



Velkommen til

Elnesveien 2D
1488 Hakadal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Elnesveien 2D
1488 Hakadal

Enebolig fra 2012 med separat utleiedel | Stor garasje over 2 plan | Terrasse på 62 m² | Vannbåren varme

Velkommen til en innbydende og velholdt enebolig fra 2012, beliggende i et rolig og attraktivt boligområde med vakre, landlige omgivelser i Hakadal. Her bor du med nærhet til både natur, fritidsmuligheter og kollektivtransport – en perfekt kombinasjon for en komfortabel hverdag.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, blant annet et stort stort og åpen stue og kjøkkenløsning, mastersoverom med eget walk-in-closet og tilhørende badrom med boblebad. 2 soverom i underetasjen, vaskerom og en romslig kjellerstue. Videre får du en godkjent utleiedel som gir muligheter for ekstra inntekt.

Ute finner man flere terrasser og en stor, frittstående garasje over to plan med romslig bod bak i u.etg. Det er kort vei til Hakadal stasjon og toget tar deg inn til Oslo S på ca. 43 min.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	8 890 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	223 600
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	9 113 600
<u>BRA/BRA-I</u>		294/224 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 809.90 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		2012
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Hanne Strandvahl
Eiendomsmegler

+47 416 44 286
hanne.strandvahl@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	8 890 000
Omkostninger*	kr	223 600
Totalpris inkl. omk.	kr	9 113 600

*Omkostninger

Kr 222 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 223 600 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 241 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 244 300 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter

Nåværende eier betaler kr. 12 895 kr i Husforsikring (Dnb Forsikring: Topp Topp Husforsikring inkl. utleiedel)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 23 433 pr. år for 2026

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og målerleie.

De faste gebyrene for 2026 er som følger:

Faste gebyrer

- Vann (abonnement): kr 5 258,-

- Avløp (abonnement): kr 8 266,-

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

- Feiing: kr 637,-

- Målerleie: kr 261,-

De faste kommunale gebyrene er på kr. 23 433,- Det vil i tillegg komme på gebyr iht. vannforbruk.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)

- Forbruksgebyr vann per m³: 31,09,-

- Forbruksgebyr avløp per m³: 49,33,-

De kommunale avgiftene er basert på et forbruk på 184 m³ for 2025. Forbruket for 2026 vil variere basert på faktisk bruk.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 31.12.2025 viste et forbruk på 184 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

- Tar man utgangspunkt i forbruket i 2025 som var på 183 kubikk, utgjør dette ca. kr 14 797,-
- De totale kommunale avgiftene utgjør da ca. 38 230 kr,- eksklusive eiendomsskatt.

Kommunale avgifter betales i to terminer med forfall 1/4 og 1/10. Man kan søke kommunen om månedlig faktura.

Kommunal eiendomsskatt: kr 4 883 pr. år for 2026

Eiendomsskatt betales i tre terminer med forfall 1/6, 1/10 og 1/12. Man betaler for 4 mnd ved hvert forfall.

Registerbetegnelse

Gnr. 50, bnr. 51 i Nittedal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 224 m²

BRA total: 224 m²

1. etasje

BRA-i: 111 m². Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue

TBA: 62 m². Terrasse- og balkongareal

-1. etasje

BRA-i: 113 m². Gang, bad, vaskerom, to soverom, stue, bod, teknisk rom Entré, stue, kjøkken, soverom, bod, bad

Garasje:

BRA-e: 70 m²

BRA total: 70 m²

Kjeller

BRA-e: 33 m². Bod, garasje

1. etasje

BRA-e: 37 m². Garasje

TBA: 9 m². Terrasse- og balkongareal

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen disponerer en frittstående garasje bygget i 2017. Garasjen er over to etasjer og har motoriserte garasjeporter.

Tomt

Tomteareal er 809.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 809,9 m². Tomten ligger i relativt skrånende terreng. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og noe redusert fall bort fra vegg i underetasje, som kan medføre muligheter for større vannansamlinger.

Byggeår

Ca. 2012 i følge xxxxx

Innhold

Eneboligen inneholder to separate boenheter og består av følgende rom:

Hoveddel:

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

Underetasje: Bad, vaskerom, to soverom, stue, bod og teknisk rom.

Utleiedel i underetasje:

Entré, stue, kjøkken, soverom, bod og bad.

Terrasse- og balkongareal på til sammen 62 m² tilknyttet 1. etasje.

Eiendommen har en frittstående garasjebygning over to plan. Garasjen inneholder garasjerom og bod, og har et tilhørende terrasseareal på 9 m² på baksiden av garasjen.

Standard

Dette er en innholdsrik enebolig fra 2012 over to plan, med en separat og godkjent utleiedel i underetasjen. Boligen er utformet med tanke på en fleksibel hverdag, med flere stuer og en planløsning som fordeler funksjoner over begge etasjer. Hoveddelen har totalt tre soverom, to bad og romslige oppholdsrom. Oppvarming er løst med en kombinasjon av vannbåren gulvvarme fra en ny elektrokjel, varmepumpe og peis.

Entré:

Boligen har ett overbygget inngangsparti med stenbelagt adkomst. Videre kommer du inn i en gang med plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe. Herfra er det tilgang til et praktisk toalettrom og videre inn i boligens hovedetasje.

Stue 1. etasje:

Stuen i hovedetasjen har en åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har en peis med innsats som både gir en lun varme på kalde dager og er dekorativ. Fra stuen er det utgang via en skyvedør til

en stor terrasse, som gir ekstra oppholdsarealet på sommeren. Det er i nåværende eiers tid montert solfilm på nesten alle vinduene.

Terrasse:

Den romslige terrassen på 62 m² gir svært god plass til både utemøbler, grill og hyggelige sosiale soner. En praktisk levegg sørger for en skjermet og privat uteplass hvor man kan sitte delvis usjenert. Hagen er innrammet av høyt gjerde, slik at barna trygt kan leke i hagen. Det er også en terrasse med utgang fra kjøkkenet. Her kan man nyte sommersolen. Det er trapp fra terrassen og ned til fremsiden av boligen. Bak garasjen er det også bygd en liten terrasse.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer med 70 cm induksjon platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. En kjøkkenventilator sørger for avtrekk. I gulvlisten på kjøkkenet finner man også en praktisk "feieluke" som er koblet opp mot sentralstøvsugeren.

Soverom 1. etasje:

Hovedsoverommet er etablert ved å slå sammen to mindre rom fra de opprinnelige plantegningene, noe som gir et svært romslig og innbydende hovedsoverom. Endringen er søknadspliktig, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning. I dag fremstår rommet som et behagelig soverom med direkte adkomst til et walk-in-closet som tilbyr rikelig garderobeplass. Fra garderoben er det videre inngang til et romslig og privat badrom. Det heldekkende gulvteppet på både soverommet og i walk-in-closet gir en lun og komfortabel atmosfære.

Bad 1. etasje:

Badet i første etasje er helfliset og byr både på frittstående badekar og en romslig dusjnise med glassdør. Innredningen består av dobbel servant og vegghengt toalett, og gulvet har elektriske varmekabler som gir ekstra komfort. De sandfargede flisene skaper en rolig og harmonisk atmosfære.

Det er godt med oppbevaringsplass i vegghengte skap, og speilet har integrert belysning, varmekabel og innebygd høyttaler – en funksjonell og moderne detalj som hever helhetsopplevelsen

Toalettrom 1. etasje:

Et separat toalettrom med vegghengt WC og servant, praktisk plassert i tilknytning til entréen. Rommet har flislagt gulv.

Underetasje - Hoveddel:

En malt tretrapp leder ned til underetasjen. Her har hoveddelen en ekstra stue, to soverom, bad og et stort, praktisk vaskerom. Dette gir familien en egen sone for barn, ungdom eller gjester, adskilt fra hovedoppholdsrommene oppe.

Bad underetasje:

Også dette badet er flislagt og har en kombinasjon av vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler. Det er utstyrt med dusjhjørne, toalett og en servantinnredning. Badet er praktisk plassert i nærheten til de to soverommene i underetasjen.

Vaskerom:

Vaskerommet er romslig og funksjonelt, med flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og god lagringsplass i skap og på benk. Her er også sentralstøvsugeren plassert. Rommet er et resultat av at en bod og et vaskerom er slått sammen, en endring som er søknadspliktig. Her finner man også sentralstøvsugeren.

Underetasje - Utleiedel:

Boligen inkluderer en separat, godkjent boenhet på 45 m² med egen inngang. Enheten inneholder entré, stue og kjøkken i åpen løsning, ett soverom og et bad. Dette gir en stabil leieinntekt. Utleiedelen har egen strømmåler og varmes opp med vannbåren varme fra hovedhuset.

Kjøkken utleiedel:

Kjøkkenet i utleiedelen er funksjonelt utformet med glatte fronter, laminert benkeplate og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad utleiedel:

Badet er flislagt og utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant og har opplegg for vaskemaskin. Gulvet har både vannbåren varme og elektriske varmekabler.

Lagring:

Bod i hoveddelens underetasje og bod i utleiedelen. Vaskerommet har skapinnredning og benkeplate. I tillegg er det en frittstående garasjebygning over to etasjer fra 2017, med garasje plasser og en bod i kjelleren.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Utvendig - Dører

Katteluke i terrassedør i kjeller hoveddel.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Tomteforhold - Terrengforhold

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning

- Underetasje hoveddel Bad - Overflater Gulv

- Underetasje hoveddel Vaskerom - Overflater Gulv

- Underetasje utleiedel Kjøkken - Overflater og innredning

- Underetasje utleiedel Kjøkken - Avtrekk

- Underetasje utleiedel Bad - Overflater Gulv

- Underetasje utleiedel Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Underetasje utleiedel Bad - Ventilasjon

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater for utbedring.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

I Elnesveien bor du med skogen som nærmeste nabo, i et etablert og rolig boligområde i Hakadal. Her kombineres landlige omgivelser med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Området er preget av lite støy, og turmulighetene starter praktisk talt rett utenfor døren.

Hverdagslogistikken er enkel. Elvetangen skole og flere barnehager, som Tøyen og Varingskollen, ligger en kort kjøretur unna. De daglige innkjøpene kan gjøres på Kiwi Tøyenhaugen eller Meny på Åneby. For et større utvalg av butikker og tjenester er Mosenteret i Nittedal sentrum rundt et kvarter unna med bil.

Området byr på gode fritidsaktiviteter. Den gamle Hagen skole, kun et par hundre meter fra boligen, har gymsal som brukes ofte av lag og foreninger i nærområdet. For pendlere er det busstopp i umiddelbar nærhet, og Hakadal stasjon med togforbindelse mot Oslo er kun noen få minutter unna med bil. Beliggenheten gir en fin balanse, med følelsen av å bo på landet, men med relativt kort vei inn til hovedstaden.

Ikke langt fra boligen finner man også Varpe idrettslag som byr på fotballag i flere alderstrinn. Ved Elvetangen skole finner man også bredt spekter av idrettsmuligheter. Hakadal IL byr på fotball, Alpin&Freeski, langrenn, innebandy, svømming, frisbeegolf og allidrett.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Tøyen barnehage (1-5 år) - 5 min unna med bil.

Varingskollen barnehage (1-5 år) - 6 min unna med bil.

Tøyenåsen Barnehage (0-5 år) - 6 min unna med bil.

Skolekrets: Elvetangen skole fra 1-7 klasse- ca. 5 minutter unna med bil.

Hakadal Ungdomsskole fra 8-10 klasse- ca. 5 minutter unna med bil.

Bjertnes videregående skole- ca. 13 minutter unna med bil.

Hadeland videregående skole - 28 minutter unna med bil. .

Adkomst

Fra Oslo. Følg RV4 mot Hakadal. Ta til venstre inn på Sagstuveien også første til venstre. Følg så

veien helt frem til Elnesveien på venstre side.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp langs Elnesveien (Linje 390) 1 min gange unna.

Hakadal stasjon - 3 min unna med bil.

Oslo Gardermoen- 46 min unna med bil.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.03.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 2012. Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon over to etasjer med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Grunnmuren er av Leca/betong, med ukjent fundament. Dreneringen er fra 2012 med dreneringsplate og XPS/isolasjonsplater. Byggegrunnen er ukjent, og tomten er skrånende. Det er en utforet vegg under trapp. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger av ukjent type.

Tak:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein, og det er montert mønebånd av kobber for å forhindre mosevekst. Eier opplyser at et taktekkerfirma har gått over taket og skiftet ca. 70 takstein i senere år. Beslag, renner og nedløp er av lakkert stål. Takrenner ved inngangsparti er fra 2025 ifølge eier.

Pipe/Ildsted:

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Innvendig har boligen malte kompaktdører, nye i 2025.

