



Velkommen til

Blikrudstubben 34
1484 Hakadal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Blikrudstubben 34
1484 Hakadal

Enebolig med 3 soverom | Koselige uteplasser | Garasje i rekke | Markanært og familievennlig på Åneby

Velkommen til en innholdsrik enebolig med god planløsning og flott beliggenhet på Åneby.

Dette er en bolig med praktisk planløsning over to etasjer i et etablert og rolig nabolag. Første etasje har gang, stue og kjøkken med utgang til terrasse, bad og 2 soverom.

Underetasjen inneholder entré, soverom, bod, vaskerom og bad. I tillegg er det en kjellerstue og soverom (som ikke er omsøkt). Umiddelbar nærhet til skog og mark. Oppvarming sikres med to vedovner og varmekabler på bad og vaskerom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000
Omkostninger*	kr	111 350
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 350
BRA/BRA-I		178/162 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 450.40 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1983
Energimerking		

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!



Tone Benno

Fagansvarlig og Eiendomsmegler MNEF

414 49 321

tone@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 400 000
Omkostninger*	kr	111 350
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 350

*Omkostninger

Kr 110 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 111 350 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 129 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 132 050 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

. TV/internett 1850 per mnd

. Strømforbruk ca 21900 kwh per år = 2014 per mnd med Norgespris

. Forsikring på hus og innbo Gjensidige 14307 kr per år

. Vei/garasje; snøbrøyting og strøing varierer naturligvis, men denne sesongen har vi betalt ca 4000 kr. Strøm i garasjen ca 160 per mnd

Offentlige/Kommunale avgifter

Faste kommunale avgifter (inkl mva): kr 12 824 pr. år for 2026

- Målerleie kr 261

- Feie- og tilsynsgebyr kr 786

- Renovasjon 140 liter restavfall/plast kr 5 266,-

- Abonnementsgebyr vann kr 2 629,-

- Abonnementsgebyr avløp kr 4 133,-

Variable gebyrer (målt over vannmåler):

- Forbruksgebyr vann per m³ kr 31,09

- Forbruksgebyr avløp per m³ kr 49,33

- Man beregner ca. 50 m³ pr. år pr. voksen person.

- Tar man utgangspunkt i forbruket på 108 kubikk, utgjør dette kr 8 685,36. Faktiske kostnader vil avhenge av eget forbruk.

- De totale kommunale avgiftene utgjør da ca. kr 21 510,- eksklusive eiendomsskatt.

Kommunale avgifter betales i to terminer med forfall 1/4 og 1/10.

Kommunal eiendomsskatt: kr 3 710 pr. år for 2026

Registerbetegnelse

Gnr. 40, bnr. 268 i Nittedal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 40, bnr. 174 i Nittedal kommune. (Ideell andel 1/4.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 162 m² - BRA total: 162 m²

1. etasje: BRA-i: 83 m². Stue, kjøkken, gang, bad, to soverom

-1. etasje; BRA-i: 79 m². Entré, to soverom, kjellerstue, vaskerom, bad, bod

TBA: 16 m². Balkong

Garasje rekke:

1. etasje: BRA-e: 16 m². Garasje

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 ekstern 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

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

En garasje plass i rekke, samt en biloppstillingsplass på parkeringer ved garasjen. Garasjen og biloppstillingsplasser ligger på en felles tomt som eier har en ideell 1/4.

Garasjen er oppført med betongplate på grunn, vegger av bindingsverk og pulttak, og har leddet port med automatikk. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Tomt

Tomteareal er 450.40 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 450,4 m² i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og en sti med heller ved inngangspartiet. Eiendommen har en ideell andel på 1/4 i et realsameie (gnr. 40, bnr. 174), som gjelder fellesarealer.

Byggeår

Ca. 1983 i følge tilstandsrapport.

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Underetasje: Entré, soverom, bad, vaskerom og bod. Soverom og kjellerstue (disse er ikke godkjent til varig opphold).

1. etasje: Stue, kjøkken, bad og to soverom.

Loft med luke både fra verandasiden og fra det største soverommet i 1. etasje. Loftet er uinnredet, men har lagringsmuligheter.

Balkong på 16 m².

Eiendommen disponerer en garasje plass i felles garasjerekke.

Standard

Det er lett å føle seg hjemme i denne trivelige eneboligen over to plan fra 1983, som ligger i et etablert og rolig nabolag på Åneby. Eiendommen har to flotte uteplasser hvor av den ene er en stor balkong med utgang fra stuen. Den andre ligger på baksiden av boligen og har god plass til både spise- og sittegruppe og enda litt til – perfekt for rolige stunder ute. Her bor du med skogen i umiddelbar nærhet, samtidig som buss- og togstasjonen bare er en kort spasertur unna. Boligen har en praktisk og innbydende planløsning, med gode rom og naturlige soner for både hverdag og samvær.

I hovedetasjen åpner stue/spisestue seg opp som et lyst og hyggelig oppholdsområde. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og er et lyst og luftig rom med plass til både sofagruppe og spisebord. På kjølige dager gir vedovnen en lun varme. Fra stuen går du rett ut på en solrik balkong – et deilig sted å nyte morgenkaffen.

I nær tilknytning til spisestuen ligger kjøkkenet. Her finner det en HTH-innredning fra ca. 2003 med glatte fronter og laminatbenkeplate. Et praktisk og godt arbeids kjøkken med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn, samt kjøkkenventilator. En egen dør ut gir både lys og praktisk tilgang.

Hovedetasjen har to soverom med gode muligheter for både hvile og oppbevaring, samt at det tredje soverommet ligger i underetasjen.

Underetasjen ønsker deg velkommen med en entré som har plass til yttertøy og sko, og en malt tretrapp leder deg videre opp i boligen. Her nede finner du også en koselig kjellerstue med vedovn og et soverom. Disse gir fleksibilitet i bruken av boligen, selv om de ikke er godkjent som rom for varig opphold. I tillegg finnes et bad fra byggeåret, et praktisk vaskerom med varmekabler og flere rom som kan brukes etter behov. Noen av bygningsdelene er av eldre dato, og modernisering må påregnes – men boligen er jevnlig tatt vare på og byr på et godt utgangspunkt.

Hovedinngangen ligger i underetasjen, med god plass til å henge fra seg yttertøy. Herfra leder en pen tretrapp deg videre opp til hovedetasjen. Badet har adkomst fra gangen, rommet er innredet med toalett og dusjhjørne, og selv om det er fra byggeåret, er enkelte overflater oppgradert. Rommet har et generelt behov for modernisering. Vegg i vegg ligger det et praktisk rom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og varmekabler. Også dette rommet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

Lagring: Boligen har en bod i underetasjen. Det medfølger også en garasje plass på 16 m² i en felles garasjerekke. Garasjen har leddet port med automatikk.

Oppvarming skjer med både strøm og vedfyring fra to vedovner, i tillegg til varmekabler på bad og vaskerom. Til eiendommen følger også en garasje plass på 16 m² i felles rekke.

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

TG2. Vesentlige avvik:

- * Utvendig
 - Takteking
 - Nedløp og beslag
 - Veggkonstruksjon
 - Takkonstruksjon/Loft
 - Vinduer
 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

* Innvendig - Pipe og ildsted

* Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank

* Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

' 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk

* 1. Etasje Bad

- Overflater vegger og himling
- Overflater Gulv
- Sluk, membran og tettesjikt
- Sanitærutstyr og innredning
- Ventilasjon

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- * Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- * Underetasje Vaskerom - Generell
- * Underetasje Bad - Generell

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Opplistingen 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

Velkommen til Blikrudstubben, et rolig og tilbaketrukket boligområde på Åneby med marka som nærmeste nabo. Her bor du skjermet fra trafikk og støy, omgitt av frodig vegetasjon, samtidig som dagliglivets behov er lett tilgjengelige.

Hverdagslogistikken er enkel. Åneby barnehage er kun en kort spasertur unna, og Elvetangen barneskole og Hakadal ungdomsskole nås på rundt seks minutter med bil. For den daglige handelen ligger Meny Åneby i gangavstand, mens Mosenteret Nittedal Senter med et bredere utvalg av butikker og tjenester er en kort kjøretur unna.

Fritiden kan nytes til det fulle med umiddelbar nærhet til skog og mark. Området byr på et nettverk av turstier for gåturer, løping eller sykling. For organiserte aktiviteter finnes Elvetangen idrettsanlegg med fasiliteter for fotball, friidrett og isbane om vinteren. Pendlerhverdagen forenkles med både buss og tog i nærheten; fra Åneby stasjon tar toget deg til Oslo S på omtrent 35 minutter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Åneby barnehage

Barne og ungdomsskole ved Elvetangen

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.04.2026.

Bygning:

Enebolig fra 1983 med normal standard ut ifra alder og konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygningen har grunnmur av betong/lettklinker på ukjent fundament. Gulv mot grunn er betongplate på grunn, og byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra 1983. Yttervegger er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vegger i rom under terreng har betong/mur og panel. Eiendommen ligger i relativt

skrånende terreng, hvor forholdene bak boligen medfører oppsamling av vann mot yttervegg. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og alder, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Tak:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein og er besikket fra bakkenivå. Nedløp og beslag er i lakkert stål.

Pipe/Ildsted:

Boligen har elementpipe og 2 vedovner.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Trapper/adkomst:

Boligen har malt/ lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:

Balkong på 16 m². Delvis utkraget konstruksjon og delvis konstruksjon av søyler, drager, bjelker, spaltegulv. Rekkverk av liggende bord. Høyde rekkverk er ca. 90 cm.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2007. Bad i 1. etasje har plastsluk fra byggeår, vaskerom i underetasje har sluk fra byggeår, og bad i underetasje har ukjent sluk.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Bad i 1. etasje og bad i underetasje har elektrisk vifte. Vaskerom har naturlig avtrekk. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med vedfyring, varmekabler på bad og vaskerom, og panelovner.

