotelund Projekt AS Havnemøllevej 4, 3740, Nittedal 2500, DK Telefon: +45 46 31 12 12 E-mail: info@grotelundprojekt.dk Web: www.grotelundprojekt.dk				
Grotelund Projekt as Havnemøllevej 4, 3740, Nittedal 2500, DK Telefon: +45 46 31 12 12 E-mail: info@grotelundprojekt.dk Web: www.grotelundprojekt.dk				



Revusjonstabell

Rev.	Dato	Endring	Utarbeidet av	Godkjent av
1				
2				
3				
4				
5				

Groenerud Prosjekt OS

Etasjen 4 B-m, 3/4B, Nittedal

Ferdigstilling, 4 seksjoner

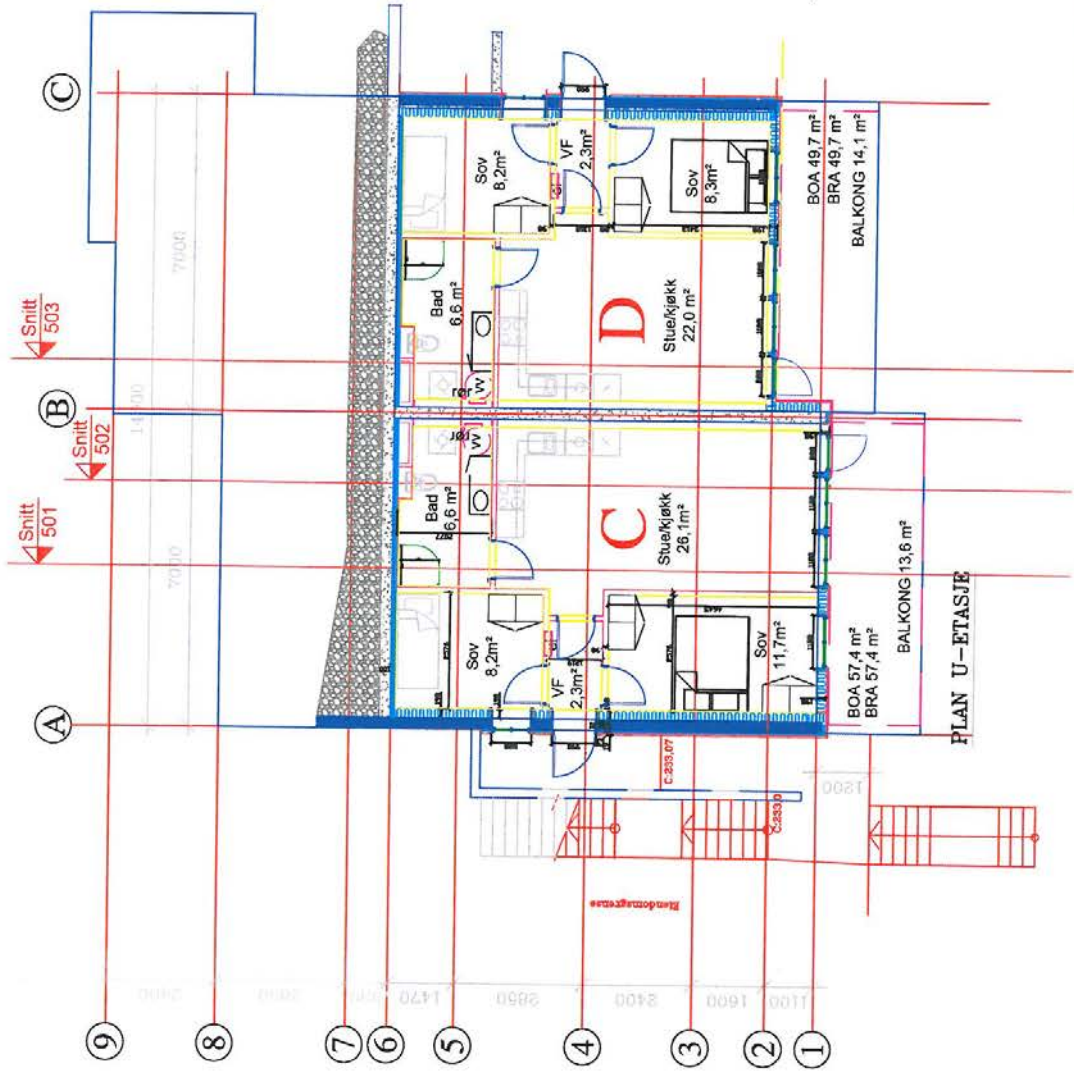
PLAN GARASJE

28.02.20

Ark. 1-10

Groenerud Prosjekt AS

Byggesak: 17/13 - 1-1-1 b



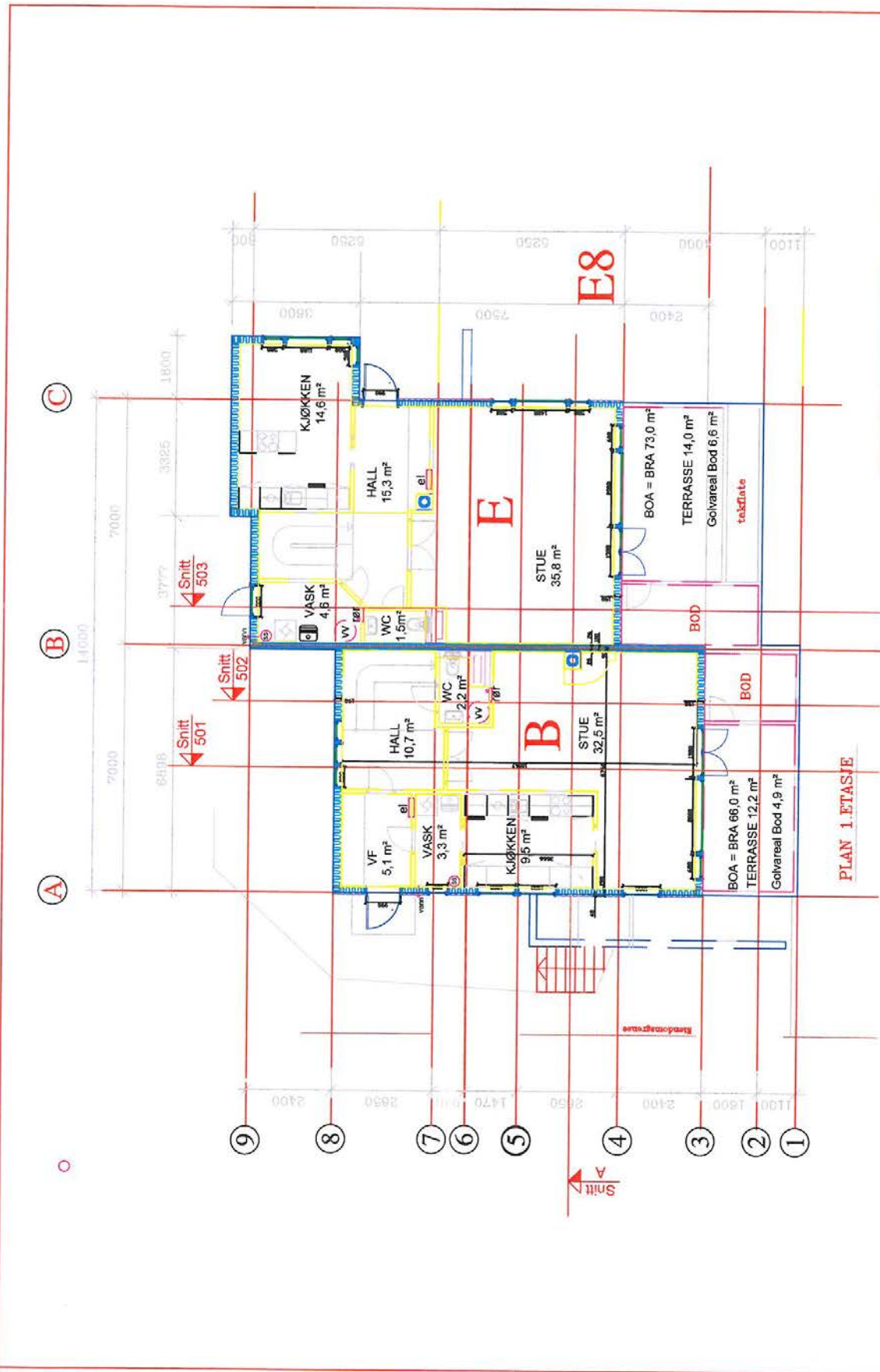
E6 E7

PLAN U-ETASJE

Prosjektinformasjon: Prosjekt: E6 E7, Etasje: U-etasje, Dato: 2023-08-01, Prosjektleder: [navn], Tegner: [navn].