Trapper/adkomst:

Boligen har en malt tretrapp. Utvendig trapp ved garasje ble bygget i 2025.

Balkong/terrasse:

Balkong og terrasse på 62 m² med konstruksjon av søyler, dragere, bjelker og spaltegulv. Rekkverk av stående spiler. Nye leegger rundt terrasse ble bygget i 2025.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør er av plast. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, samt en 300 liters tank som er kombinert for tappevann og vann til vannbåren varme.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Kjøkken i hoveddel og utleiedel har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra elektrokjel (2024), varmekabler, luft-til-luft varmepumpe (2023) og vedfyring. Boligen har sentralstøvsuger. Bygningen består av to boenheter som utgjør to separate brannceller. I kjeller er brannskillet utført som vegg med brannmotstand EI30, men det er registrert at ventilasjonskanaler føres gjennom denne veggen uten dokumentasjon på branntekniske tiltak.

Garasje:

Garasje bygget i 2017. Garasjen er over to etasjer, oppført i en kombinasjon av mur-/betong- og trekonstruksjon. Underetasjen er utført i betong og tre, mens 1. etasje er utført i trekonstruksjon. Bygget har valmet tak tekket med takstein. Det er installert motoriserte garasjeporter i begge etasjer.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår (2012), med enkelte senere oppgraderinger. Eier har fremlagt samsvarserklæringer fra byggeåret og for installering av elbilladere i 2023. Det er opplyst at anlegget opprinnelig ble installert av daværende eier som var elektriker. Det foreligger ingen eltilsynsrapport fra de siste 5 år. En utvidet el-kontroll anbefales, da deler av arbeidene ikke er utført i selgers eiertid og det er usikkert om de er utført i henhold til gjeldende regler.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Byttet ut innvendig dører til massiv heltre dører.

Montert solfilm på vinduer.

Beiset begge terrassene.

Satt opp svarte elko pluss brytere og stikkontakter.

Det er satt opp smart hus løsning på enkelte lysbrytere slik at man kan styre lyset fra mobilen.

Ny kran på kjøkkenet fra Tapwell

Ny kran på badet nede fra Viking Bad.

2026:

- Skiftet ut takstein, deler av takrenne og montert kobberduk (utført av Nittedal Tak og Blikk AS).
- Kledd igjen vegger på innsiden av boden i garasjen.
- Satt opp nytt speil med lys/varme/høytalere på det store badet oppe.

2025:

- Bygget utvendig trapp ved garasje og nye leegger rundt terrasse.

2024:

- Koblet opp anlegg for vannbåren varme (utført av Rørlegger mester 1 Isdahl).

2023:

- Installert 2 stk. Zaptec elbilladere (utført av Oslo Akershus Elektro og klima). Samsvarserklæring foreligger.
- Installert luft-til-luft varmepumpe. Daikin stylish 2 7,1 kw

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for enebolig med sekundær boenhet og garasje, datert 02.01.2017.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, stemplet av kommunen 5. november 2010. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

Følgende avvik er identifisert:

- 1. etasje: To soverom er slått sammen til ett større soverom. Et bad og en garderobe er slått sammen til et større bad. Slike endringer kan være søknadsppliktige.
- Underetasje (hoveddel): Bod og vaskerom er slått sammen til et større vaskerom. Størrelsen på

hall og teknisk rom er endret. Slike endringer kan være søknadspliktige.

- Underetasje (utleiedel): Vindfang mot kjøkken er fjernet, og et nytt vindfang er etablert på utsiden av stuen. Dette er en fasadeendring som normalt er søknadspliktig.

- Garasje (underetasje): Et disponibelt rom er endret til garasje med garasjeport og bod. Endring fra disponibelt rom (tilleggsdel) til garasje, samt fasadeendringen med ny port, er normalt søknadspliktig.

- Det er registrert at ventilasjonskanaler er ført gjennom brannskillet mellom de to boenhetene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at gjennomføringen er utført i henhold til branntekniske krav.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er komfyr og micro som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger ikke.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme fra elektrokjel og luft-til-luft varmepumpe. Det er også elektriske varmekabler. Eier opplyser at elektriske varmekabler er tilkoblet, men justert ned til 5 grader i rom som også har vannbåren varme. I tillegg er det vedfyring med peis med innsats. Varmtvannsbereider på 300 liter er kombinert for tappevann og vann til vannbåren varme.

Informasjon strømforbruk: Nåværende eier har: Norgespris med strømvtale hos Vibb 28067 kWh i 2025 dette med aircondition i bruk i hele sommer, og 2 elbiler.

Eiendommen er bundet til Norgespris, en statlig finansieringsordning som tilbyr strøm til en fast pris på 50 øre/kWh (inkl. mva) frem til 31. desember 2026. I tillegg til denne prisen betales nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. Ordningen har en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh for boliger; forbruk over dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd Lys grønn C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Pris: 1516 kr pr mnd hvor internett er 819 kr med 500/500 linje

Leverandør: Nokab

Adgang til utleie

Bolig med to boenheter. Elnesveien 2D og Elnesveien 2C.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdi på 200 Bq/m³.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til forretning med feltnavn L, i henhold til reguleringsplan 313 «REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE», vedtatt 22.07.1980. Videre er et delareal på 5 m² regulert til kjørevei og 1 m² til jord- og skogbruk.

Eiendommen er i matrikkelen registrert som «Enebolig m/hybel/sokkelleil.», mens gjeldende reguleringsplan angir formålet som forretning. En slik avvikende bruk kan ha betydning for fremtidig utvikling, ombygging eller ved eventuell gjenoppbygging av eiendommen.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (plan-ID 32322022), vedtatt 13.05.2024. I kommuneplanen er 804 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, 5 m² til veg og 1 m² til L NRF areal. Ved motstrid gjelder eldre reguleringsplaner foran kommuneplanen.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_3: Andre sikringssoner. Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pøling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur. Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges anleggseier til uttalelse.

Det er igangsatt planlegging for en detaljreguleringsplan for Fuglåsveien i nærområdet, med plan-ID 344. Status for planen er «Planlegging igangsatt».

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Veien inn til boligen er privatvei og bekostes av Elnesveien 2A&B&D. Snømåking gjøres i fellesskap med naboene.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 943 705 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 7 774 819 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Fyll inn ønsket overtakelse i budskjema.

Eier

Yassir Nawaz

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2010/283236-2/200 21.04.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 50 BNR: 5

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eiendommene Gnr. 50, Bnr. 5 og Gnr. 50, Bnr. 51 har gjensidig rett til atkomst over det skraverte området som vist på kartutsnittet, i henhold til vedtak i sak 09/1876 av 12.01.2010 fra teknisk enhet i Nittedal kommune. Erklæringen om denne rettigheten er tinglyst som hefte på Gnr. 50, Bnr. 5 og Gnr. 50, Bnr. 51. Rettigheten kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune.

2010/941481-1/200 30.11.2010 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 50 BNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 50 BNR: 52

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eiendommene gnr. 50, bnr. 5 og gnr. 50, bnr. 52 har bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr. 51. Eiendommen gnr. 50, bnr. 51 har bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr. 5 og gnr. 50, bnr. 52. Videre har eiendommen gnr. 50, bnr. 52 bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr. 5. Erklæringen er tinglyst som hefte på gnr. 50, bnr. 5, gnr. 50, bnr. 51 og gnr. 50, bnr. 52, og kan ikke slettes uten samtykke fra Nittedal Kommune.

Eiendommens rettigheter:

2010/283236-1/200 21.04.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 50 BNR: 5

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eiendommene Gnr. 50, Bnr. 5 og Gnr. 50, Bnr. 51 har gjensidig rett til atkomst over det skraverte området som vist på kartutsnittet, i henhold til vedtak i sak 09/1876 av 12.01.2010 fra teknisk enhet i Nittedal kommune. Erklæringen om denne rettigheten er tinglyst som hefte på Gnr. 50, Bnr. 5 og Gnr. 50, Bnr. 51. Rettigheten kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune.

2010/941481-2/200 30.11.2010 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 50 BNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 50 BNR: 52

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommene gnr. 50, bnr. 5 og gnr. 50, bnr. 52 har bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr. 51. Eiendommen gnr. 50, bnr. 51 har bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr. 5 og gnr. 50, bnr. 52. Videre har eiendommen gnr. 50, bnr. 52 bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr. 5. Erklæringen er tinglyst som hefte på gnr. 50, bnr. 5, gnr. 50, bnr. 51 og gnr. 50, bnr. 52, og kan ikke slettes uten samtykke fra Nittedal Kommune.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer

aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en statlig fastprisavtale som trer i kraft 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overføres automatisk til ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026, gjelder bindingstiden ut 2026.

- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre, gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til fastpris kr. 55 000.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 5 950,-, pr. visning kr 3 900,-, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 550,- samt kr 2 800,- i garantipremie.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no) og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Einar Sørevik den 18.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nittedal Tak og Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut takstein Skiftet ut deler av tak renna Montert Kobber duk

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kledd igjen Vegger på inne siden av Boden i Garasjen

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørlegger mester 1 Isdahl

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp vannboren varme annlegget

23. 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: Oslo Akershus Elektro og klima

Beskrivelse av arbeidet: Montert opp 2stk Zaptec El bil ladere.

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

Ja.

2 roms hybel leilighet med egen strøm måler og vannbåren varme fra hoved huset.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja.

leie enheten er godkjent som en egen bo enhet med egen adresse.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

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

Ja.

Den elektriske låsen på garasjen døren fungerer kun med nøkkel

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Byggetegninger
Ferdigattest - Enebolig med sekundær boenhet og garasje
Info kommunale gebyrer
Rapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen
Kart over tomtegrenser
Reguleringsplankart
Vegstatuskart

Reguleringsbestemmelser
Planopplysninger

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

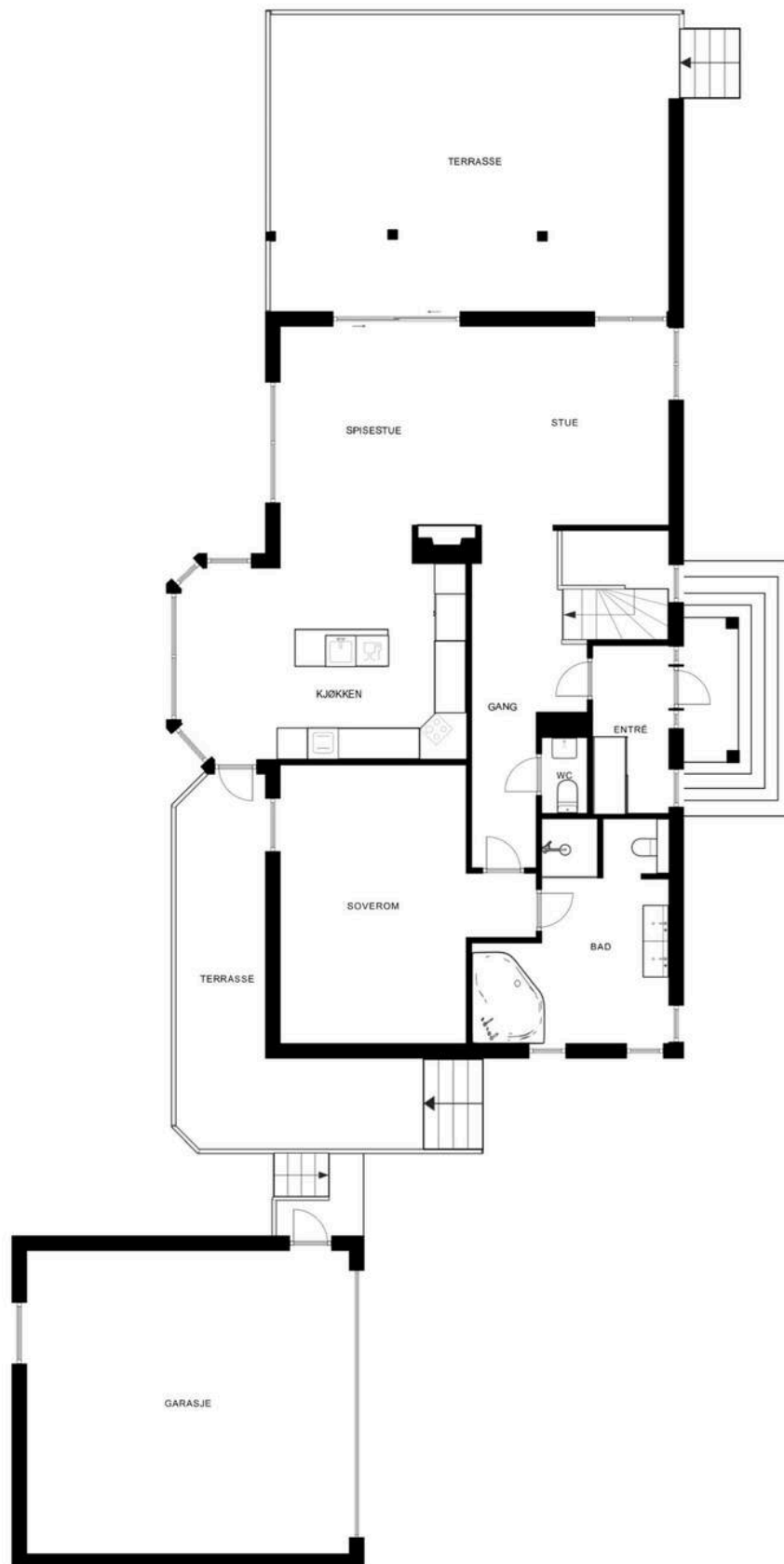
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Hanne Strandvahl
Eiendomsmegler
Telefon: 416 44 286
E-post: hanne.strandvahl@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21
1482 NITTEDAL
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.
**Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.**