Garasje rekke:

Garasje i felles rekke. Oppført med betongplate på grunn, vegger av bindingsverk og pulttak. Leddet port med automatikk. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår 1983 med enkelte oppgraderinger i ettertid. Det er utført arbeider på anlegget etter 1999, men det foreligger ingen samsvarserklæring for disse. Anlegget har passert en alder på ca. 43 år, som er mer enn forventet levetid. På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon, anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en autorisert elektrovirksomhet. Rapporten er basert på en forenklet kontroll, og takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2015:

- Ombygging av sikringsskap (utført av Løvlie as)

2007: Modernisering av kjøkken.

2004: Oppgradert bad i 1. etasje med ny membran, fliser og varmekabler (utført av Wilskog Bygg AS)

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for eiendommen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 02.06.1982. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

I underetasjen er rom som på tegningene er godkjent som "Redskap" og "Disp" (tilleggsdel), i dag innredet som henholdsvis soverom og kjellerstue (hoveddel). En slik endring fra tilleggsdel til hoveddel er en bruksendring som normalt er søknadspiktig. Det er ikke søkt om bruksendring for disse rommene. Kjellerstuen tilfredsstiller heller ikke krav til dagslys for rom for varig opphold.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje plass i felles garasjerekke er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse 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 de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming skjer via panelovner og elektriske varmekabler på bad og vaskerom. Boligen har 2 vedovner for vedfyring.

Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr en fast strømpris på 50 øre/kWh (inkl. mva). I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; 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 D (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

Ingen informasjon tilgjengelig

Adgang til utleie

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er utført radonmåling i 2024 med et årsmiddel på 54 Bq/m³. Verdien er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

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

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt W, i henhold til reguleringsplan 206, «Reguleringsplan for Åneby vest», vedtatt 09.07.1974.

Av reguleringsbestemmelsene fremgår det blant annet at for enkelttomter må brutto boligareal inklusive garasje/uthus ikke overstige 20 % av netto tomteareal. Enkelttomter tillates kun bebygget med ett våningshus samt ett uthus eller garasjebygg. Frittliggende garasjer/uthus skal ikke ha større grunnflate enn 30 m². Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (plan-ID 32322022), vedtatt 13.05.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Der kommuneplanen ikke samsvarer med reguleringsplanen, gjelder reguleringsplanen foran. Der reguleringsplanen er taus, supplerer kommuneplanens bestemmelser. Siden reguleringsplanen for eiendommen er vedtatt før 2019, gjelder kommuneplanens bestemmelse § 1.5 fullt ut. Dette gjelder krav til blant annet minimum tomteareal ved fradeling, maksimal tillatt utnyttning og høyder, parkering og uteoppholdsareal (MUA).

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 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Adkomsten opp fra Blikrudstubben som går til Blikrudstubben 32-44 eies av realsameiet som består av Blikrudstubben 34-38. De andre eiendommene har en tinglyst adkomstrett over denne eiendommen 40/174. De har delt på vedlikehold, brøyting og strøing.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 198 412 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 793 647 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da realsameiets tomt har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

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

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Bjørn Audun Tveøy

Heftelser

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

Heftelser på realsameiet (Gnr. 40, Bnr. 174):

900596-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 268 IDEELL: 1/4

KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 269 IDEELL: 1/4

KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 270 IDEELL: 1/4

KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 271 IDEELL: 1/4

1943/382-1/8 05.02.1943 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde

1946/3534-1/8 30.09.1946 BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/3733-1/8 18.09.1948 BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 175

1980/1334-1/8 05.03.1980 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 256

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser på eiendommen (Gnr. 40, Bnr. 268):

900596-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3232 GNR: 40 BNR: 174 IDEELL: 1/4

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.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 1,1 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 48 400,-.

Garantipremie kr 2 800,-

Grunnbokutskrift salgsobjekt/ Utskrift av heftelser/servitutter kr 1 100,-

Innhenting restanser legalpant Nittedal v/ Ambita kr 1 058,-

Kommunale opplysninger pr. bnr. kr 5 950,-

Markedsføring grunnpakke kr 26 900,-

Oppgjør og tinglysing kr 8 900,-

Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-

Tilrettelegging, ord. 16 900,- kr 11 900,-

Visningshonorar / overtagelse pr stk kr 3 900,-

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr 112 403,-

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 Sørvik den 09.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I

skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004. Firmanavn: Wilskog Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad oppe (med unntak av sluk)

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

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

Totalrenovert: Ny membran, fliser, varmekabler, ikke gjort noe med sluk

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?: 2015. Firmanavn: Takfornyning øst

Beskrivelse av arbeidet: Renset taksteiner, impregnering av takstein

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Bolstad

Beskrivelse av arbeidet: Nye garasjeporter

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

I overgang høst vinter har det forekommet mus under vask på kjøkken. Sist vinter gikk tre stykk i felle. Dette til tross for at vi har fått lagt musehindrende tiltak rundt huset

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rørlegger Ahlstrøm skriver i 2011: Renset sluk i vaskerom for betong

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011. Firmanavn: Ahlstrøm Rørleggermester

Beskrivelse av arbeidet: Renset sluk i vaskerom for betong

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Wilskog

Beskrivelse av arbeidet: Installerte peis

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985. Beskrivelse av arbeidet: Installert peis i underetasje

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?: 2015. Firmanavn: Løvlie as

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringsskap

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

2024: utført av Radonovo Høyeste årsmiddel 54/bq pr kubikk, høyeste måleverdi 67

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? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: HTH

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985. Beskrivelse av arbeidet: Fliser og varmekabler i gulv på bad i sokkel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Beskrivelse av arbeidet: Dør ut fra kjøkken

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.

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

- Tilstandsrapport datert 21.04.2026
- Tinglyste erklæringer
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 05.04.2026
- Energiattest datert 21.04.2026
- Grunnbokutskrift datert 25.03.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 25.03.2026

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

Tone Benno
EiendomsMegler MNEF/Fagansvarlig
Telefon: 414 49 321
E-post: tone@em1nittedal.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater













