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegnet av	Godkjent av
0		Opprinnelig utgave		
1		Endring av detalj		
2		Endring av detalj		
3		Endring av detalj		
4		Endring av detalj		

Gjerdetud Prosjekt AS	
Prosjektleder	[navn]
Tegner	[navn]
Prosjekt	E6 E7, U-etasje
Dato	2023-08-01
Blatt	1 av 2

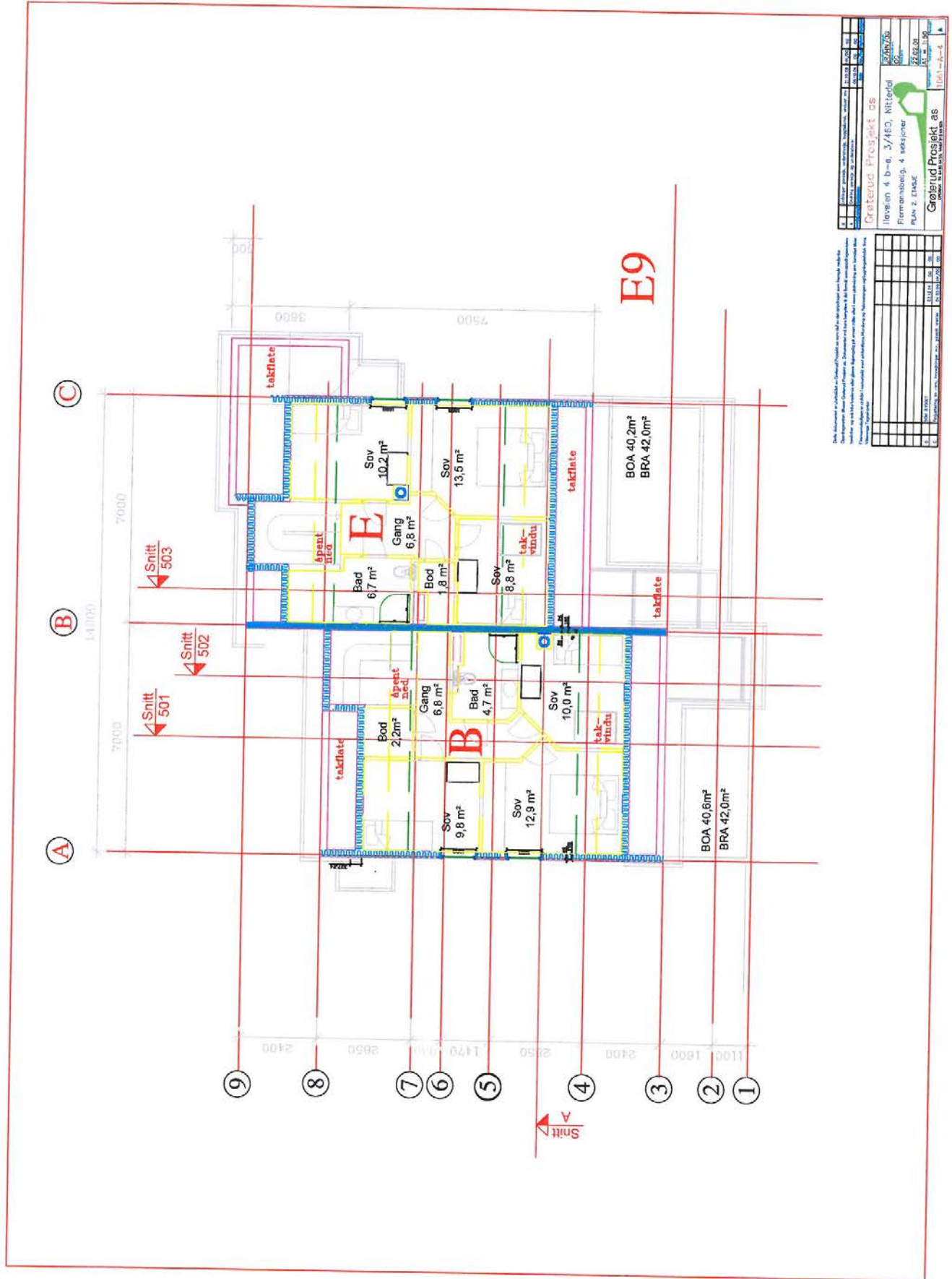


PLAN 1. ETASJE

Dette dokument er utarbeidet av **Craterud Prosjekt as** som arkitekt og prosjekteringsbyrå. Oppdragsgiver er **Grøntunnsveien 4**. Dokumentet er et utdrag av et større arkitektonisk dokument og skal ikke brukes utenfor den aktuelle prosjekten. Det er ikke tillatt å kopiere eller dele dette dokumentet uten tillatelse fra Craterud Prosjekt as.