EFXIT





















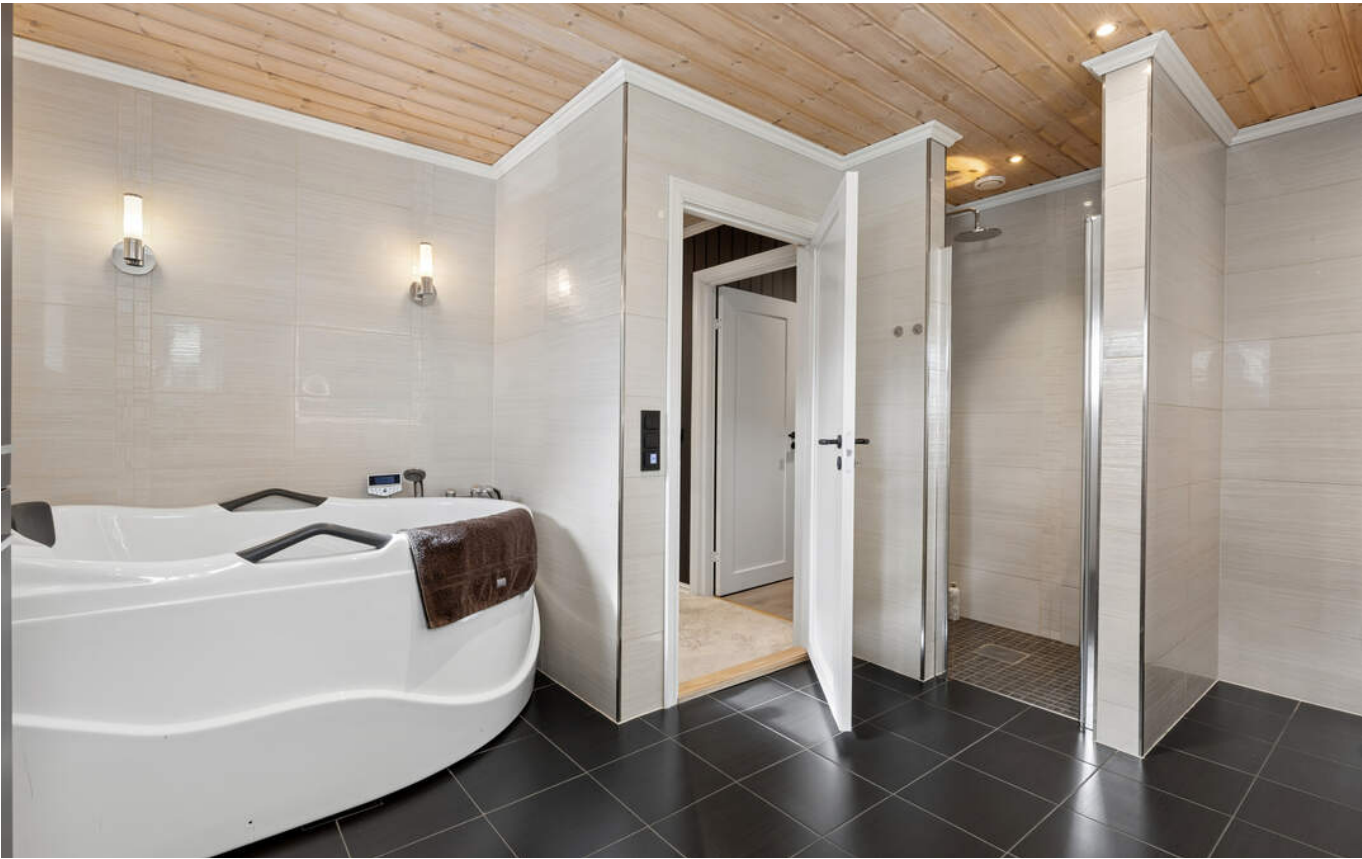




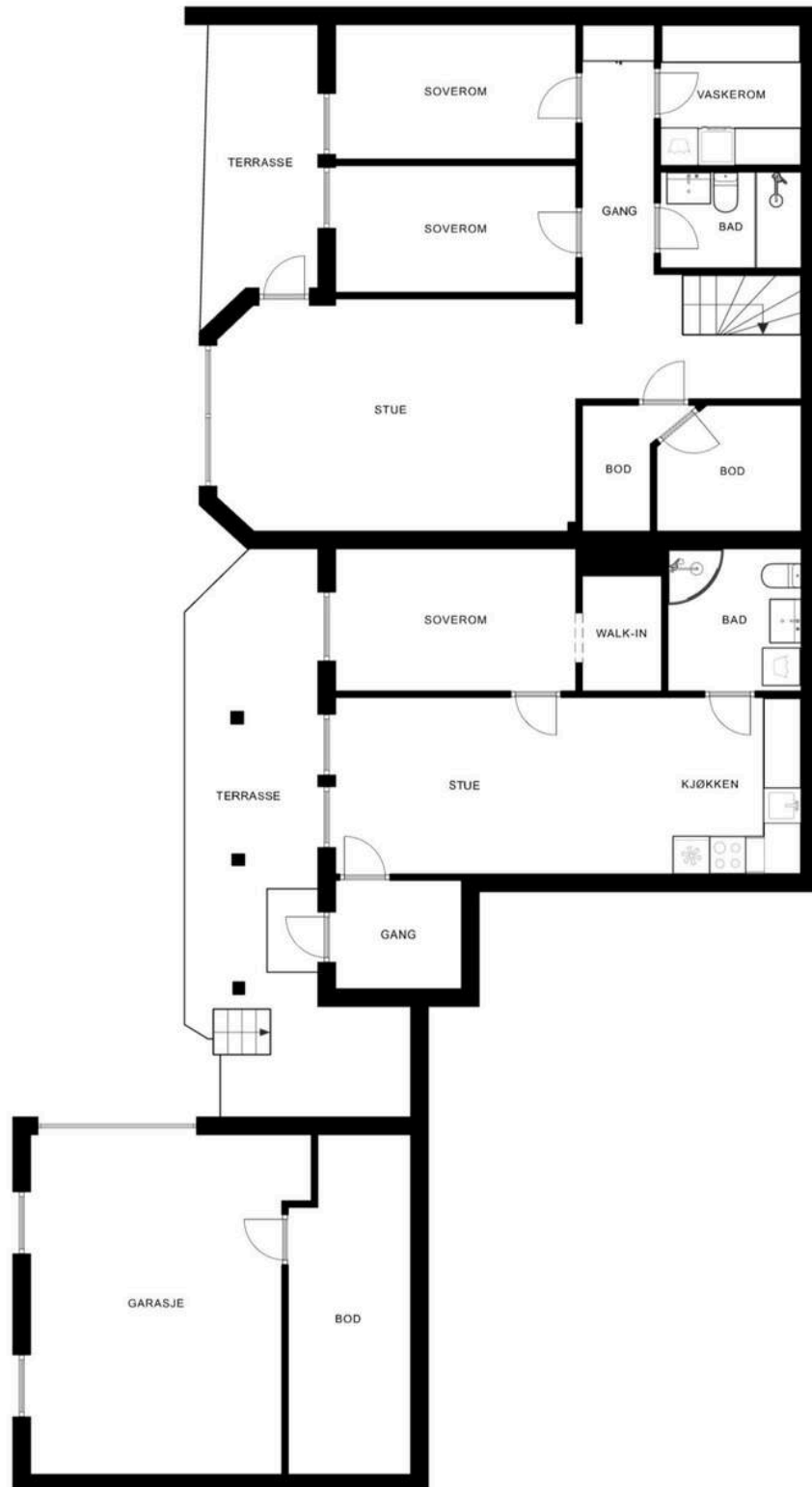












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

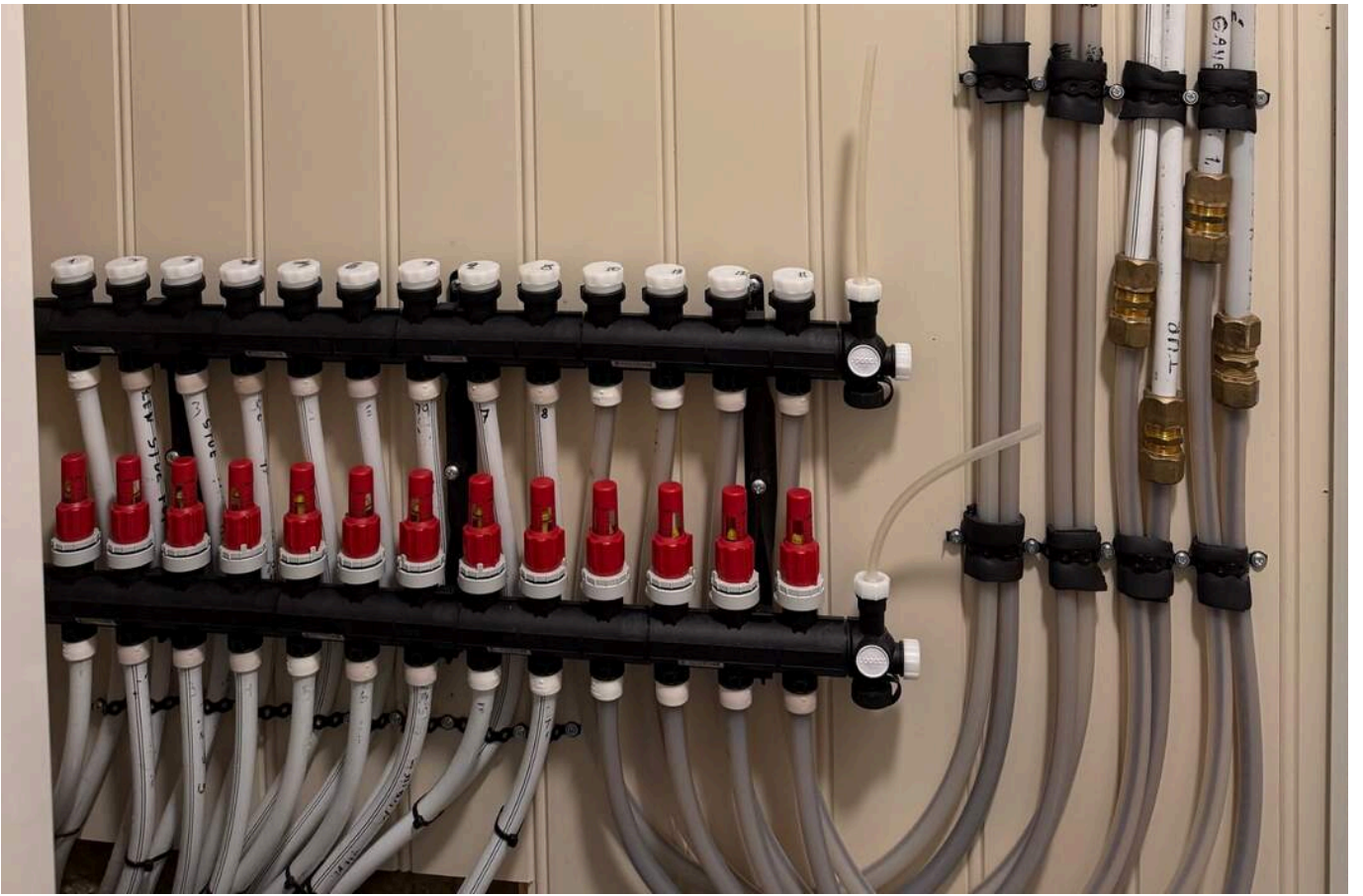
























ELVETANGEN
SKOLE



B

HOVEDINNGANG

ELNESVEIEN 2D

Nabolaget Hakadal/Fuglåsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Elnesveien Linje 390	1 min 0.1 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	3 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	46 min