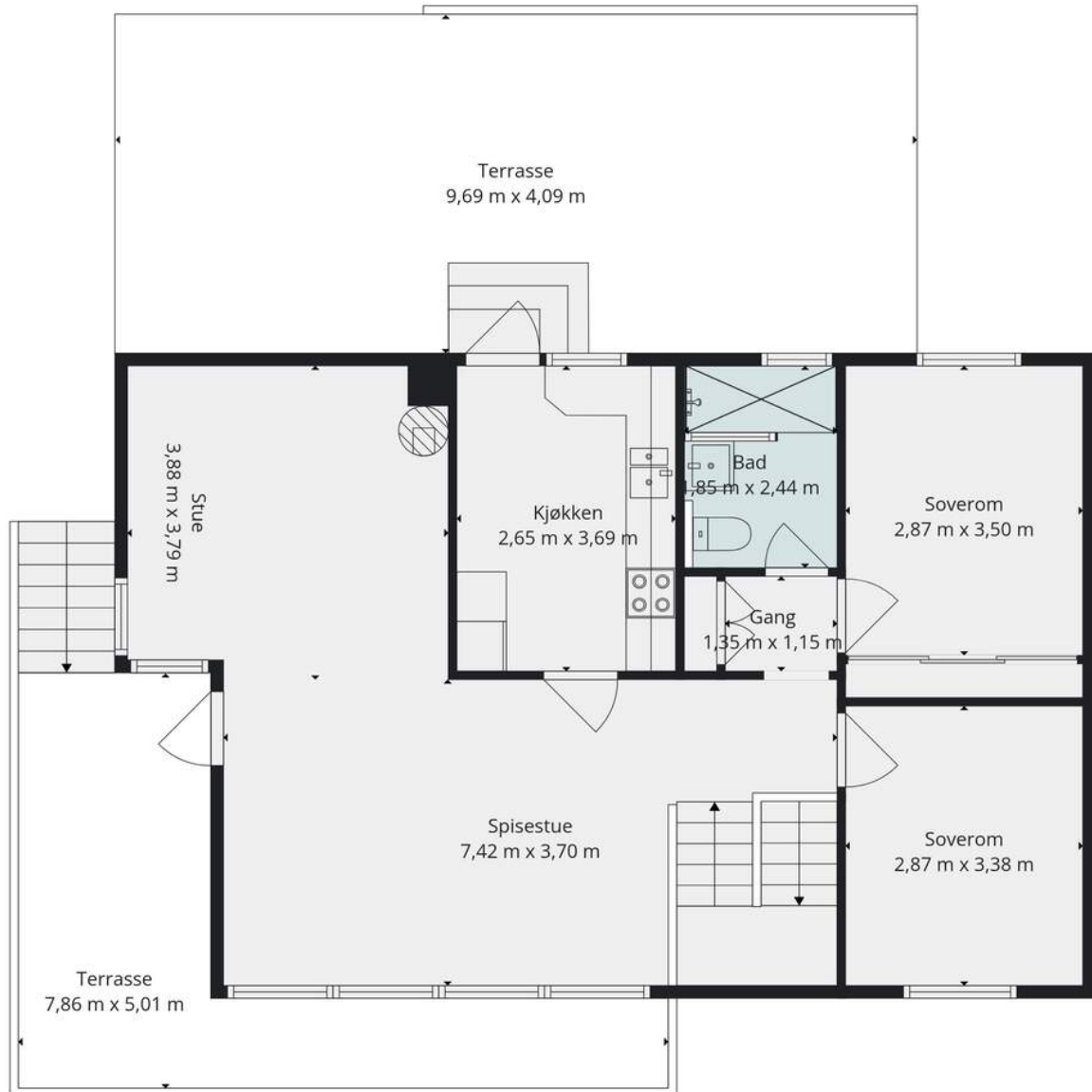








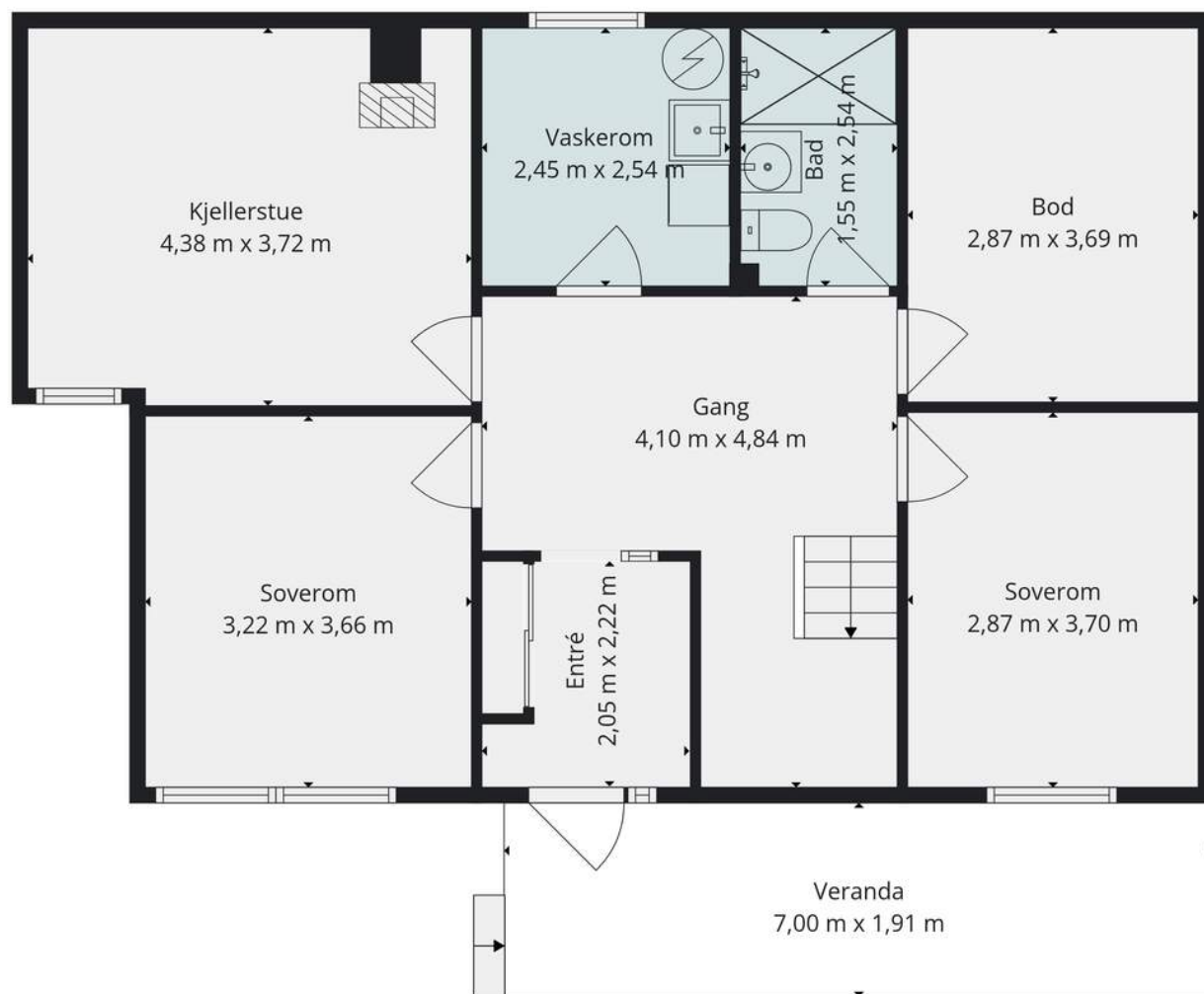




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.

BLIKSRUDSTUBBEN 34

Nabolaget Åneby - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Åneby	9 min
Linje 126, 390, 390E	0.6 km
Åneby stasjon	14 min
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	35 min
Totalt 24 ulike linjer	27.8 km
Oslo Gardermoen	41 min

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.)	6 min
514 elever, 25 klasser	3.9 km
Rotnes skole (1-7 kl.)	8 min
471 elever, 23 klasser	5.5 km
Sørli skole (1-7 kl.)	12 min
399 elever, 16 klasser	7.5 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
269 elever, 12 klasser	3.6 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
444 elever, 23 klasser	5 km
Bjertnes videregående skole	7 min
500 elever, 26 klasser	5.6 km
Strømmen videregående skole	27 min
515 elever, 45 klasser	21.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Åneby barnehage - Nittedal komm...	8 min
---	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

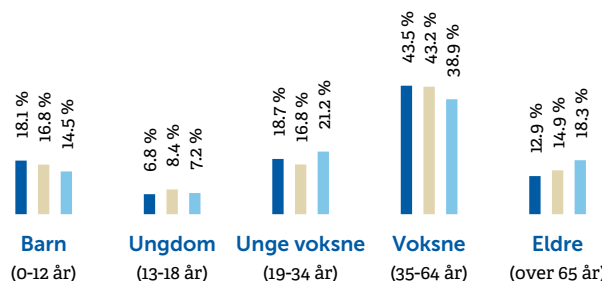
Veldig bra 79/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område

Åneby

Nittedal kommune

Norge

Personer

1 760

24 947

5 425 412

Husholdninger

783

9 973

2 654 586

BARNEHAGER




Åneby barnehage (1-5 år)	8 min
48 barn	0.5 km
Maristua barnehage (1-5 år)	13 min
18 barn	0.9 km
Varingskollen barnehage (1-5 år)	5 min
103 barn	3.3 km

DAGLIGVARE

Meny Åneby	8 min
PostNord	0.6 km
Kiwi Tøyenhaugen	8 min




PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

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

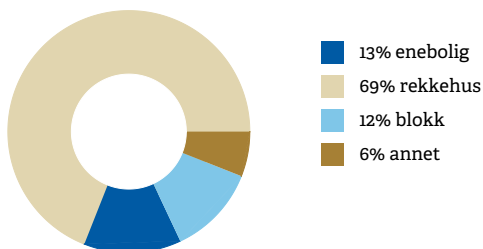
 **STØYnivÅET**
Lite støynivå 88/100

 **GATEPARKERING**
Lett 82/100



SPORT

-  **Hakadal ungdomsskole** 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 3.7 km
-  **Elvetangen idrettsanlegg** 6 min 
Ballspill, fotball, friidrett, isbane 3.8 km
-  **SvingInn Nittedal** 7 min 
-  **Myrens Treningssenter Mosenteret** 8 min 

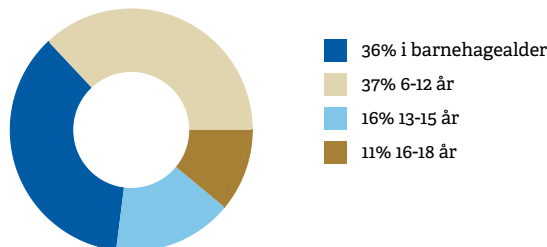
BOLIGMASSE



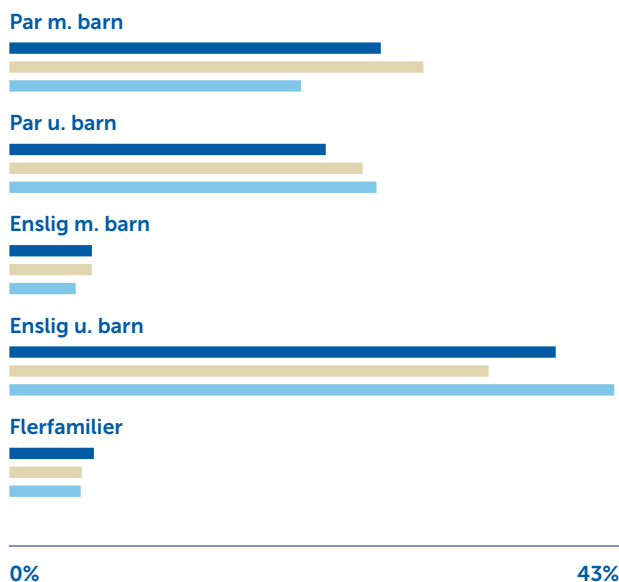
VARER/TJENESTER

-  **Mosenteret Nittedal Senter** 8 min 
-  **Ditt apotek Åneby** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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

Bjørn Audun Tveøy

Boligen

Blikrudstubben 34

1484 Hakadal

3232-40/268/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1983
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Wilskog Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad oppe

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

♦ **Ja**

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

Totalrenovert: Ny membran, fliser, varmekabler, ikke gjort noe med sluk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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?:** 2015

Firmanavn: Takfornyning øst

Beskrivelse av arbeidet: Renset taksteiner, impregnering av takstein

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**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bolstad

Beskrivelse av arbeidet: Nye garasjeporter

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Rørlegger Wahlstrøm skriver i 2011: Renset sluk i vaskerom for betong

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Wahlstrøm Rørleggermester

Beskrivelse av arbeidet: Renset sluk i vaskerom for betong

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Wilskog

Beskrivelse av arbeidet: Installerte peis

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Installert peis i underetasje

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Løvli as

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringsskap

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2024: utført av Radonovo Høyeste årsmiddel 54/bq pr kubikk, høyeste måleverdi 67

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: HTH

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Fliser og varmekabler i gulv på bad i sokkel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Dør ut fra kjøkken

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bliksrudstubben 34 , 1484 HAKADAL

 NITTEDAL kommune

 # gnr. 40, bnr. 268

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 19989-1770

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: EC3440

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 fuktspøk.