Prosjekt	Grøntunnsveien 4
Oppdragsgiver	Grøntunnsveien 4
Arkitekt	Craterud Prosjekt as
Prosjektleder	Jonas Craterud
Utarbeidet av	Jonas Craterud
Revisjon	1
Dato	22.02.20
Skala	1:100
Bladnummer	1051-A-3

Craterud Prosjekt as
 Illovetten 4 b-e, 3/450, Nitzeip
 Flernæringsbygg, 4 seksjoner
 PLAN 1. ETASJE



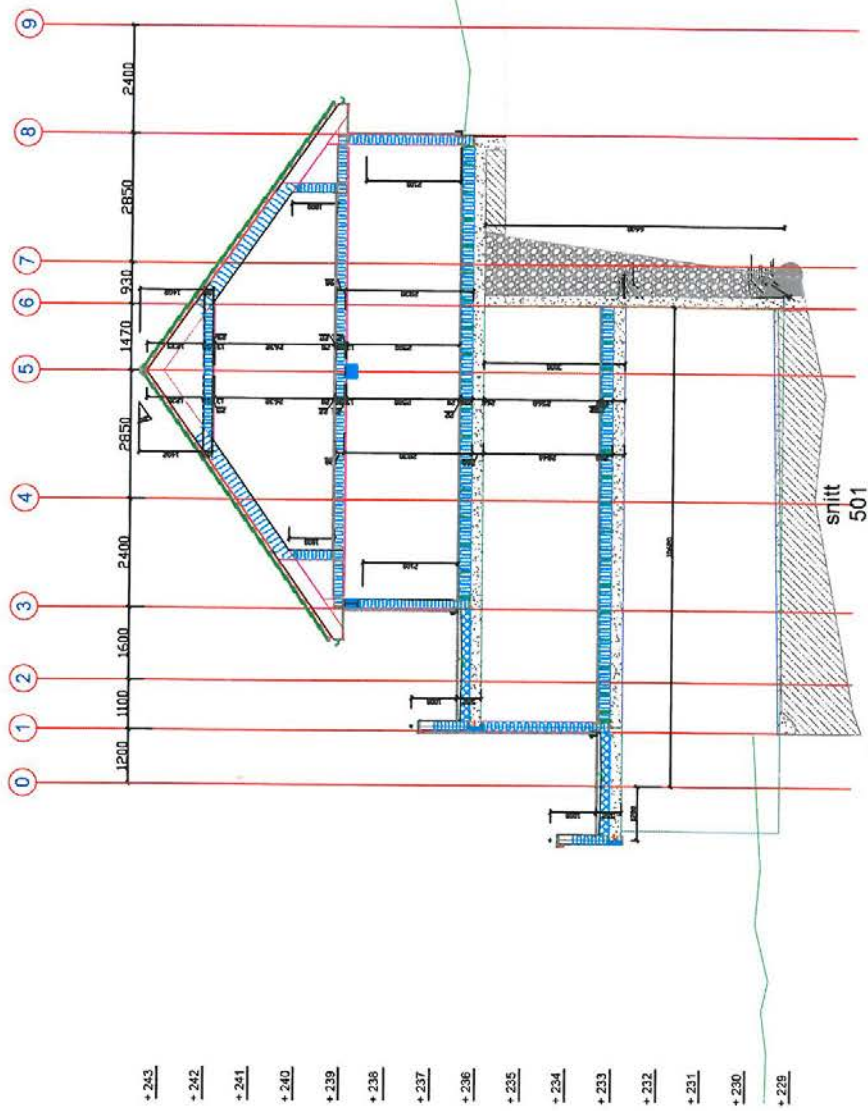
Denne dokumentation er udarbejdet af Grønturud Projekt AS. Det er ikke tilladt at kopiere eller gengive indholdet heraf uden tilladelse fra Grønturud Projekt AS. Alle rettigheder forbeholdes.