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	5 min 3.4 km
Hus Arena skole (8-10 kl.) 3 elever, 1 klasse	4 min 0.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	13 min 11.3 km
Hadeland videregående skole 849 elever	28 min 31.7 km



«Forholdsvis nært til Oslo selv om vi bor på landet»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100



KVALITET PÅ SKOLENE

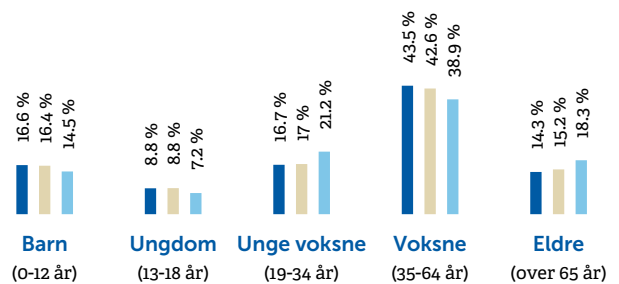
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område

Hakadal/Fuglåsen
Løstads
Norge

Personer

857
1 758
5 425 412

Husholdninger

361
764
2 654 586



BARNEHAGER

Tøyen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 3.9 km
Varingskollen barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 4.3 km
Tøyenåsen Barnehagen (0-5 år) 46 barn	6 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	6 min
Meny Åneby PostNord	8 min 6.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

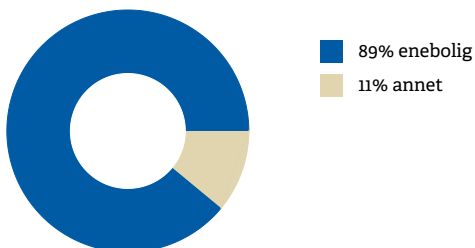
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100

 **GATEPARKERING**
Lett 84/100

SPORT





- | | | |
|--|---|--------|
|  Hagen skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball | 2 min  | 0.2 km |
|  Slettmoen ballbane
Fotball | 11 min  | 1 km |
|  SvingInn Nittedal | 12 min  | |
|  Myrens Treningscenter Mosenteret | 13 min  | |

BOLIGMASSE

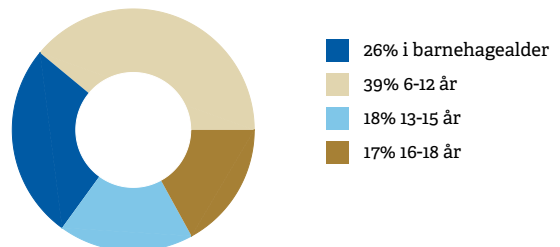


” «Stille og rolig. Flott utsikt.»
Sitat fra en lokalkjent

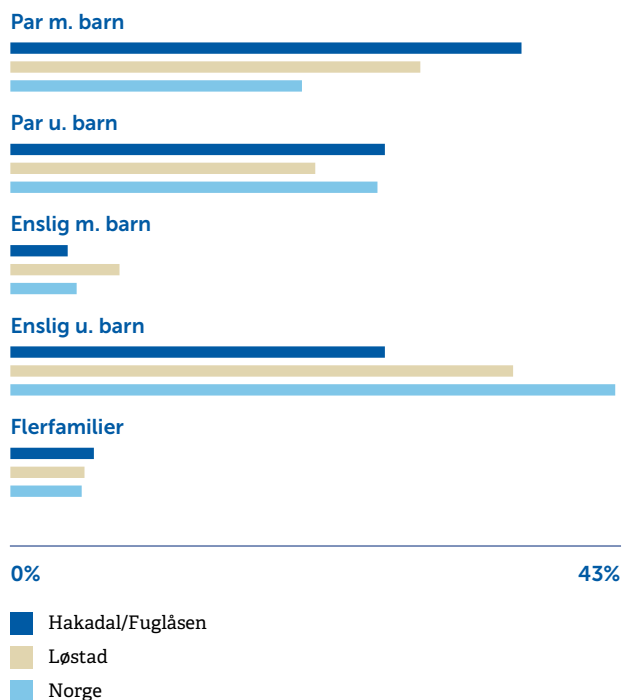
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Mosenteret Nittedal Senter | 14 min  |
|  Ditt apotek Åneby | 8 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

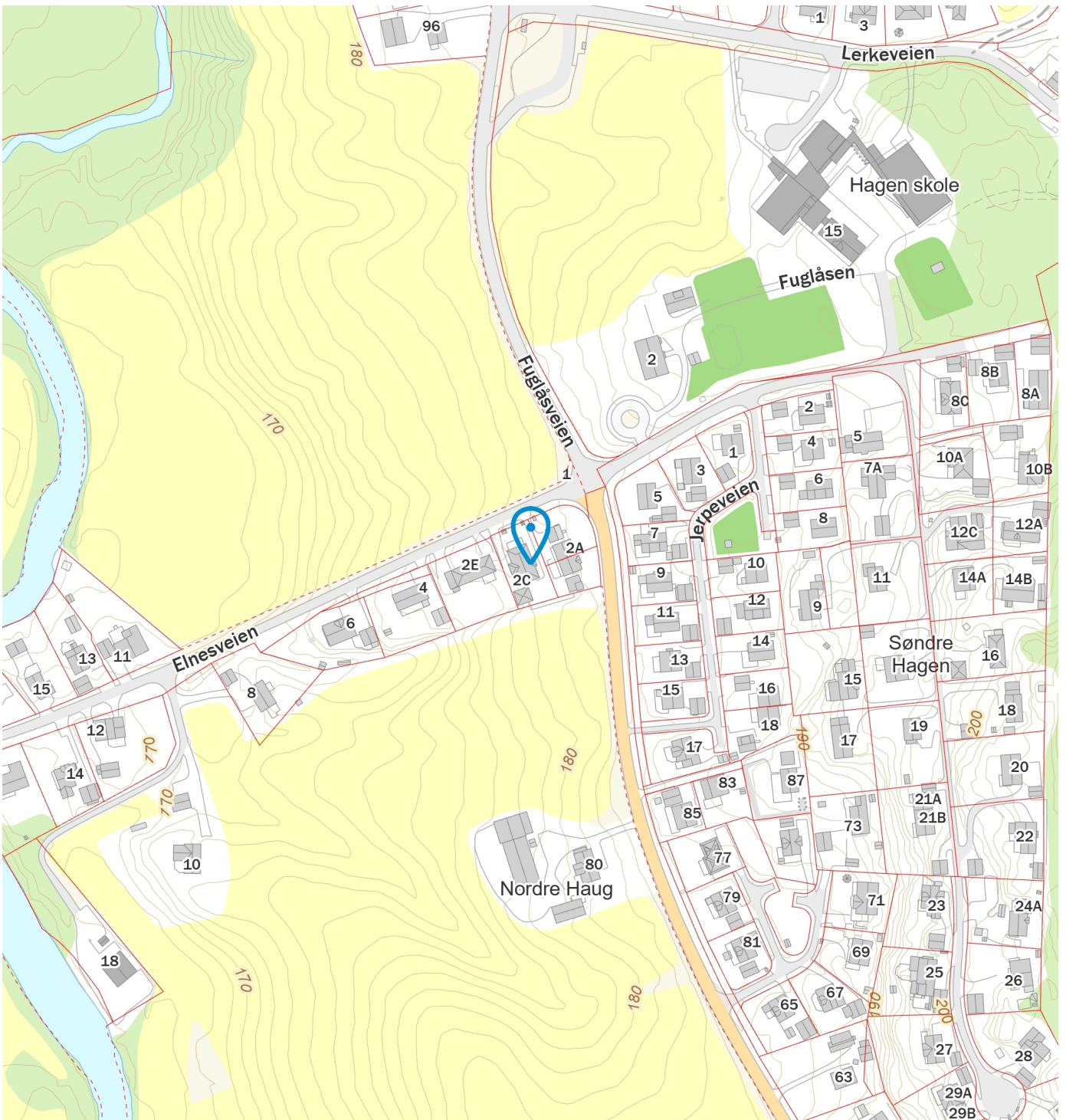


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





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

Yassir Nawaz

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elnesveien 2D

1488 Hakadal

3232-50/51/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Nittedal Tak og Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut takstein Skiftet ut deler av tak renna Montert Kobber duk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Kledd igjen Vegger på inne siden av Boden i Garasjen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rørlegger mester 1 Isdahl

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp vannboren varme anlegget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Oslo Akershus Elektro og klima

Beskrivelse av arbeidet: Montert opp 2stk Zaptec El bil ladere.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

2 roms hybel leilighet med egen strøm måler og vannbåren varme fra hoved huset.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

leie enheten er godkjent som en egen bo enhet med egen adresse.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Den elektriske låsen på garasjen døren fungerer kun med nøkkel



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.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elnesveien 2D , 1488 HAKADAL

 NITTEDAL kommune

 # gnr. 50, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 19989-1754

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QT1906

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sørøvik



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.

Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringsseiemdommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

einar@agendataksering.no

904 00 293



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp av lakkert stål. Takrenner ved inngangsparti fra 2025 iflg. eier. Det er også montert mønebånd av kobber for å forhindre mosevekst på takstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong og terrasse med konstruksjon av søyler/ drager/ bjelker/ spaltegulv. Rekkverk av stående spiler. Rekkverkshøyde er ca. 105 cm.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vannbåren gulvvarme, varmepumpe, vedfyring.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Badekar. Dusjnise med glassdør. Innredning med dobbel servant. Målt 25 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk i dusjsone, inkl. 20 mm nedsenk.
Taket har panel.

Bad u. etg. hoveddel
Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjhjørne med hengslet glassvegg. Innredning med nedfelt servant og skuffer. Balansert ventilasjon. Målt lokalt fall i dusjsonen, mens gulv utenfor dusjsonen har ca. 12 mm motfall mot dør. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 8 mm.
Taket er malt.

Vaskerom u. etg. hoveddel
Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og sokkel. Malte mdf plater på vegger. Opplegg for vaskemaskin. Sentralstøvsuger. Balansert ventilasjon. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Taket har panel.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Taket er malt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Utleiedel: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hoveddel: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, micro og stekeovn. Mangler komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte mdf plater på vegger. Vegghengt wc. Servant med underskap. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, samt 300 liter som er kombinert tappevann og vann til vannbåren varme. .
Vannbåren gulvvarme fra elektrokjel.
Elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i ettertid.
Eier har fremlagt samsvarserklæringer fra byggeåret, samt fra installering av elbilladere i 2023.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har Leca/ betonggrunnmur. Ukjent fundament.
Skrånende tomt. Manglende fall bort fra vegg i underetasje.
Ukjent type vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggetegninger over 1. etasje viser bl. a. to soverom, garderobe og bad. De to soverommene er i dag slått sammen til ett. Bad og garderobe er i dag slått sammen til større bad. Byggetegninger over underetasje viser bl. a. bod og vaskerom, hall og teknisk rom, samt inngang til hybel med vindfang inn mot kjøkken. Bod og vaskerom er i dag slått sammen til større vaskerom. Hall og teknisk rom fremstår i dag med mindre hall og større teknisk rom. Vindfang i hybel mot kjøkkener fjernet, og nytt vindfang er etablert på utsiden av stue.

Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Bygningen består av to boenheter, som utgjør to separate brannceller. I kjeller er brannskillet mellom disse utført som vegg med brannmotstand EI30, i henhold til fremlagte tegninger. Det er imidlertid registrert at ventilasjonskanaler fra balansert ventilasjonsanlegg føres gjennom denne veggen og videre inn til bad i utleiedelen. Dette innebærer en gjennomføring i brannskillet. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan denne gjennomføringen er utført, herunder om det er etablert tilfredsstillende branntekniske tiltak, som for eksempel brannspjeld eller tilsvarende sikring i ventilasjonskanalen. Forholdet anbefales nærmere undersøkt for å avklare om løsningen oppfyller gjeldende branntekniske krav.