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: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong: Delvis utkraget konstruksjon og delvis konstruksjon av søyler, drager, bjelker, spaltegulv. Rekkverk av liggende bord. Høyde rekkverk er ca. 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.
Målt følgende høydeforskjeller: Stue og soverom 1. etg. 10 mm, soverom u. etg. 35 mm, kjellerstue 10 mm.
Boligen har elementpipe og 2 vedovner.
Rom under terreng: Gulvet har parkett og laminat. Veggene har betong/mur og panel.
Boligen har malt/ lakkert tretrapp.
Innendig har boligen malte glatte dører.
Vedfyring, varmekabler bad og vaskerom, panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad fra 2004, bortsett fra sluk som er fra byggeår iflg. eiers opplysninger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghegt wc. Dusjhjørne med vegg av glasstein. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte.
Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Taket har himlingsplater.

Vaskerom u.etg.

Vaskerom fra byggeår som er overflateoppusset i ettertid. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk. Målt ca 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur/ betongvegger.

Bad u. etg.

Bad fra byggeår som er overflateoppusset i ettertid. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Himlingsplater. Avtrekk med el. vifte.
Gulvstående wc. Dusjhjørne med forheng. Ukjent sluk, da underliggende slukrist i plast er faststøpt i forbindelse med «ny» påstøp. Dette er uheldig løsning da sluk ikke kan rengjøres. Målt ca. 40 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter fra ca. 2003. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår med enkelte oppgraderinger i ettertid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1983.
Bygningen har betong/ lettklinker grunnmur. Ukjent fundament.
Terrengforholdene bak boligen medfører oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.
Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	178 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Soverom i kjeller mot sør og kjellerstue viser som "Redskap" og "Disp" på byggemeldte tegninger. Det er iflg. eier ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for disse endringene.
Dagslysflate (størrelse på vindu) i kjellerstue tilfredsstillende ikke forskriftskrav til dagslys i rom for varig opphold.

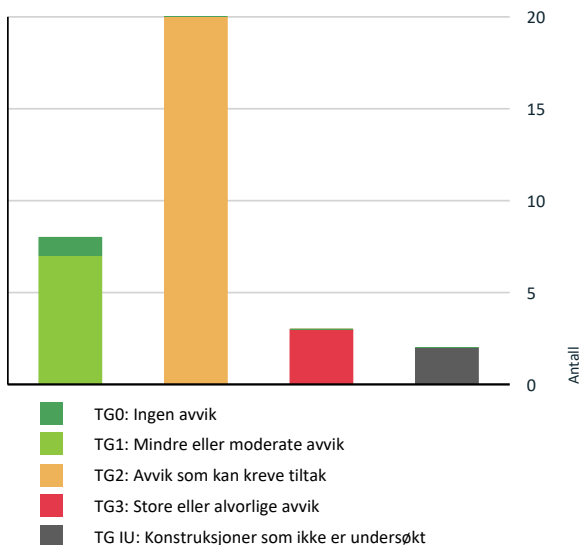
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.
Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje rekke

- Det foreligger ikke tegninger

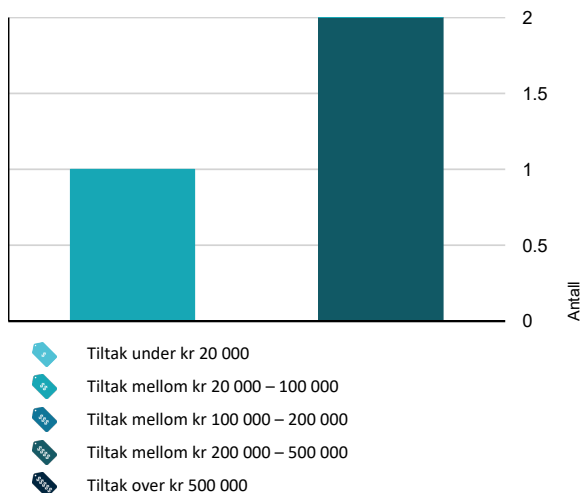
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

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

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

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

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

Vurdering av avvik:

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

Påvist råteskade på vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Råteskadde vindskier bør utskiftes.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Råteskade vindski

TE2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ikke mulig å se i hvilken grad det er luftet bak kledningen. Kledningen har en del sprekker mm. og har behov for overflatebehandling mm. Det er montert musebørster bak kledning, men eier rapporterer om tidvis noen tilfeller av mus i kjøkkenskap. Det bør undersøkes ytterligere hvor mus event. kommer inn.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke hvor mus eventuelt kommer inn, og nødvendige tiltak for tetting bør iverksettes for å hindre videre inntrenging.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for skader på bygningskonstruksjonen og helseplager som følge av mus i boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Råteskade i utv. undergurt/ hanebjelke over balkong.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskaden i utvendig undergurt/ hanebjelke over balkong bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av takkonstruksjonen. Dersom råteskaden ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Undergurt med råteskade

Tilstandsrapport

TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 43 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ettergås pakninger og beslag, og eventuelt foretas utskifting av vinduer.

Dersom tiltak ikke utføres, vil dette kunne medføre redusert isolasjonsevne, trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader.

TC 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong: Delvis utkraget konstruksjon og delvis konstruksjon av søyler, drager, bjelker, spaltegulv. Rekkverk av liggende bord. Høyde rekkverk er ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er synlig at deler av den utkragede konstruksjonen "henger" noe ned.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av den utkragede konstruksjonen for å avdekke årsak til nedheng og eventuelt behov for utbedring.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.

Målt følgende høydeforskjeller: Stue og soverom 1. etg. 10 mm, soverom u. etg. 35 mm, kjellerstue 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca. 35 mm høydeforskjell i soverom ved kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjellen på ca. 35 mm i soverom ved kjellerstue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og 2 vedovner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer fra pipa, noe som kan føre til alvorlige skader på bygningen og fare for personsikkerheten.

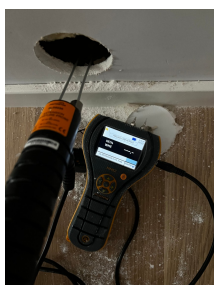


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstue uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking/ fuktmåling i utforet vegg i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt/ lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Oppvarming

Beskrivelse

Vedfyring, varmekabler bad og vaskerom, panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2004, bortsett fra sluk som er fra byggeår iflg. eiers opplysninger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dusjhjørne med vegg av glasstein. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Bygningsdelen bør observeres og om mulig fuktbeskyttes.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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.

Hakk i gulvflis.

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.

Hakket i gulvflisen bør utbedres for å hindre ytterligere skade.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er iflg. selgers egerklæring fra 1983, ikke skiftet i 2004.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.



1. ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

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

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder: Viften har passert en levetid på 20 år og det forventes at mer enn 50% av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av ventilasjonsanlegget, da anlegget har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og høyere vedlikeholdskostnader.

1. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjhjørnet.

Stedet for hulltaking er ikke optimalt da det her ikke er noen særlig fuktbelastning. Optimalt skulle det vært tatt hull bak dusjhjørnet, men da det der er yttervegger/ kjøkkeinnredning er dette ikke mulig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår som er overflateoppusset i ettertid. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Målt ca 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

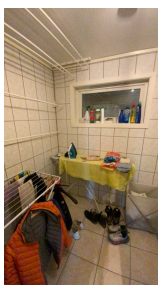
Det vil da være opp til kjøper å oppgradera badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for. Vaskerommet er fra 1980-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må påregnes totalrenovert dersom dagens krav til standard og tetthet skal oppnås.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Mur/ betongvegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår som er overflateoppusset i ettertid. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Himlingsplater. Avtrekk med el. vifte. Gulvstående wc. Dusjhjørne med forheng. Ukjent sluk, da underliggende slukrist i plast er faststøpt i forbindelse med «ny» påstøp. Dette er uheldig løsning da sluk ikke kan rengjøres. Målt ca. 40 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusj-kabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for. Badet er fra 1980-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til tettesjikt, sluk og øvrige våtromsløsninger.

Konsekvensen av å ikke oppgradere badet er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og omfattende reparasjonsbehov. Manglende mulighet for rengjøring av sluk øker faren for tilstopping og vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gjennomføring i gulv.



Slukrist faststøpt over sluk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter fra ca. 2003. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med enkelte oppgraderinger i ettertid.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Dette anlegget har passert en brukstid på ca. 43 år og derved har mer enn 50% av estimert levetid passert.