Grønturud Projekt AS	
Illustration 4 b-e, 3/180, Kittedal	
Flereplansbolig, 4 lejligheder	
Plan 2. Etage	
1001-A-4	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9

14/03358-1

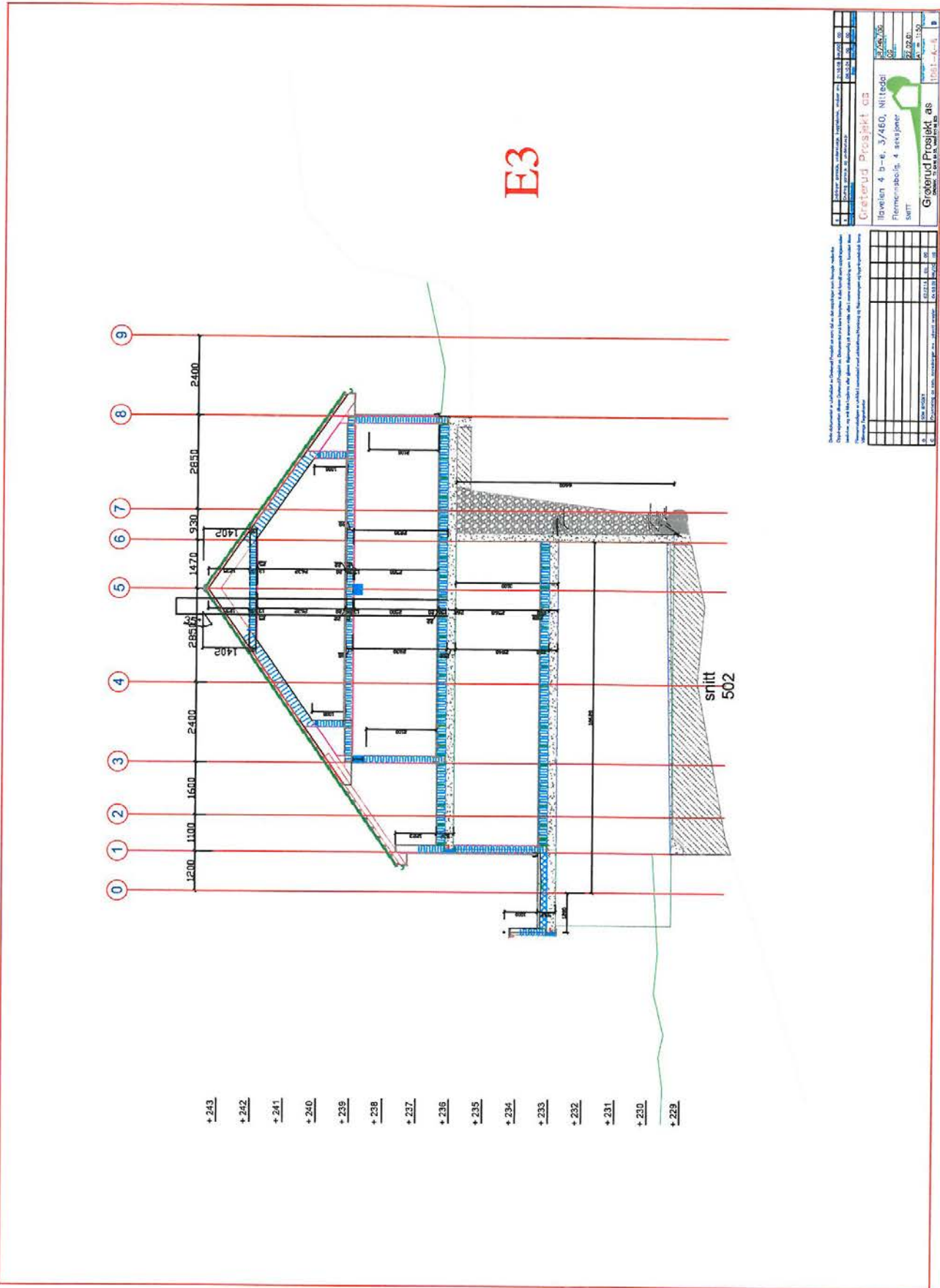
E2



Alle afmetingen en posities zijn gebaseerd op de afmetingen en posities van de constructieve elementen. De afmetingen van de constructieve elementen zijn gebaseerd op de afmetingen van de constructieve elementen. De afmetingen van de constructieve elementen zijn gebaseerd op de afmetingen van de constructieve elementen.

Groteveld Project as	
Irevelen 4 b-4, 3/450, Niltedel	
Fiermanspally, 4 seksjoner	
SMTT	
22.02.21	
1:50	
Groteveld Project as	
1701-1-A-5	

1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									