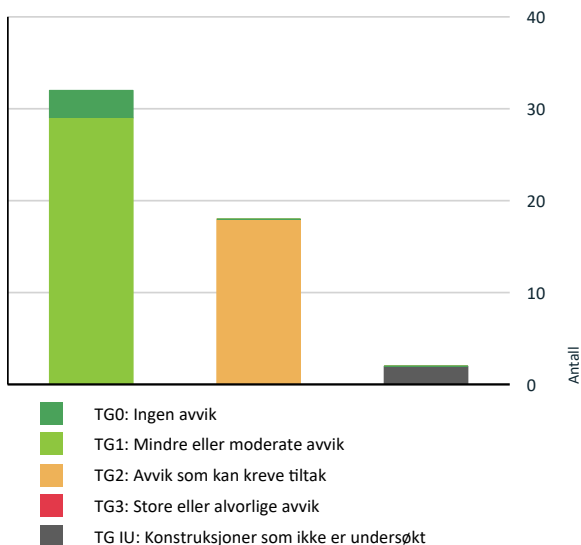
Garasje

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

Byggetegninger viser disp. rom med én dør i underetasje. Rommet fremstår i dag som en garasje med garasjeport samt bod. Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble begrenset av snø på mark enkelte områder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Underetasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

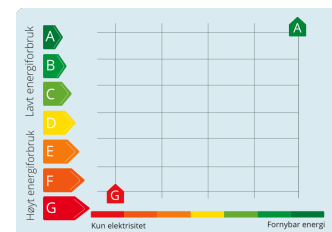
Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2012

Anvendelse**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025 Div. arbeider Utvendig trapp ved garasje, nye leegger rundt terrasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Eier opplyser taktekkerfirma har gått over taket og at ca. 70 takstein har blitt skiftet senere år pga. skader. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkert stål. Takrenner ved inngangsparti fra 2025 iflg. eier. Det er også montert mønebånd av kobber for å forhindre mosevekst på takstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det bør vurderes å montere snøfangere ved inngangspartier etc.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Påvist råteskader på et bord ved inng. parti til utleiedel.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utskifting av råteskadet bord ved inngangspartiet til utleiedelen, samt vurderes lokal utbedring for å øke avstanden mellom bordkledning og terreng.

Dette for å hindre videre råteutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råteskade i bord ved dør til utleiedel.



Manglende avstand mellom terreng og kledning

TE 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Loftsrommet mangler gangbane/ gulv og er derfor vanskelig tilgjengelig for besiktigelse. Det ble derfor foretatt en meget begrenset besiktigelse fra lukeåpning på soverom, uten at det ble påvist unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen bør observeres. Begrenset tilgjengelighet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette kostnader eller følgeskader på bygningen.



TE 11 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

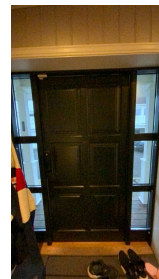
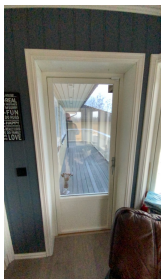
- Det er avvik:

Katteluke i terrassedør i kjeller hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Katteluken i terrassedøren bør kontrolleres for tetthet og isolasjonsevne, da denne kan medføre varmetap eller redusert sikkerhet.



Katteluke

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasse med konstruksjon av søyler/ drager/ bjelker/ spaltegulv. Rekkverk av stående spiler. Rekkverkshøyde er ca. 105 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist fukt-/ råteskader på deler av rekkverket/ søyler/ spiler.
Nyoppsett levegg mot gårdspalss mangler maling mot terrasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet del av rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling. Levegg må overflatebehandles.



Råteskader rekkverk



Mangler overflatebehandling levegg.



Råteskader rekkverk

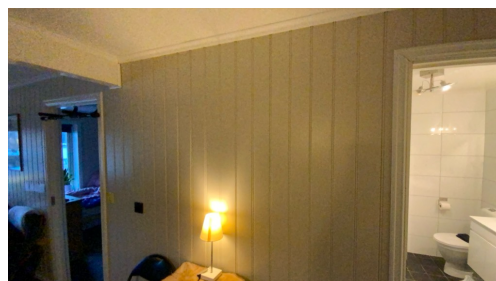
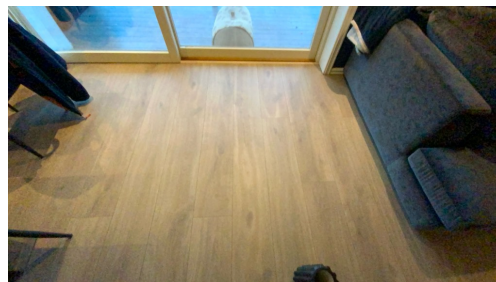
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport



TG-2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca. 27 mm høydeforskjell fra balkong skyvedør mot kjøkkenøy. Målt ca. 10 mm høydeforskjell i gang 1. etg.

Målt ca. 10 mm i stue og gang kjeller.

I forbindelse med ombygging/ sammenslåing av soverom i 1. etg. er det "lappet" igjen i laminatgulv der vegg tidligere var plassert. Pga. vegg til vegg teppe og seng var det vanskelig å se utførelsen av dette og dette anbefales derfor undersøkt ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som ujevnt gulv, men det medfører normalt ingen umiddelbar risiko for bygningsmessige skader.

TG-1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Tilstandsrapport

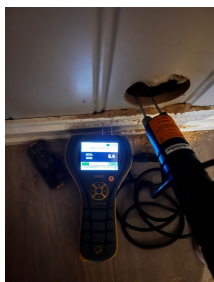


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

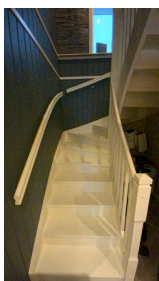


Hulltaking/ fuktmåling i utforet vegg under trapp

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte kompaktdører.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TE 1 Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme, varmekabler, varmepumpe, vedfyring.

Eier opplyser følgende om oppvarming: "Alle elektriske varme kabler er tilkoblet, men de justert ned til 5 grader slik at de ikke skrur seg på så lenge vann båren varmen gjør jobben sin. Dette gjelder rom som har dobbelt opp."

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Badekar. Dusjnise med glassdør. Innredning med dobbel servant. Målt 25 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk i dusjsone, inkl. 20 mm nedsenk.



1. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm, hovedsakelig i nedsenk. Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluk.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig og det er derfor ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Noe manglende fall på gulv utenfor dusjsonen.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett i sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i hull fra forrige salg, i gang bak dusjhjørnet. Ingen unormale forhold påvist.



Fuktmåling fra gang bak dusjhjørnet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjhjørne med hengslet glassvegg. Innredning med nedfelt servant og skuffer. Balansert ventilasjon. Målt lokalt fall i dusjsonen, mens gulv utenfor dusjsone har ca. 12 mm motfall mot dør. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 8 mm.



UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt motfall fra dusjvegg til dør, noe som kan medføre at event. lekkasjevann utenfor dusjsone kan renne til tilstøtende rom og forårsake skader. Sluk i nedsenk ligger ca. 8 mm lavere enn gulv ved dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig og det er derfor ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel. Påvist "bom" under noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tett oppkant ved dør bør etableres.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med glassvegg, nedfelt servant og toalett.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i hull fra forrige salg. Fra vaskerom bak dusj. Ingen unormale forhold påvist.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og sokkel. Malte mdf plater på vegger. Opplagg for vaskemaskin. Sentralstøvsuger. Balansert ventilasjon. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det reduserte fallet og manglende høydeforskjell ved terskel medfører økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller oversvømmelse.

For å redusere risikoen bør forholdene holdes under oppsikt, og det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skapinnredning og benkeplate.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fuktmåling i vegg mot dusj er ingen unormale forhold påvist.

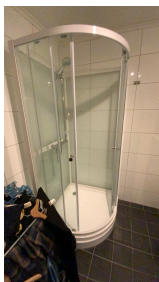
UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE UTLIEIDEL > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE UTLIEIDEL > BAD

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE UTLIEIDEL > BAD

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved befaringen var det ikke tilkomst til fuktmåling i bod bak dusj pga. innredning/ senger mm.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, micro og stekeovn. Mangler komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en mindre fuktskade på benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med fuktskaden rundt vasken, men for å lukke avviket må benkeplaten skiftes.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

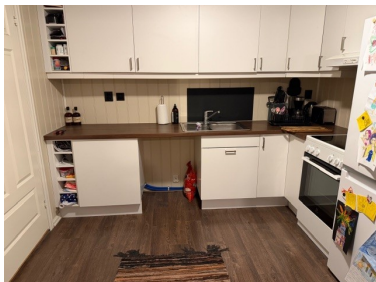
- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater, beslag mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold overflater, justering beslag mm.



UNDERETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at mer enn 50% av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte mdf plater på vegger. Vegghengt wc. Servant med underskap. Balansert ventilasjon.

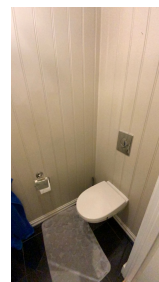
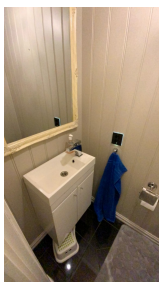
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, samt 300 liter som er kombinert tappevann og vann til vannbåren varme. .

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe luft til luft fra 2023 (prod. år).



TG1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme fra elektrokjel.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

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 bygningsakkyndig 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

Elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i ettertid. Eier har fremlagt samsvarserklæringer fra byggeåret, samt fra installering av elbilladere i 2023.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at installasjoner av elektrisk anlegg ved oppføringstidspunktet ble utført av daværende eier som var utdannet elektriker og at samsvarserklæring er utfylt og signert av vedkommende.

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.

2012

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

Ja Selger kan kun bekrefte dette i sin eiertid og kan følgelig ikke garantere for hva som har vært utført i tidligere eieres regi.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det finnes kun samsvarserklæringer på arbeider utført i selgers sin eiertid og kan følgelig ikke garantere for hva som har vært utført i tidligere eieres regi.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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?

Ja **Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.**

Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplst på drensplate enkelte steder, samt at xps/ isolasjonsplater enkelte steder ikke er tildekket/ innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topplst på drensplater bør monteres og xps-plater bør tildekkes der dette mangler.

Tilstandsrapport



TEG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har Leca/ betonggrunnmur. Ukjent fundament.

TEG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Noe redusert fall bort fra vegg i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TEG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

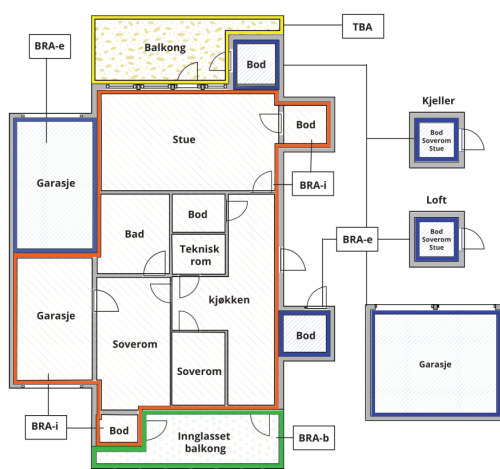
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Vedlegg: Takstrapport

Elnesveien 2D , 1488 HAKADAL
Gnr 50 - Bnr 51
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	111			111	62
Underetasje hoveddel	68			68	
Underetasje utleiedel	45			45	
SUM	224				62
SUM BRA	224				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger over 1. etasje viser bl. a. to soverom, garderobe og bad. De to soverommene er i dag slått sammen til ett. Bad og garderobe er i dag slått sammen til større bad. Byggetegninger over underetasje viser bl. a. bod og vaskerom, hall og teknisk rom, samt inngang til hybel med vindfang inn mot kjøkken. Bod og vaskerom er i dag slått sammen til større vaskerom. Hall og teknisk rom fremstår i dag med mindre hall og større teknisk rom. Vindfang i hybel mot kjøkkener fjernet, og nytt vindfang er etablert på utsiden av stue. Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Bygningen består av to boenheter, som utgjør to separate brannceller. I kjeller er brannskillet mellom disse utført som vegg med brannmotstand EI30, i henhold til fremlagte tegninger. Det er imidlertid registrert at ventilasjonskanaler fra balansert ventilasjonsanlegg føres gjennom denne vegg og videre inn til bad i utleiedelen. Dette innebærer en gjennomføring i brannskillet. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan denne gjennomføringen er utført, herunder om det er etablert tilfredsstillende branntekniske tiltak, som for eksempel brannspjeld eller tilsvarende sikring i ventilasjonskanalen. Forholdet anbefales nærmere undersøkt for å avklare om løsningen oppfyller gjeldende branntekniske krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nye elbilladere, nye stikkontakter og brytere. Trapp ved garasje, levegger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	9
Kjeller		33		33	
SUM		70			9
SUM BRA	70				

Vedlegg: Takstrappport

Elnesveien 2D , 1488 HAKADAL
Gnr 50 - Bnr 51
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger viser disp. rom med én dør i underetasje. Rommet fremstår i dag som en garasje med garasjeport samt bod. Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Elnesveien 2D , 1488 HAKADAL
Gnr 50 - Bnr 51
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Einar Søreвик	Takstingeniør
	Yassir Nawaz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	50	51		0	809.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elnesveien 2D

Hjemmelshaver

Nawaz Yassir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i boligfeltet Fuglåsen i Hakadal. Med cirka 2.2 km til Hakadal stasjon kommer man seg til Oslo S på cirka 45 minutter med tog. Elnesveien bussholdeplass ligger i krysset rett ovenfor boligen med bussavganger mot Oslo 2 ganger i timen. Mosenteret ligger cirka 13 minutter unna med bil og er det største kjøpesenteret i Nittedal med rett over 30 butikker og forretninger. Det er også flere butikker og forretninger på Åneby, som ligger cirka 8 minutter unna med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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 avsatt hovedsakelig til bolig (med et mindre areal avsatt til sikringszone og LNFR) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje over to etasjer oppført i kombinasjon av mur-/betong- og trekonstruksjon. Underetasjen er utført i betong og tre, mens 1. etasje er utført i trekonstruksjon. Bygget har valmet tak tekket med takstein. Det er installert motoriserte garasjeporter i begge etasjer.

Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

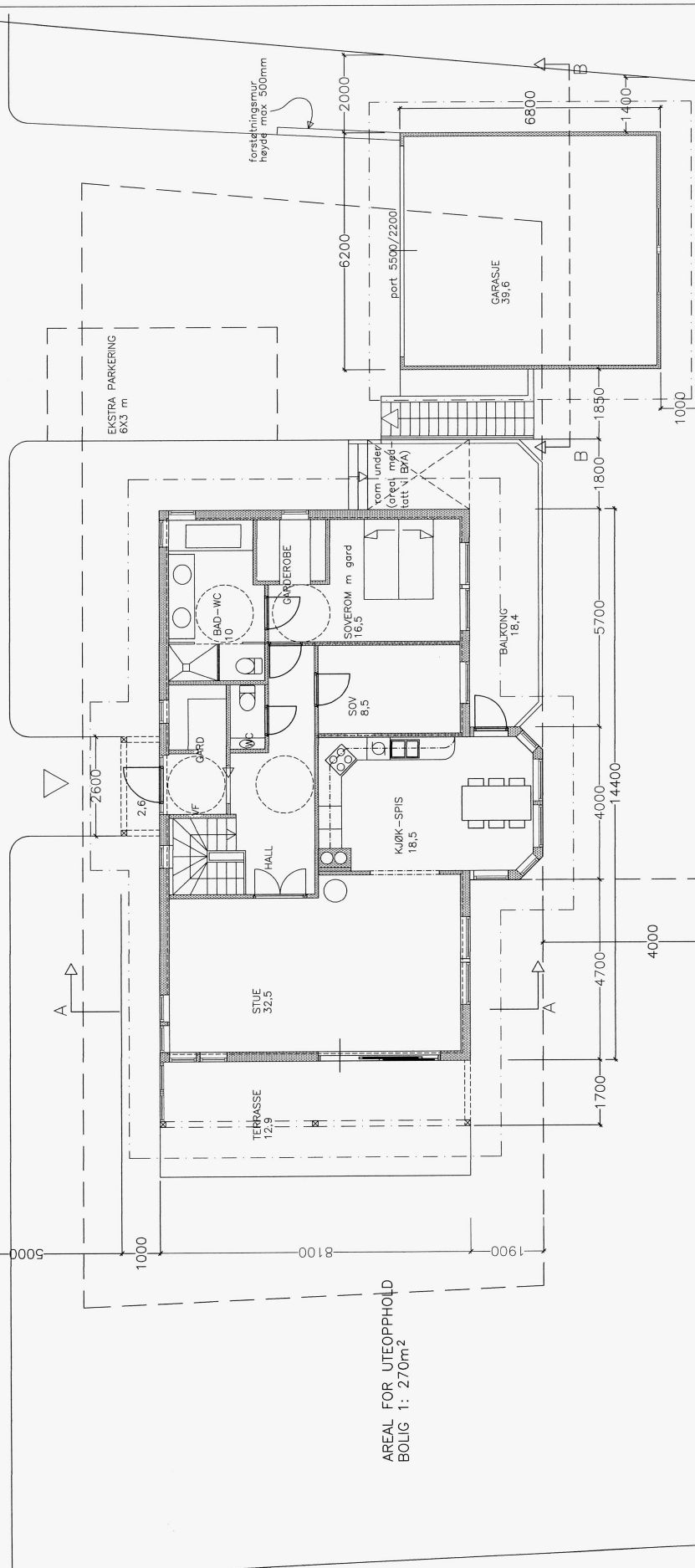
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Vedlegg: Kommunalinformasjon

= 5 NOV. 2010



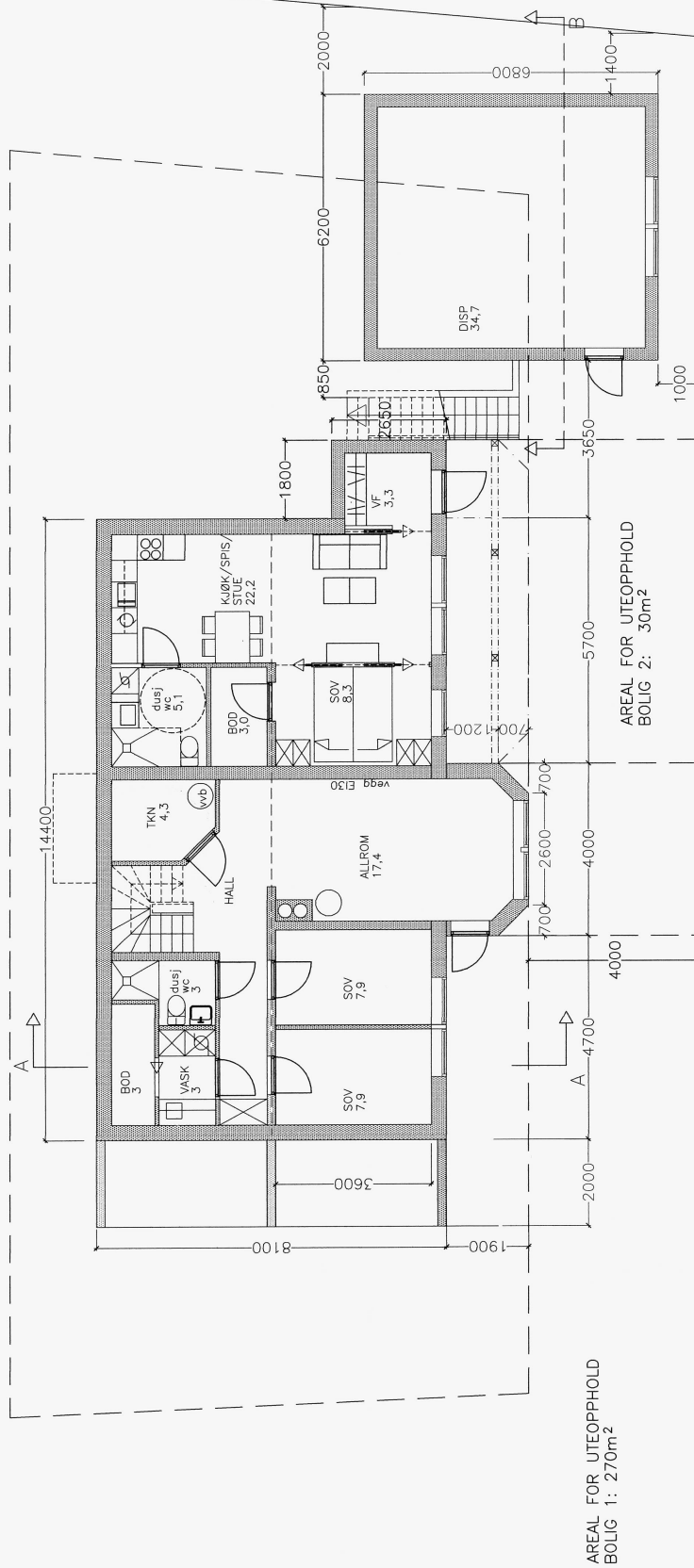
TEK. DRUKK.	TEK. DRUKK.	TEK. DRUKK.	TEK. DRUKK.
ARK. DRUKK.	ARK. DRUKK.	ARK. DRUKK.	ARK. DRUKK.
ANDERS HJELLE OG CHRISTINE EIRNES	ANDERS HJELLE OG CHRISTINE EIRNES	ANDERS HJELLE OG CHRISTINE EIRNES	ANDERS HJELLE OG CHRISTINE EIRNES
NY BOLIG MED GARASJE	NY BOLIG MED GARASJE	NY BOLIG MED GARASJE	NY BOLIG MED GARASJE
EIRNESVEIEN 2A 1488 HAUKODAL	EIRNESVEIEN 2A 1488 HAUKODAL	EIRNESVEIEN 2A 1488 HAUKODAL	EIRNESVEIEN 2A 1488 HAUKODAL
PLAN 1. ETASJE	PLAN 1. ETASJE	PLAN 1. ETASJE	PLAN 1. ETASJE
AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²	AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²	AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²	AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²
AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²	AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²	AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²	AREAL FOR UTEOPPHELD BOLIG 1: 270m ²
ERIK RULLS ARKITEKTORIKTOR A/S - ALMSVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX: 22233546	ERIK RULLS ARKITEKTORIKTOR A/S - ALMSVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX: 22233546	ERIK RULLS ARKITEKTORIKTOR A/S - ALMSVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX: 22233546	ERIK RULLS ARKITEKTORIKTOR A/S - ALMSVEIEN 11B 0855 OSLO TLF/FAX: 22233546

GARASJE
bebygd areal 42,2m²
bruksareal 39,6m²

BOLIG 1, 1. ETASJE
bebygd areal 158,7m²
bruksareal 112,0m² (innvendig)
bruksareal 15,0m² (utvendig)