På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for utskifting eller forbedring bør vurderes, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert innelima.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong/ lettklinker grunnmur. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er påvist område med avflassing av maling og mindre riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring av avflassing av maling og mindre riss i grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



TG2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Terrengeforholdene bak boligen medfører oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengejusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Kjellerstue, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje rekke

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bliksrudstubben 38B ,1484 HAKADAL 163 m ² 1983 3 sov	20-11-2025	4 790 000	4 750 000		4 750 000	29 141
2 Bliksrudstubben 42 ,1484 HAKADAL 155 m ² 1981 3 sov	16-09-2024	5 800 000	5 100 000		5 100 000	28 652
3 Bliksrudstubben 38A ,1484 HAKADAL 151 m ² 1983 3 sov	30-07-2023	4 390 000	3 900 000		3 900 000	25 828
4 Vesleveien 10 ,1484 HAKADAL 172 m ² 1990 3 sov	18-09-2024	4 450 000	4 400 000		4 400 000	25 581
5 Sørfaret 5 ,1484 HAKADAL 150 m ² 1970 3 sov	29-10-2024	4 100 000	4 050 000		4 050 000	25 155
6 Ånebyhaugen 3 ,1484 HAKADAL 230 m ² 1961 3 sov	13-11-2025	5 650 000	5 550 000		5 550 000	25 000
7 Bliksrudveien 7 ,1484 HAKADAL 149 m ² 1991 5 sov	26-03-2023	4 990 000	5 140 000		5 140 000	23 470
8 Hadelandsveien 1316 ,1484 HAKADAL 118 m ² 1962 1 sov	08-04-2026	4 800 000	4 800 000		4 800 000	22 749

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 840 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje rekke	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 250 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 050 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

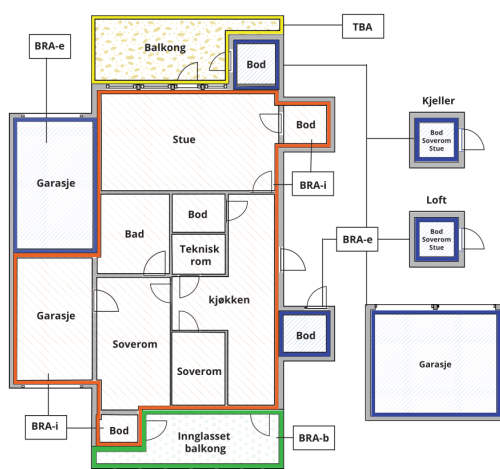
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet 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

Blikrudstubben 34 , 1484 HAKADAL
Gnr 40 - Bnr 268
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	83			83	16
Underetasje	79			79	
SUM	162				16
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, soverom, kjellerstue, vaskerom, bad, bod, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i kjeller mot sør og kjellerstue viser som "Redskap" og "Disp" på byggemeldte tegninger. Det er iflg. eier ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for disse endringene.

Dagslysflate (størrelse på vindu) i kjellerstue tilfredsstillende ikke forskriftskrav til dagslys i rom for varig opphold.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.

Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se over.

Garasje rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Blikrudstubben 34 , 1484 HAKADAL
Gnr 40 - Bnr 268
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Einar Sørøvik	Takstingeniør
	Bjørn Audun Tveøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	40	268		0	450.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blikrudstubben 34

Hjemmelshaver

Tveøy Bjørn Audun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger samt rekkehus/ leilighetsbygg. Boligen ligger attraktivt til med kort vei til både butikk, kollektivtilbud og marka.

God offentlig kommunikasjon med tog fra Åneby stasjon eller med buss på riksvei 4. Fra Åneby stasjon tar toget ca 20 min til Nydalen stasjon og ca. 30-35 min til Oslo S. Det tar ca. 10 minutter å gå til stasjonen. Bussen tar ca. 45 minutter til byen. Ekspressbussene i rushtiden. Bussene går nede på Riksvei 4, det tar ca. 10 min å gå til holdeplassen.

Adkomstvei

Adkomstvei: Private felles internveier som munner ut i kommunal 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 til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje rekke



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje i felles rekke. Oppført med betongplate på grunn, vegger av bindingsverk og pulttak. Leddet port med automatikk.

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. Det påpekes likevel at det er noen skader/ bulker etc. i porten, som bør undersøkes ytterligere og utbedres.

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
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.

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.:	40	Bnr.:	268	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bliksrudstubb 34						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr

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

Eiendomsskatt

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

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 796
Renovasjon 140 liter restavfall/plast	Kr 5 266
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 133
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m ³	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m ³	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	268	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blikrudstubben 34, 1484 HAKADAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 793 000,00 kr
Skatt	3 710,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	268	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blikrudstubben 34, 1484 HAKADAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

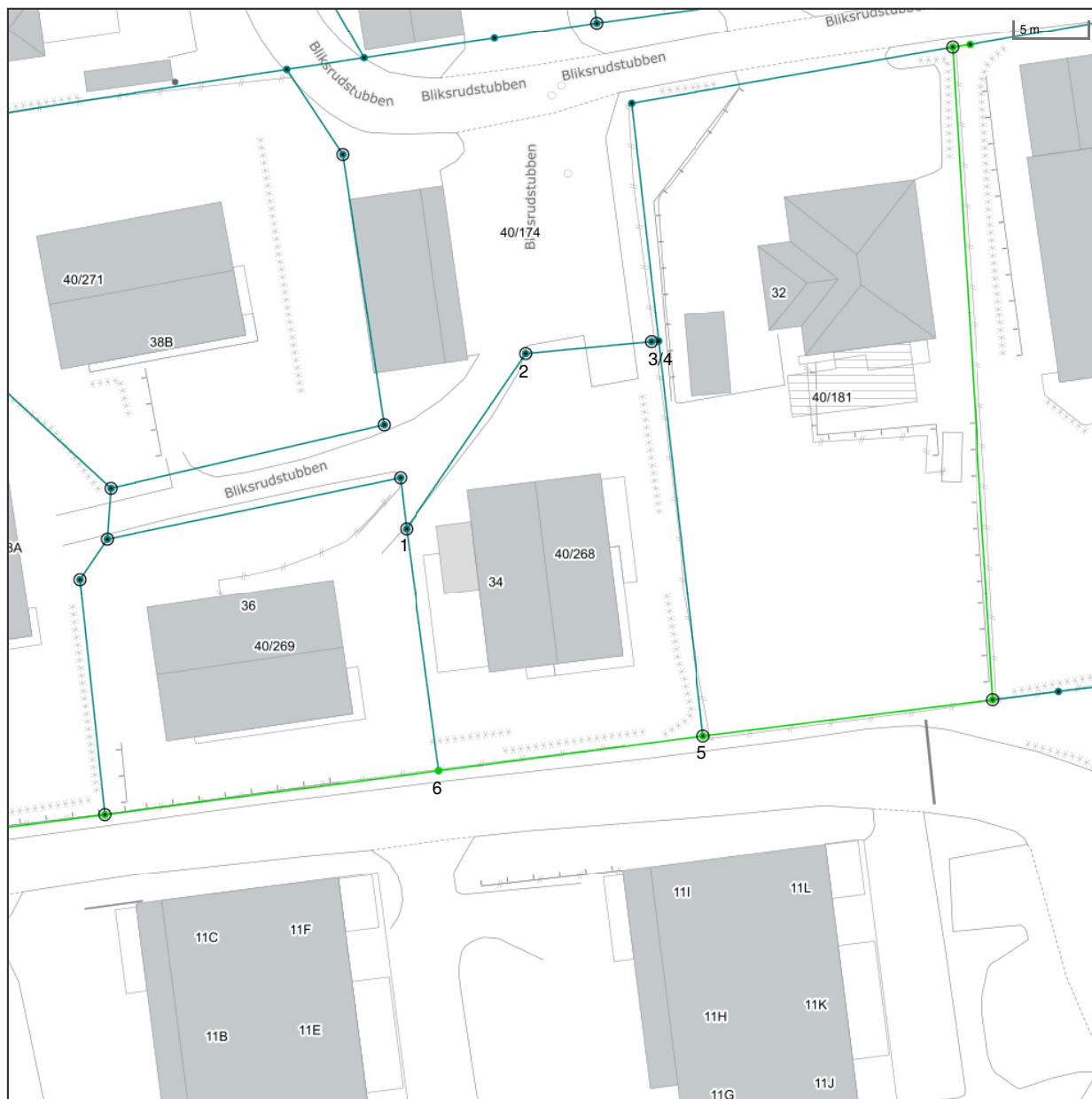
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11479153	1736	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	108

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 3232 - 40/268//



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	450,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6663010,5	Øst	603933,89	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6663024,04	603927,87	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,57	
2	6663036,13	603935,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,39	
3	6663037,18	603944,2	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,59	
4	6663037,24	603944,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,49	
5	6663010,55	603948,5	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,96	
6	6663007,69	603930,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,18	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Grunneiendom 3232-40/268



Utskriftsdato: 25.03.2026 11:05

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 1	Beregnet areal	450.4
Etablert dato	28.03.1983	Historisk oppgitt areal	451
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	40/268
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.02.2021 10.03.2021	20/03526		40/173, 40/181, 40/268, 40/269, 40/270
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	40/268
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.05.2012 10.05.2012	11/04527 ME319		40/173, 40/174, 40/181, 40/236, 40/268
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.03.1983			40/174 (-451), 40/268 (451)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6663010.5	603933.89		Ja	450.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVEØY BJØRN AUDUN F010145*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BLIKSRUDSTUBBEN 34 1484 HAKADAL	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3232-40/174	Grunneiendom	1/4

Adresse

Vegadresse: Blikrudstubben 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1484 HAKADAL	Kirkesogn	02061102 Hakadal
Grunnkrets	206 Blikrud	Tettsted	633 Åneby
Valgkrets	3 Hakadal		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Grunneiendom 3232-40/268



Utskriftsdato: 25.03.2026 11:05

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6916635		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.05.1983

1: Bygning 6916635: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.05.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.11.1982	15.11.1982	
Tatt i bruk	10.05.1983	10.05.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bliksrudstubben 34	U0101	40/268	162	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	83	0	83	0	0	0
U01	1	79	0	79	0	0	0



Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	268	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blikrudstubben 34, 1484 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

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 450 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	206
Navn	REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.07.1974

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/2013/206_REGULERINGSBESTEMMELSER.pdf

Delarealer

Delareal	450 m ²
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn	W



NITTEDAL KOMMUNE

ENHET PLAN, BYGGESAK, OPPMÅLING

Plan nr.:	206
Vedtatt dato:	09.07.1974
Endret:	22.08.1995, 13.01.2020
Planens navn:	REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST
Planbestemmelser:	REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST I NITTEDAL KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Området er som vist på planen, regulert til områder for:

Felt A, B, D, E, G, L, M, P Q, R, T, U og W: Boligbebyggelse

Felt I: Forretninger og serviceanlegg, kontorer.

Felt N: Offentlig bebyggelse

Felt J: Industriområde.

Felt F, V og O: Barnehage, daginstitusjon.

Felt K: Friområde.

§ 3.