Dette dokument er utarbeidet i forbindelse med et prosjekteringsoppdrag for G. Greinerud og Prosjekt AS. Det er ikke tillatt å kopiere, distribuere eller offentliggjøre innholdet i dette dokumentet uten skriftlig tillatelse fra G. Greinerud og Prosjekt AS. Dette dokumentet er utarbeidet i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter og standarder.

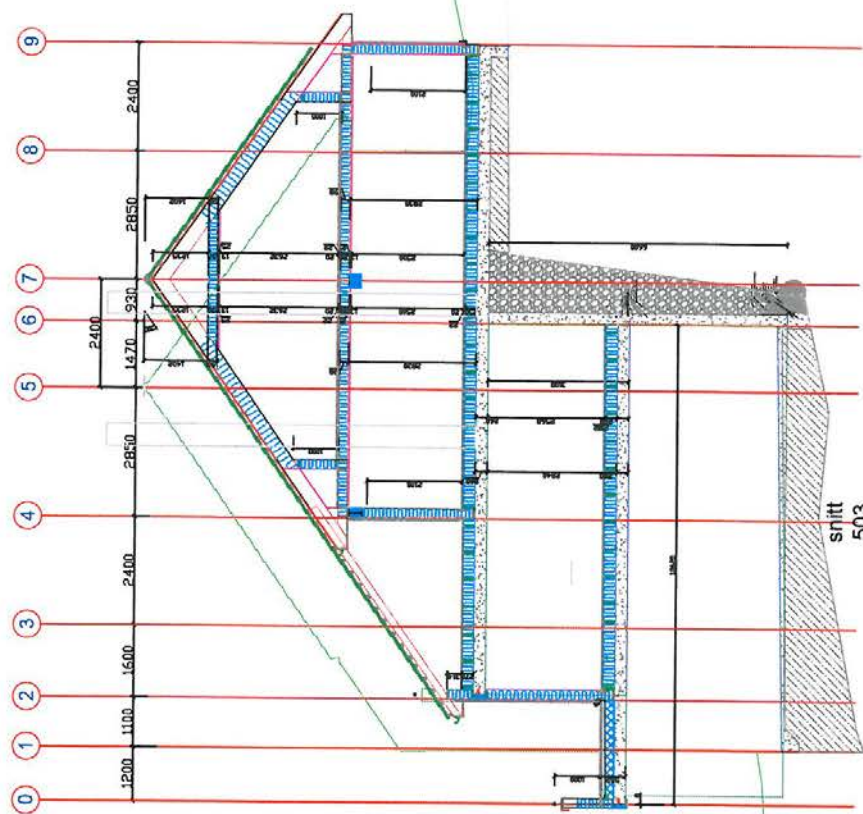
1	G. Greinerud og Prosjekt AS	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023
2	Prosjektleder	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023
3	Arkitekt	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023
4	Byggherre	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023