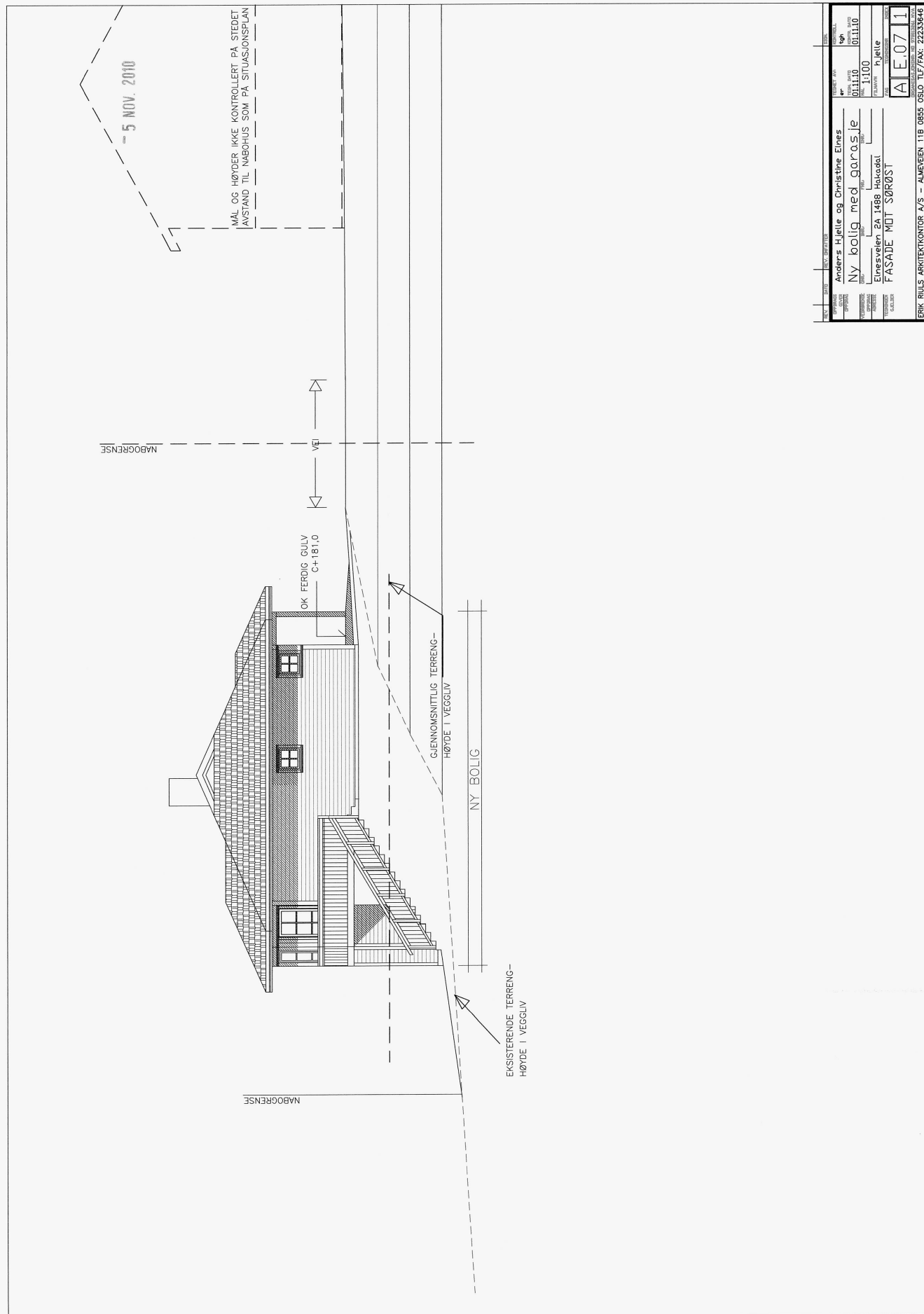
Vedlegg: Kommunalinformasjon

5 NOV. 2010



ARKIT. FIRM	ERIC RILIS
PROSJEKT	Anders Hjelte og Christine Eines
BYGGH. FIRM	Ny bolig med garasje
BYGGH. NAVN	Einesveien 24, 1488 Høkkedal
BYGGH. NO. 1	PLAN U. ETASJE
BYGGH. NO. 2	
BYGGH. NO. 3	
BYGGH. NO. 4	
BYGGH. NO. 5	
BYGGH. NO. 6	
BYGGH. NO. 7	
BYGGH. NO. 8	
BYGGH. NO. 9	
BYGGH. NO. 10	
BYGGH. NO. 11	
BYGGH. NO. 12	
BYGGH. NO. 13	
BYGGH. NO. 14	
BYGGH. NO. 15	
BYGGH. NO. 16	
BYGGH. NO. 17	
BYGGH. NO. 18	
BYGGH. NO. 19	
BYGGH. NO. 20	
BYGGH. NO. 21	
BYGGH. NO. 22	
BYGGH. NO. 23	
BYGGH. NO. 24	
BYGGH. NO. 25	
BYGGH. NO. 26	
BYGGH. NO. 27	
BYGGH. NO. 28	
BYGGH. NO. 29	
BYGGH. NO. 30	
BYGGH. NO. 31	
BYGGH. NO. 32	
BYGGH. NO. 33	
BYGGH. NO. 34	
BYGGH. NO. 35	
BYGGH. NO. 36	
BYGGH. NO. 37	
BYGGH. NO. 38	
BYGGH. NO. 39	
BYGGH. NO. 40	
BYGGH. NO. 41	
BYGGH. NO. 42	
BYGGH. NO. 43	
BYGGH. NO. 44	
BYGGH. NO. 45	
BYGGH. NO. 46	
BYGGH. NO. 47	
BYGGH. NO. 48	
BYGGH. NO. 49	
BYGGH. NO. 50	
BYGGH. NO. 51	
BYGGH. NO. 52	
BYGGH. NO. 53	
BYGGH. NO. 54	
BYGGH. NO. 55	
BYGGH. NO. 56	
BYGGH. NO. 57	
BYGGH. NO. 58	
BYGGH. NO. 59	
BYGGH. NO. 60	
BYGGH. NO. 61	
BYGGH. NO. 62	
BYGGH. NO. 63	
BYGGH. NO. 64	
BYGGH. NO. 65	
BYGGH. NO. 66	
BYGGH. NO. 67	
BYGGH. NO. 68	
BYGGH. NO. 69	
BYGGH. NO. 70	
BYGGH. NO. 71	
BYGGH. NO. 72	
BYGGH. NO. 73	
BYGGH. NO. 74	
BYGGH. NO. 75	
BYGGH. NO. 76	
BYGGH. NO. 77	
BYGGH. NO. 78	
BYGGH. NO. 79	
BYGGH. NO. 80	
BYGGH. NO. 81	
BYGGH. NO. 82	
BYGGH. NO. 83	
BYGGH. NO. 84	
BYGGH. NO. 85	
BYGGH. NO. 86	
BYGGH. NO. 87	
BYGGH. NO. 88	
BYGGH. NO. 89	
BYGGH. NO. 90	
BYGGH. NO. 91	
BYGGH. NO. 92	
BYGGH. NO. 93	
BYGGH. NO. 94	
BYGGH. NO. 95	
BYGGH. NO. 96	
BYGGH. NO. 97	
BYGGH. NO. 98	
BYGGH. NO. 99	
BYGGH. NO. 100	

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Byggesak

Heggheims Arkitektkontor AS
Skoleveien 6, Postboks 12
2341 LØTEN

Att: Bjørnar Rønningen

Vår ref: 16/01981-3 Deres ref: Dato: 02.01.2017

FERDIGATTEST - ENEBOLIG MED SEKUNDÆR BOENHET OG GARASJE - GNR/BNR 50/51 - ELNESVEIEN 2C/D

Byggeplass: Elnesveien 2 C

Tiltakshaver: Christine Strand Elnæs og **Adresse:** Elnesveien 2D/1488
Anders Hjelle HAKADAL
Søker: Erik Riuls Arkitektkontor **Adresse:** Almeveien 11B/0855 OSLO
AS
Tiltakstype - tiltaksart: Enebolig med hybel eller sokkelleilighet - Ny bolig -
boligformål over 70 m2

Nittedal kommune har den 20.12.2016 mottatt din søknad om ferdigattest datert 5.12.2016.

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

Tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig med sekundær boenhet og frittliggende garasje ble gitt den 2.12.2010.

Endringstillatelser for cotehøyde 1. etasje ble gitt den 17.6.2011 og 14.2.2012.

Midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundær boenhet ble gitt den 16.2.2012.

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

Byggesak Tlf : 67 05 90 00
Postadresse: Fax: 67 07 22 70
Postboks 63, 1483 Hagan Bankkonto:
E-post: 7101 05 04001
postmottak@nittedal.kom Organisasjonsnr:
mune.no 971 643 870
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

Tilsyn

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. av 2008 § 25-2, 2. ledd.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil

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

Klageadgang

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

Med vennlig hilsen


Kirsti Rusten Antonsen
leder byggesaksavdelingen

Espen Skårsmoen
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

Kopi til: Christine Strand Elnæs og Anders Hjelle , Elnesveien 2D, 1488 HAKADAL

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	50	Bnr.:	51	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Elnesveien 2C og D						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr

1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.
 2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.
- Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

Eiendomsskatt

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 240 liter restavfall/plast	Kr 9 011
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 5 258
Abonnementsgebyr avløp	Kr 8 266
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m ³	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m ³	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elnesveien 2C, 1488 HAKADAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	7 774 000,00 kr
Skatt	4 883,00 kr
Bunnfradrag	3 000 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

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.



25.02.2026

Matrikkel: 3232/50/51/0/0

Adresse: Elnesveien 2D, 1488 HAKADAL

Dato siste feiing
07.09.2022 - Skorsteinen ble kontrollert under tilsynet, det er ikke behov for feiing.
19.01.2021

Dato siste tilsyn:
07.09.2022 – uten avvik

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

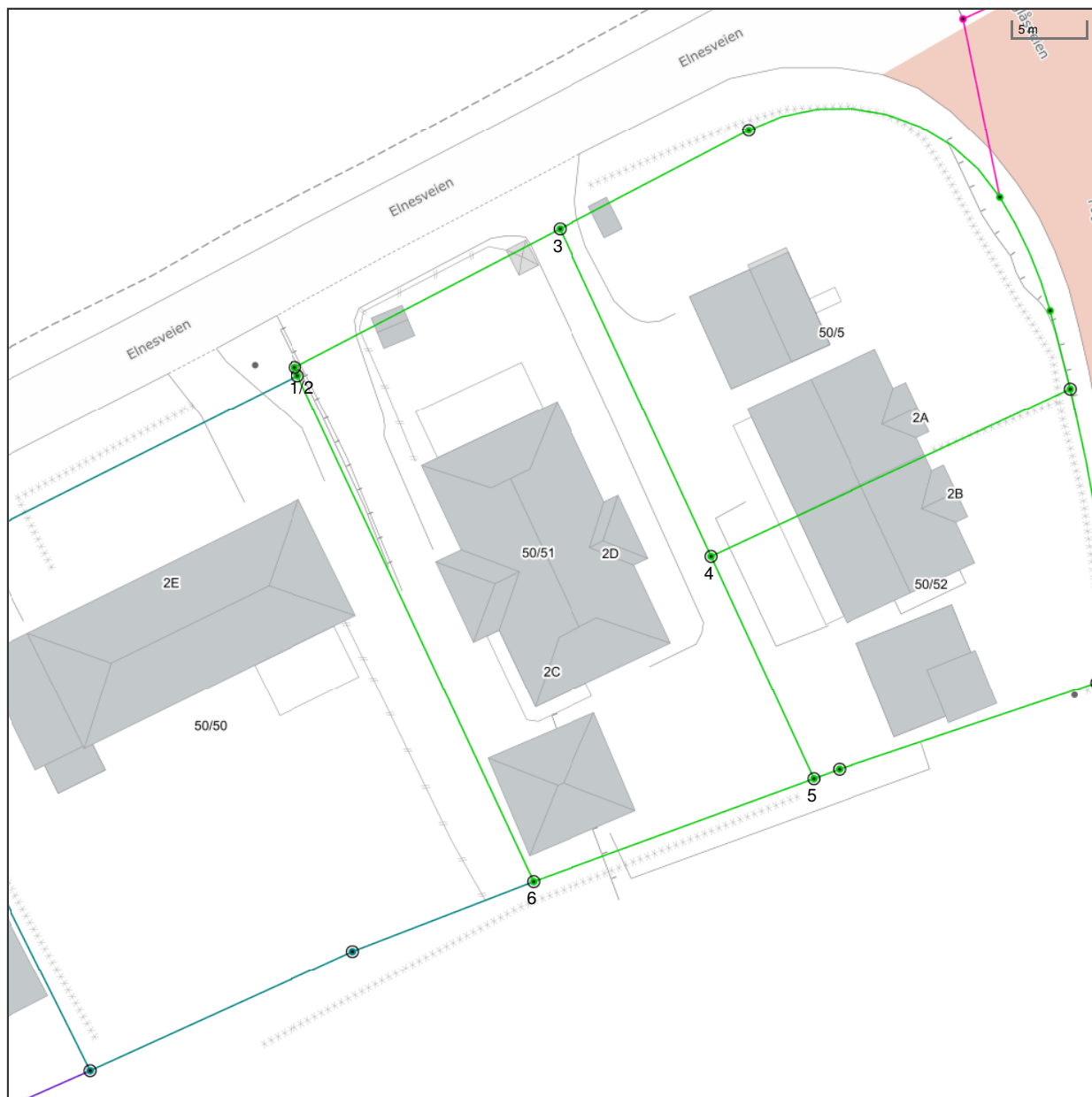
Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 20.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3232 - 50/51//



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

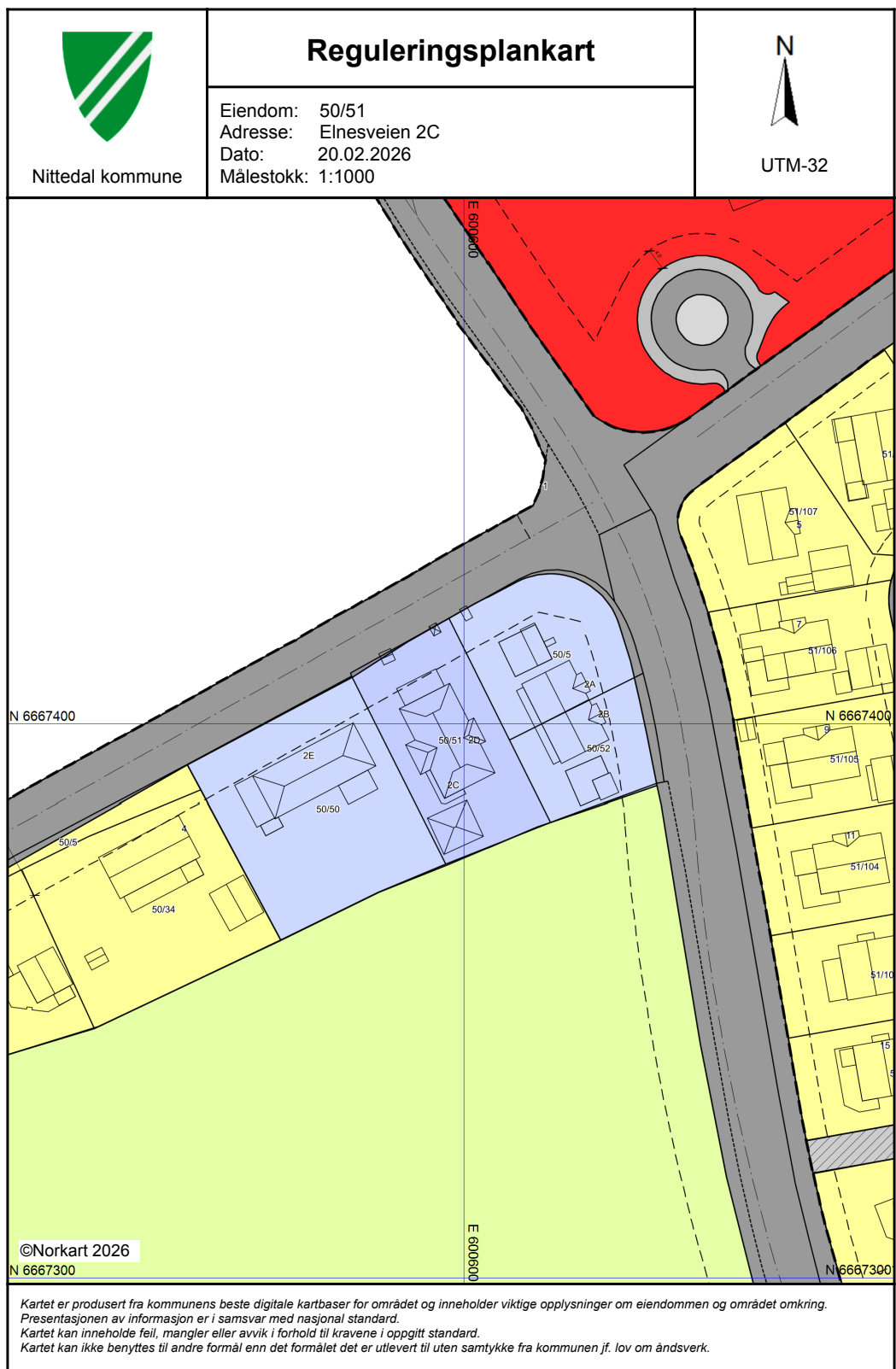
-----	Eiendomsgr omtvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	○	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