Boligbebyggelse

Innenfor feltene A, B, E, G, L, M, P, Q og R og W skal oppføres eneboliger samt rekkehus, kjedehus i inntil fire enheter. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene skal ikke overstige 0,12. For enkelttomter må brutto boligareal inklusive garasje/uthus ikke overstige 20% av netto tomteareal.

§ 4.

Innenfor feltene D, T og U skal oppføres eneboliger, rekke-, kjede- og terrassehus samt blokker. Blokkbebyggelsens gesimshøyde må ikke overstige 9 m, målt fra

Vedlegg: Kommunalinformasjon

terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene T og U skal ikke overstige 0,25, for felt D skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,18.

§ 5.

Forretnings og serviceanlegg, kontorer.

1. Innenfor feltene I tillates oppført bygninger for virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke er skjemmende eller sjenerende for strøket.
2. I bebyggelsen kan det med bygningsrådets samtykke innredes vaktmester- og bestyrerboliger.
3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
4. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad skal ikke overstige 0,3.

§ 6.

Offentlig bebyggelse

Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for området N skal ikke overstige 0,3.

Bygningsmassen skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelsen.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

likeså adkomstveier, parkering, innhegning etc. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7.

Industriområde.

1. Felt J skal oppføres for bebyggelse for industriell virksomhet industri, lager, servicebedrifter o.l. og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk, kan nektes.
2. Bygningene skal være branntrygge og kan oppføres i 2 etasjer med en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 9 m.
3. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige 0,3.
4. Det tillates ikke frittliggende boliger lagt innenfor området.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Unntaksvis kan med bygningsrådets samtykke vaktmester- og bestyrerboliger bygges sammen med bedriftens administrasjons- eller driftsbygninger der hvor forholdene tilsier det. Helserådets uttalelse må foreligge før bygningsrådet behandler byggemeldingen.

5. Bedriften må avsette parkeringsplasser for de ansatte samt oppstillingsplasser og trafikkarealer som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for driften på eget område.

§ 8.

Fellesbestemmelser

1. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan som er vedtatt for hele feltet av bygningsrådet.
2. Bebyggelsesplanene skal videre angi veiføringene i detalj, differensiert for kjørende og gående trafikk.
3. Utover det som er bestemt i reguleringsplanen skal bebyggelsesplanen angi lekeplasser, barnehager og parkeringsplasser iht. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69.
4. Der hvor reguleringsplanen ikke angir byggeavstand til vei, skal bygning ikke plasseres nærmere offentlig boligvei enn 12,5 m regnet fra senterlinje. Bygningsrådet kan forlange større avstand eller gjøre unntak herfra; hvor det av trafikkmessige grunner og med samtykke av vedkommende vegmyndighet, anses forsvarlig.

§ 9.

1. Hvor det i bebyggelsesplanen ikke vises frittliggende garasjer, skal garasjer og andre uthus (boder) knyttes til hovedhus som del av dette.
2. Frittliggende garasjer, eventuelt uthus, skal ikke ha større grunnflate enn 30 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
3. Der hvor forholdene ligger til rette kan felles garasjeanlegg oppføres.
4. Enkelttomter tillates kun bebygget med ett våningshus samt ett uthus eller garasjebygg.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 10.

Det kan oppføres fellesantenneanlegg for blokker, kjede-, rekke- og trappehus samt for konsentrert eneboligbebyggelse som planlegges under ett.

§ 11.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Bygninger innen samme kvartal og bygningsflukt skal ha en harmonisk utforming, spesielt med sikte på bruk av forskjellige takformer og materialer. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

13. juni 2008 Side 2 av 3

Utover det som er bestemt i reguleringsplanen kan bygningsrådet i særlige tilfelle tillate oppført en mindre nærhetsbutikk for dagligvarer.

Lager og mindre verksteder kan i innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene eller er til hinder for trafikken.

§ 13.

Innhegninger langs vei skal være ensartet innen naturlig avgrensede områder.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Tette gjerder, eller hekker tillates ikke ved veikryss.

§ 14.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller trafikk. Områder mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. skal gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. uthus, garasjer, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 15.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Transformatorkiosker må plasseres så diskret som mulig, såvel på offentlig som på privat eiendom, og godkjennes av bygningsrådet.

§ 16.

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

§ 17.

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

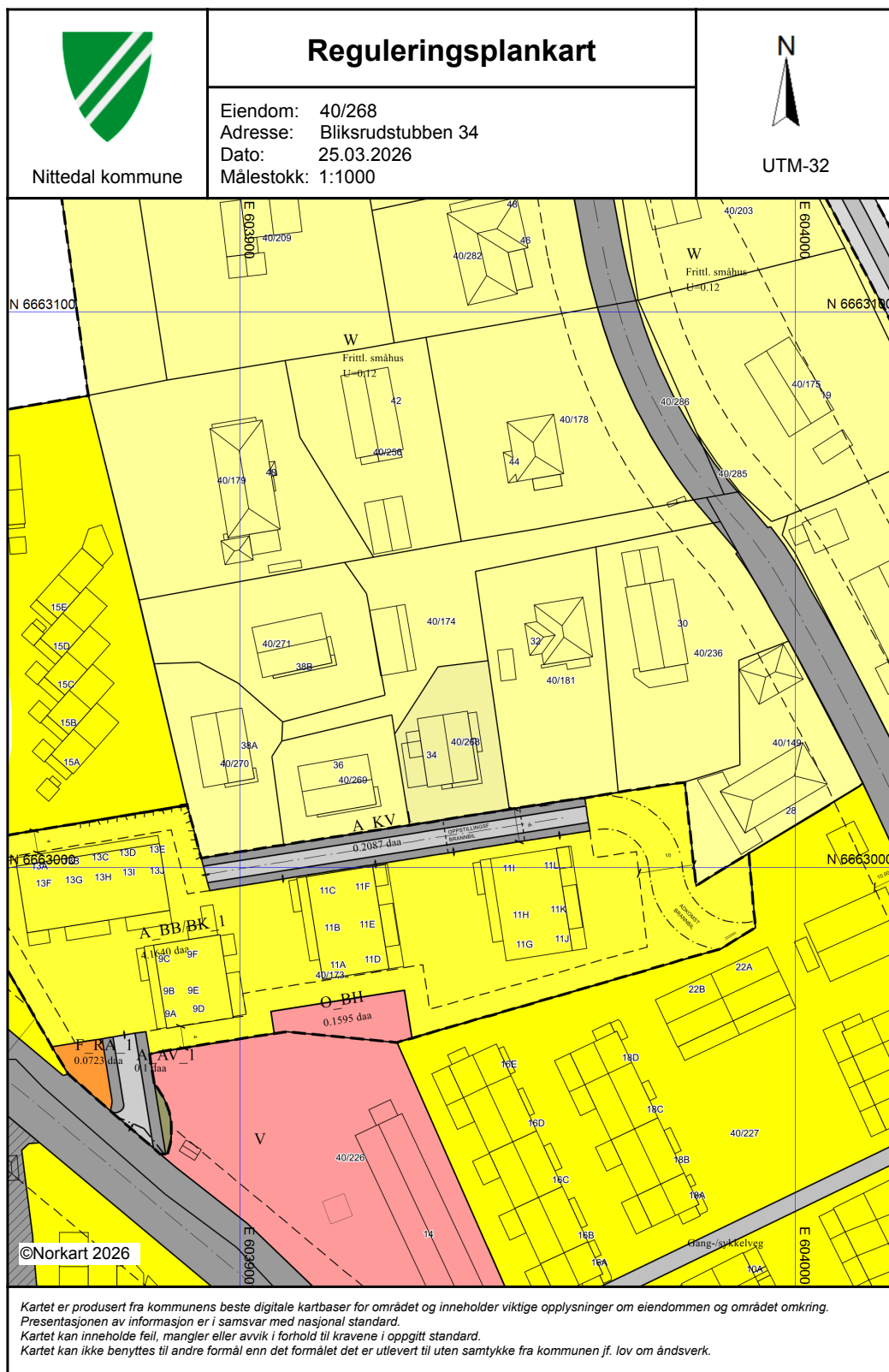
§ 18.