Greinerud Prosjekt AS

Etasjen 4 b-e, 3/460, Nittdal
 Flernæringsbygg, 4 etasjers
 snitt

G. Greinerud og Prosjekt AS
 1101-4-1-1

1	G. Greinerud og Prosjekt AS	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023
2	Prosjektleder	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023
3	Arkitekt	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023
4	Byggherre	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023	11.11.2023



- +243
- +242
- +241
- +240
- +239
- +238
- +237
- +236
- +235
- +234
- +233
- +232
- +231
- +230
- +229

E4

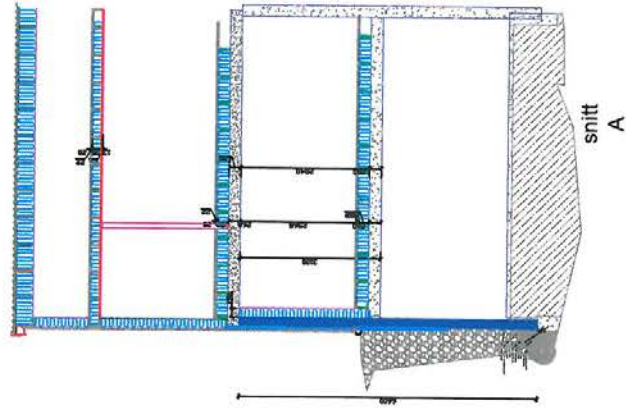
snitt
503

Prosjektet er utarbeidet av Groterud Prosjekt AS. Det er ikke garantert at alle opplysninger er korrekte. Groterud Prosjekt AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningene. Groterud Prosjekt AS er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av bruk av tegningene.

1	Oppdragsnavn	Prosjekt	1:100	1:100	1:100
2	Oppdragsnr.	1001-1-7	1:100	1:100	1:100
3	Oppdragsleder	1001-1-7	1:100	1:100	1:100
4	Oppdragsleder	1001-1-7	1:100	1:100	1:100

Groterud Prosjekt AS
 Fløyen 4 b-e, 3/4ED, Mittelalder
 Fløyenabell, 4 sett
 SKFT
 27.06.25
 22.02.01
 1:100
 1001-1-7

- +243
- +242
- +241
- +240
- +239
- +238
- +237
- +236
- +235
- +234
- +233
- +232
- +231
- +230
- +229



E5

Denne tegning er en udvalgt del af projektfileren og er kun gyldig i forbindelse med den samlede projektfiler. Tegningen er udarbejdet af Gøttrup Projekt as. Tegningen er udarbejdet på baggrund af de oplysninger, der er givet i den tilhørende projektfiler. Tegningen er udarbejdet på baggrund af de oplysninger, der er givet i den tilhørende projektfiler. Tegningen er udarbejdet på baggrund af de oplysninger, der er givet i den tilhørende projektfiler.

Gøttrup Projekt as		Gøttrupvej 10, 8260 Århus N	
Elevation 4 b-a, 3/480, Nittecel		22.05.2010	
Firmamålning, 4 seksjoner		22.05.10	
SNITT		A = 1:50	
Gøttrup Projekt as		Tegning nr. 1001-4-08	



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Att: Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref: 14/03338-8 Deres ref: 04.12.2014 Dato: 15.12.2014

FERDIGATTEST FOR 4-MANNSBOLIG - 3/460 - ILAVEIEN 4 B, C, D OG E

Byggeplass: Ilaveien 4 C

Tiltakshaver:

Søker: Grøterud Prosjekt AS

Tiltakstype - tiltaksart:

Adresse:

Adresse: Postboks 74/1441 DRØBAK

Nittedal kommune har den 04.12.2014 mottatt din søknad om ferdigattest datert samme dag.

Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 (pbl. 1985) § 99 og SAK § 34.

Ferdigattesten gjelder for 4-mannsbolig (vertikaldelt og horisontaldelt), slik som beskrevet i tillatelsen.

Rammetillatelse ble gitt den 14.10.2001.

Igangsettingstillatelse ble gitt den 14.12.2004.