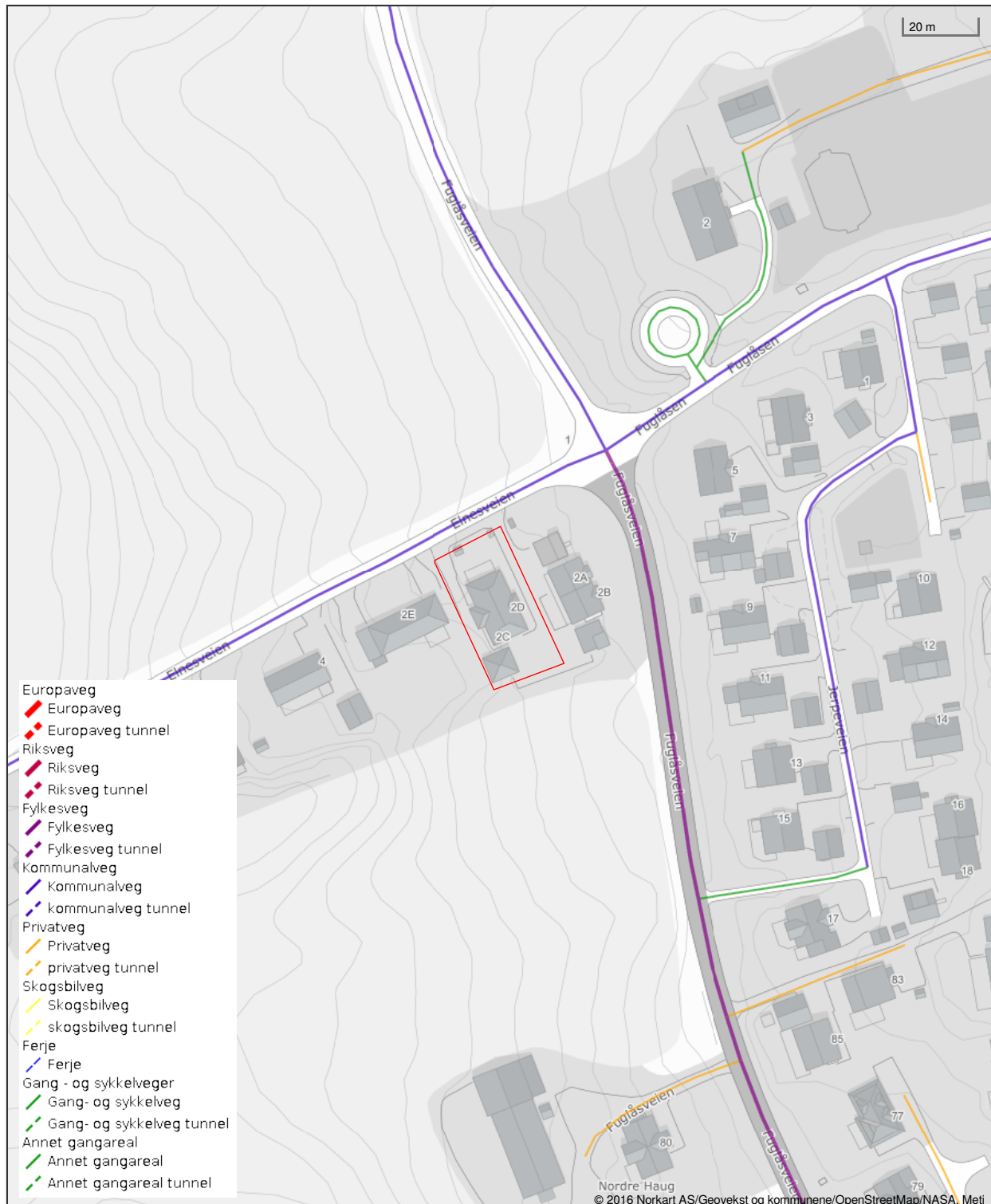
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	809,90 m ²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6667391,83	Øst	600599,07	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6667408,61	600579,75	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,92		
2	6667409,18	600579,54	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,61		
3	6667419,08	600597,3	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,33		
4	6667397,1	600608,22	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,54		
5	6667382,19	600615,63	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,65		
6	6667374,7	600596,72	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,34		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vegstatuskart for eiendom 3232 - 50/51//



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



NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 313

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE

**Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 28.05.1979, sak 0046/79
STADFESTET 22.07.1980**

Det regulerte område er på planen vist med sort, stiplet reguleringsgrense.

Området er delt inn i:

- A. Byggeområder
- B. Jordbruksareal
- C. Trafikkområder
- D. Spesialområde

For hele planen gjelder dessuten fellesbestemmelsene under pkt. E.

A. BYGGEOMRÅDER

Boligområder

§ 1.

I feltene A-J, M og R tillates oppført frittliggende eneboliger samt kjedehus i 2 enheter. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Den gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for feltene skal ikke overstige $U = 0,1 - 0,15$. For enkelttomter må brutto boligareal inklusive garasje/uthus ikke overstige 20% av netto tomteareal.

Område til offentlig formål

§ 2.

Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for område K skal ikke overstige $U = 0,3$.

Forretningsareal

§ 3.

Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for området L skal ikke overstige $U = 0,2$.

B. JORDBRUKSAREAL

§ 4.

Innenfor arealene som er avsatt til jordbruksformål tillates bare oppført bygninger som er nødvendige for driften av tradisjonelt landbruk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

C. TRAFIKKOMRÅDER

Veger

§ 5.

Areal som i planen er gitt signaturen lys grå skal inneholde kjøreveger med grøfter, banketter og snuplasser, samt nødvendig sikringsareal i kryssene.

§ 6.

Felt P er avsatt til snuplass for buss. Det tillates her oppført leskur og hvilerom.

D. SPESIALOMRÅDE

§ 7.

Felt Q skal nyttes til kloakkrenseanlegg og bygg og innretninger som er nødvendig for driften av dette.

E. FELLESBESTEMMELSER

§ 8.

1. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsesplaner og plassering av enkeltbygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan for vedkommende eiendom.

2. Bebyggelsesplaner skal angi veiføringene i detalj, differensiert for kjørende og gående trafikk.

3. Bebyggelsesplanen skal og vise lekeplasser og parkeringsplasser iht. kommunens vedtekter til bygningsloven.

4. Der hvor reguleringsplanen ikke angir byggeavstand til veg, skal bygning ikke plasseres nærmere offentlig boligveg enn 8 m regnet fra senterlinje. Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet gjøre unntak herfra, hvor det av trafikkmessige grunner anses forsvarlig.

§ 9.

1. Der hvor forholdene etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan felles garasjeanlegg oppføres.

2. Enkelttomter tillates kun bebygget med frittliggende våningshus samt uthus eller garasjebygg.

§ 10.

Det kan oppføres fellesantenneanlegg for konsentrert eneboligbebyggelse som planlegges under ett.

§ 11.

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger innen samme kvartal og bygningsflukt skal ha en harmonisk utforming.

§ 12.

Innhegninger langs veg skal være ensartet innen naturlig avgrensede områder. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Tette gjerder, stakitter eller hekker tillates ikke ved vegkryss.

§ 13.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller trafikk. Forhager, mellomrom mellom frittstående bygg, gårdsrom osv. gis en tiltalende utforming og behandling

§ 14.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 15.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 16.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nittedal kommune

Stadfestet den 22. juli 1980



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elnesveien 2C, 1488 HAKADAL								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 109 m ² KPHensynsonenavn H190_3 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 5 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Delareal 804 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	313
Navn	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.07.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/566/313.pdf
Delarealer	Delareal 804 m ² Formål Forretning Feltnavn L
	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 m ² Formål Jord- og skogbruk

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	344
Navn	Detaljreguleringsplan for Fuglåsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

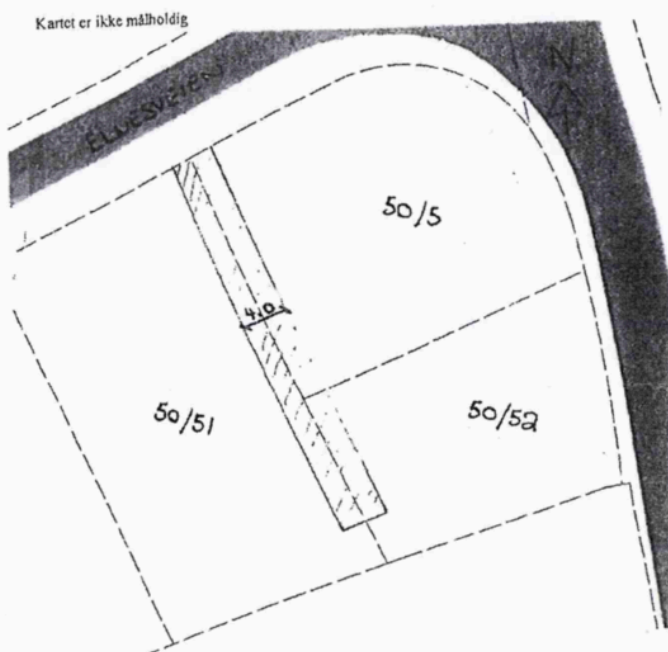
Erklæring om gjensidig vegrett

Eiendommene gnr. 50, bnr 5, og gnr. 50 og bnr. 52, skal ha bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr 51, som vist i kartutsnitt.

Eiendommen gnr. 50, bnr 51, ha bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr 5, og gnr. 50, bnr 52, som vist i kartutsnitt.

Eiendommen gnr. 50, bnr 52, skal ha bruksrett til atkomstveg over gnr. 50, bnr 5, som vist i kartutsnitt.

Erklæringen om denne vegrett skal tinglyses som hefte på gnr. 50, bnr. 5, gnr. 50, bnr. 51, gnr. 50, bnr. 52, og kan ikke slettes uten samtykke fra Nittedal Kommune.



Doknr: 941481 Tinglyst: 30.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21/10-10
Rett kopi bekreftes



Brede Gundersen

Sted og dato: Lillestrøm

A. B. *Lillestrøm, 21.10.10* *Hernæs*
[Redacted]

Gnr 5, bnr 5 og 52

[Redacted]

Hjemmelshaver Gnr 5, bnr 51

Hjemmelshaver gnr 5, bnr 51

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	12 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	17 900 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 1214260034 / Hanne Strandvahl, tlf. +47 416 44 286

Elnesveien 2D, 1488 Hakadal

Gnr. 50, bnr. 51 i Nittedal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

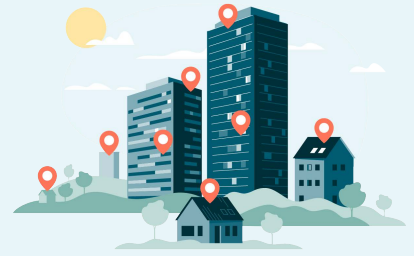
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1214260034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2026

Hanne Strandvahl
Eiendomsmegler

416 44 286
hanne.strandvahl@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no