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

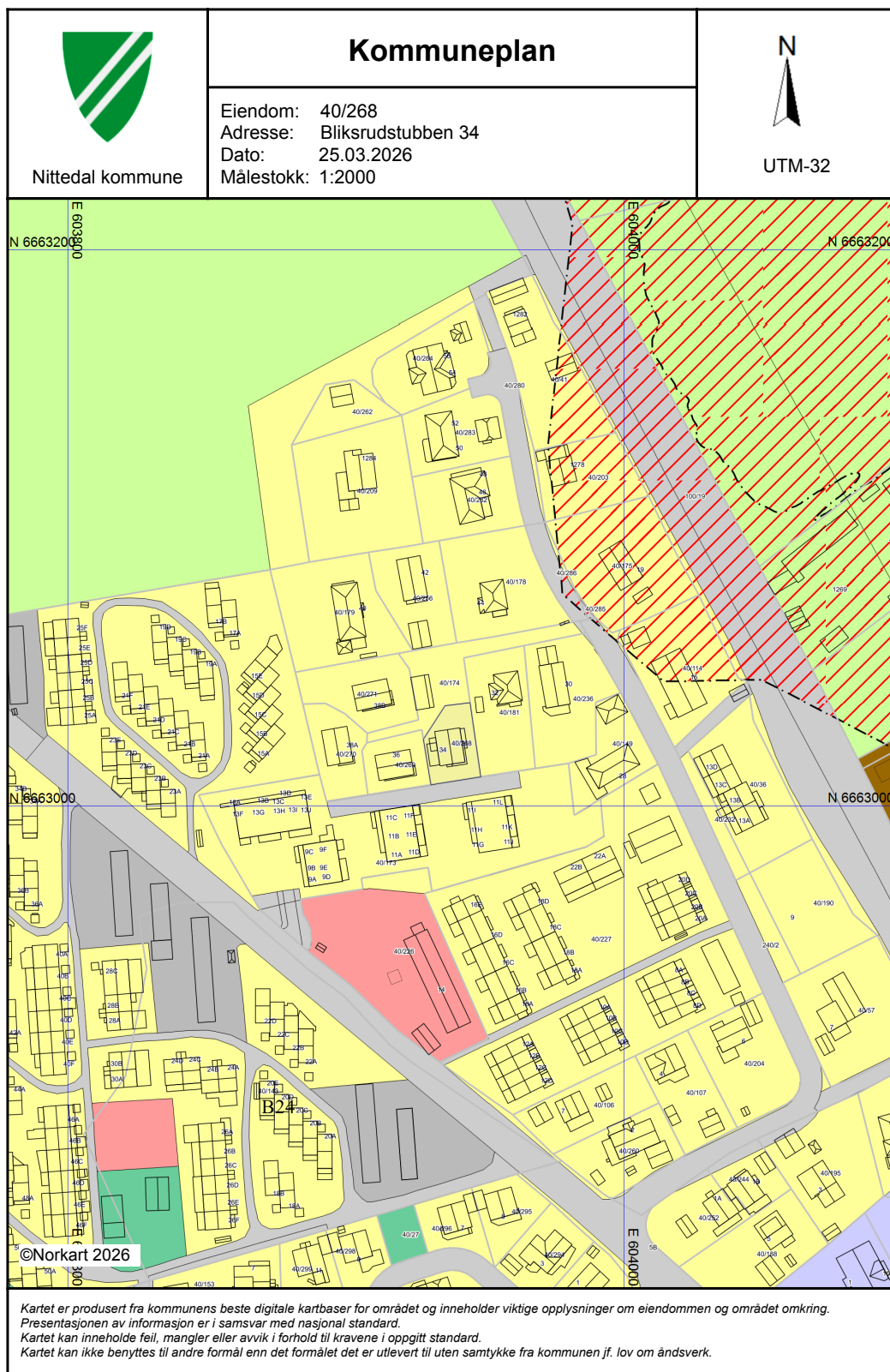
§ 19.

Adkomst til og fra gbnr. 40/226: Adkomst til eiendommen over gbnr, 40/227 er for nødetater, varelevering og for parkering på opparbeidet HC- plass.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



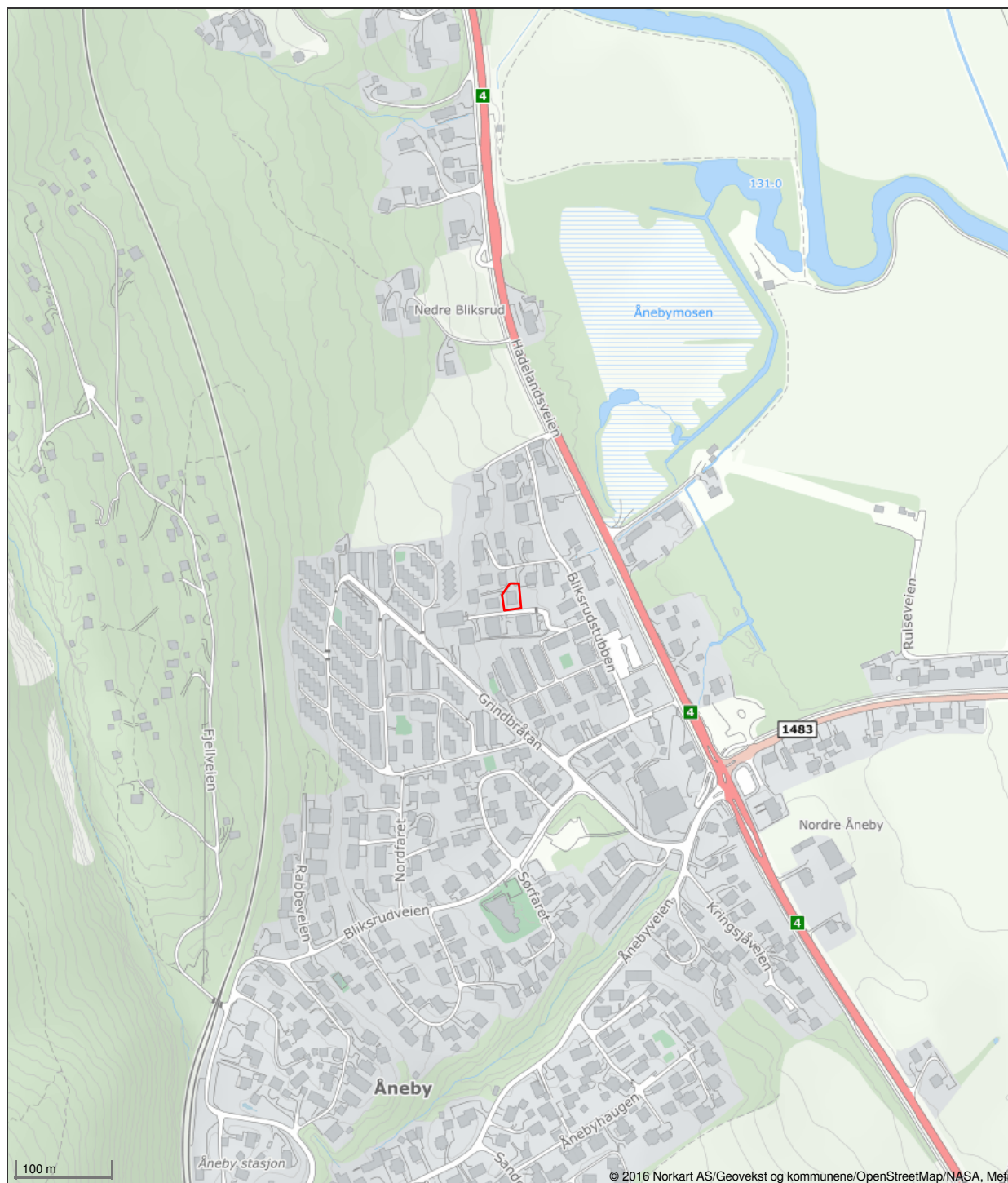
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

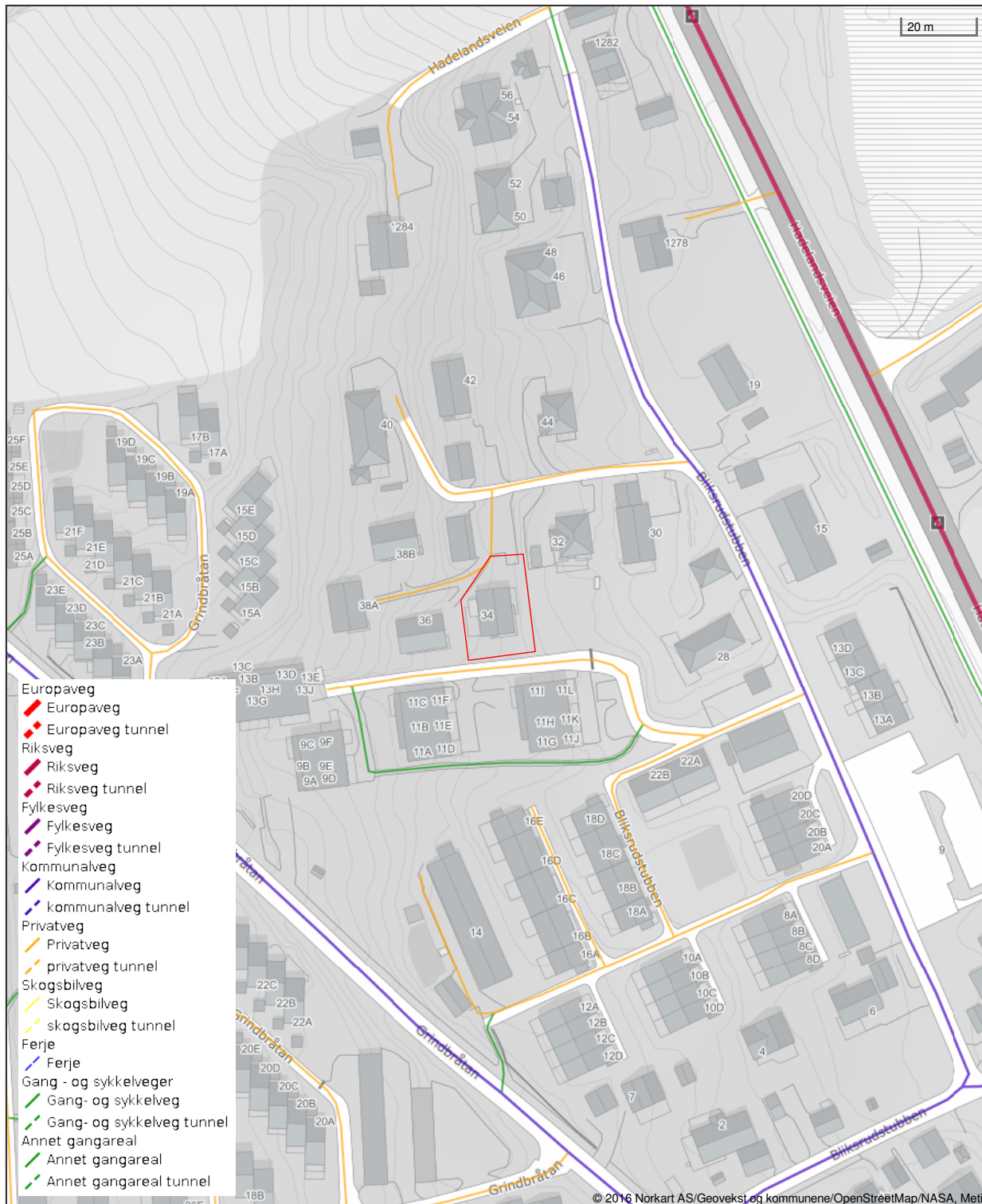


Oversiktskart for eiendom 3232 - 40/268//



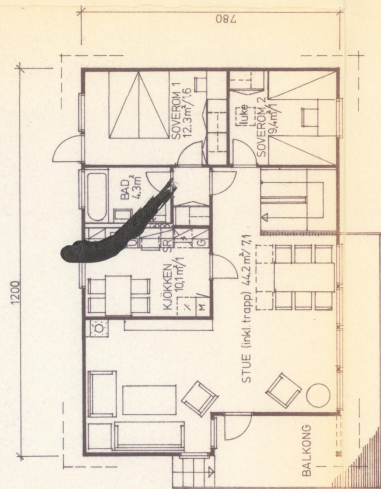
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 40/268//