Endringstillatelse for skifte av ansvarsrett for rørleggerarbeid, og mindre bygningsmessige arbeider, ble gitt i dag.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. 1985 § 93.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kom
mune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

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

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil

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

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. 1985 § 15 og forvaltningsloven § 28. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Na Stephansen
leder for byggesaksavdelingen

Olav Helge
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

Kopi til: Hilde Albech, Ilaveien 4 A, 1481 HAGAN



Nittedal kommune

Ledningskart

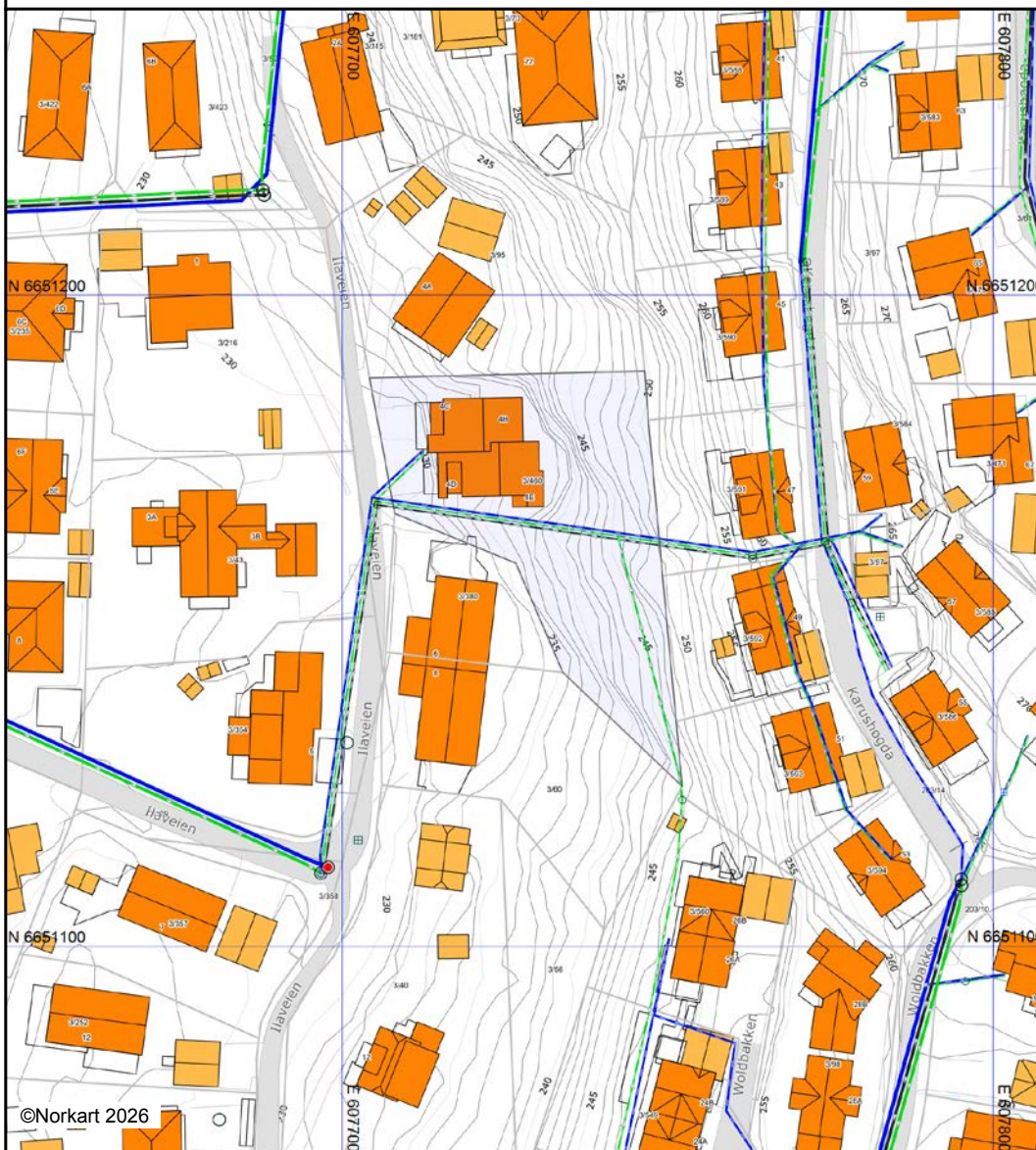
Eiendom: 3/460/0/3
Adresse: Ilaveien 4D
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



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.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. Veggglamper, 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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



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: Ilaveien 4D
1481 HAGAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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