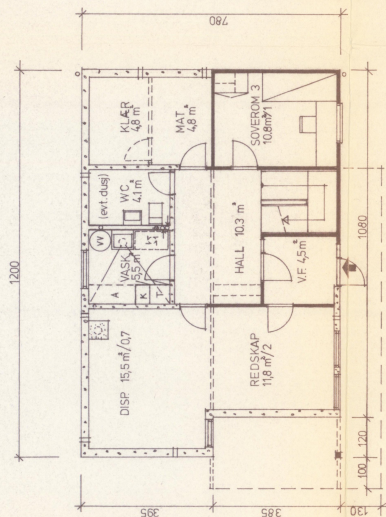


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

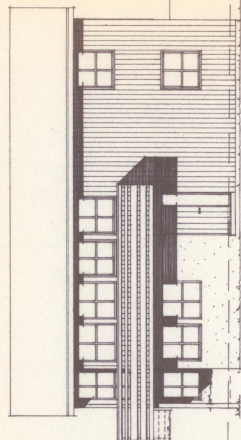
Vedlegg: Kommunalinformasjon



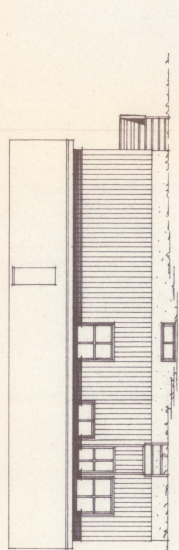
PLAN 1.etg.



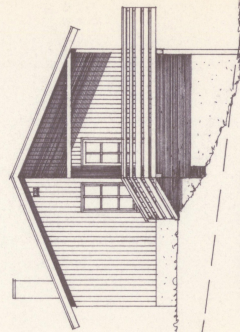
PLAN U.etg.



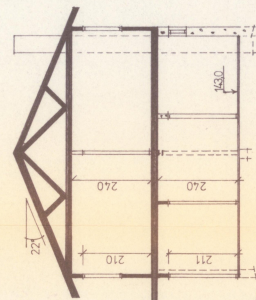
FASADE MOT: ÖST



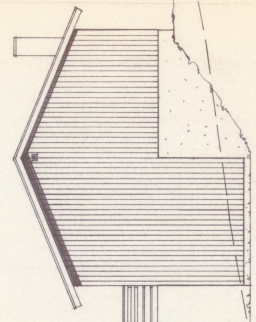
FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD



SNITT GJENNOM STUE-KJØKKEN



FASADE MOT: NORD

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
001863 - 7 6 02
ARKIV.....S.BEH.

BRUTTO AREAL

1.etg. 89 m²
U.etg. 89 m²

VILLA 89 +

PLAN, SNITT og FASADER

Målestokk: 1:100
Tegnet: R/WL
Kontrollert:

Tegnet av: 066-22-100

Dato: 2.6.82

Dato:

sagahus

K.S./A.S SAGA-HUS & CO

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved anbud for
A/S Sagahus & Co. uten tillatelse.

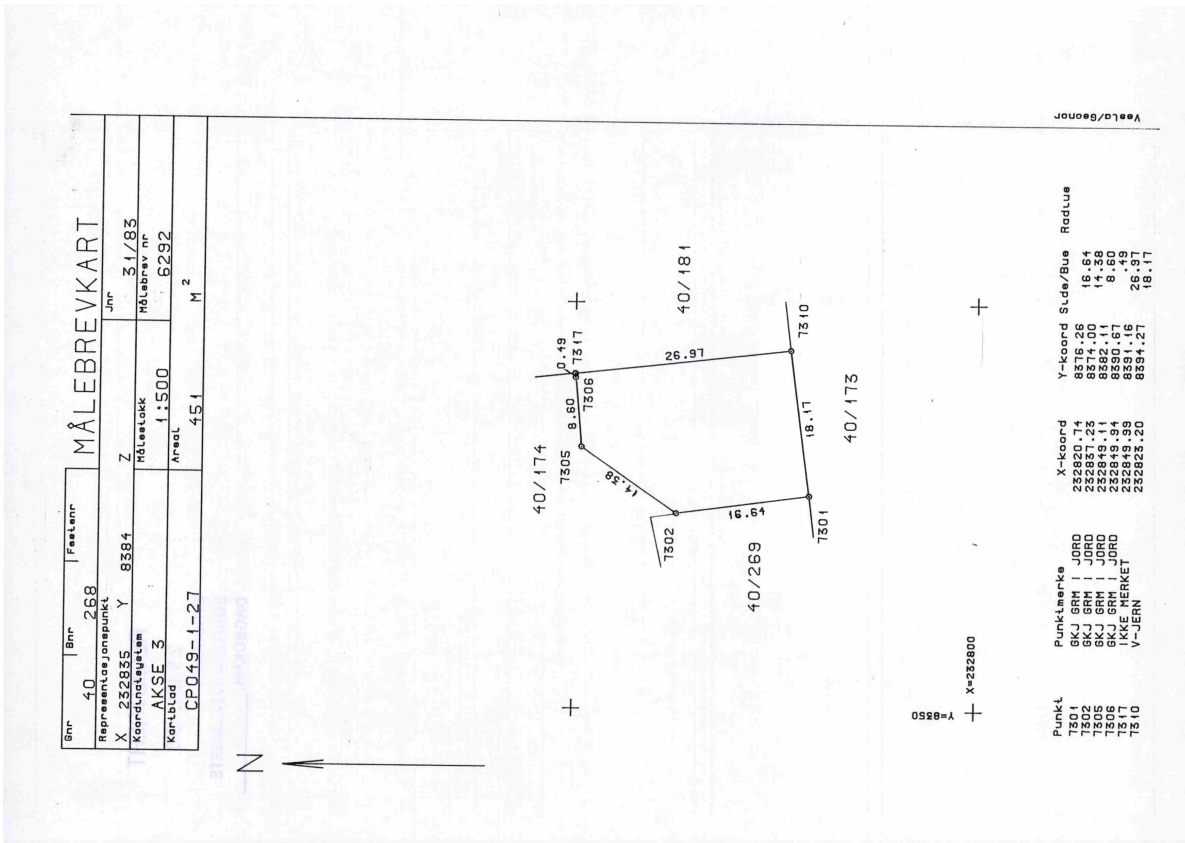
Byggherre:
K.S./A.S SAGA-HUS & Co.

Byggepladsadresse: G.mr./b.nr. 40/774

BLIKSRUDSTUBBEN, HUS 1

Byggherrens
NITTEDAL

Kommunens navn (ev. stempel)		Jnr	31/83
NITTEDAL		Målbrev nr	6292
MÅLBREV		Dagbokstempel	REGISTRERT
			29 MARS 1989
			STRØMMEN
			SØRENSKRIVEREMBEETE
		Bruksnavn	<u>DABOKNR: 2671</u>
Målbrev over—	Gnr	Bnr	Festnrr
	40	268	
Beskrivelse av foreningen (Dato, foreningens art, fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfete har skjedd)			
Den 10.5.1988 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kartforretning over gnr. 40, bnr. 268.			
Eiendommen ble utskilt fra gnr. 40, bnr. 174 ved midlertidig forretning av 23.3.1983.			
Foreningen ble rekrutert av—	Foreningens navn		
K/S A/S Sjøga-Hus & Co i.h.h.t. fullmakt			udat. 1983.
Bestyrelse ved foreningen var—	Bestyrelses navn		
Paul Berget			
Beskrivelsen går fram av målbrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)			
Nittedal	den	20.3.1989	
Jens-Inge Obrestad			
Paul Berget			
Paul Berget			
Dagbokstempel ved utgjøring	Tingyringsstempel		Event. saksbehandler
<p>Doknr: 2671 Tingrett: 20.03.1989 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>			
Påtegninger			





27.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232/40/268/0/0

Adresse: Blikrudstubben 34, 1484 Hakadal

Dato siste feiing:

23.06.2025

Dato siste tilsyn:

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

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

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

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



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



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

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 oppjøret 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 tuner/en/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: 1214260036 / Tone Benno, tlf. 41449321
Blikrudstubben 34, 1484 Hakadal
Gnr. 40, bnr. 268 i Nittedal kommune (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 40, bnr. 174 i Nittedal kommune (Ideell andel 1/4.)

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: _____

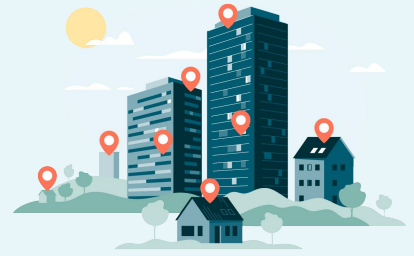
Postadr.: _____

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 MiniID.

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: 1214260036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.05.2026

Tone Benno
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

414 49 321
tone@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no