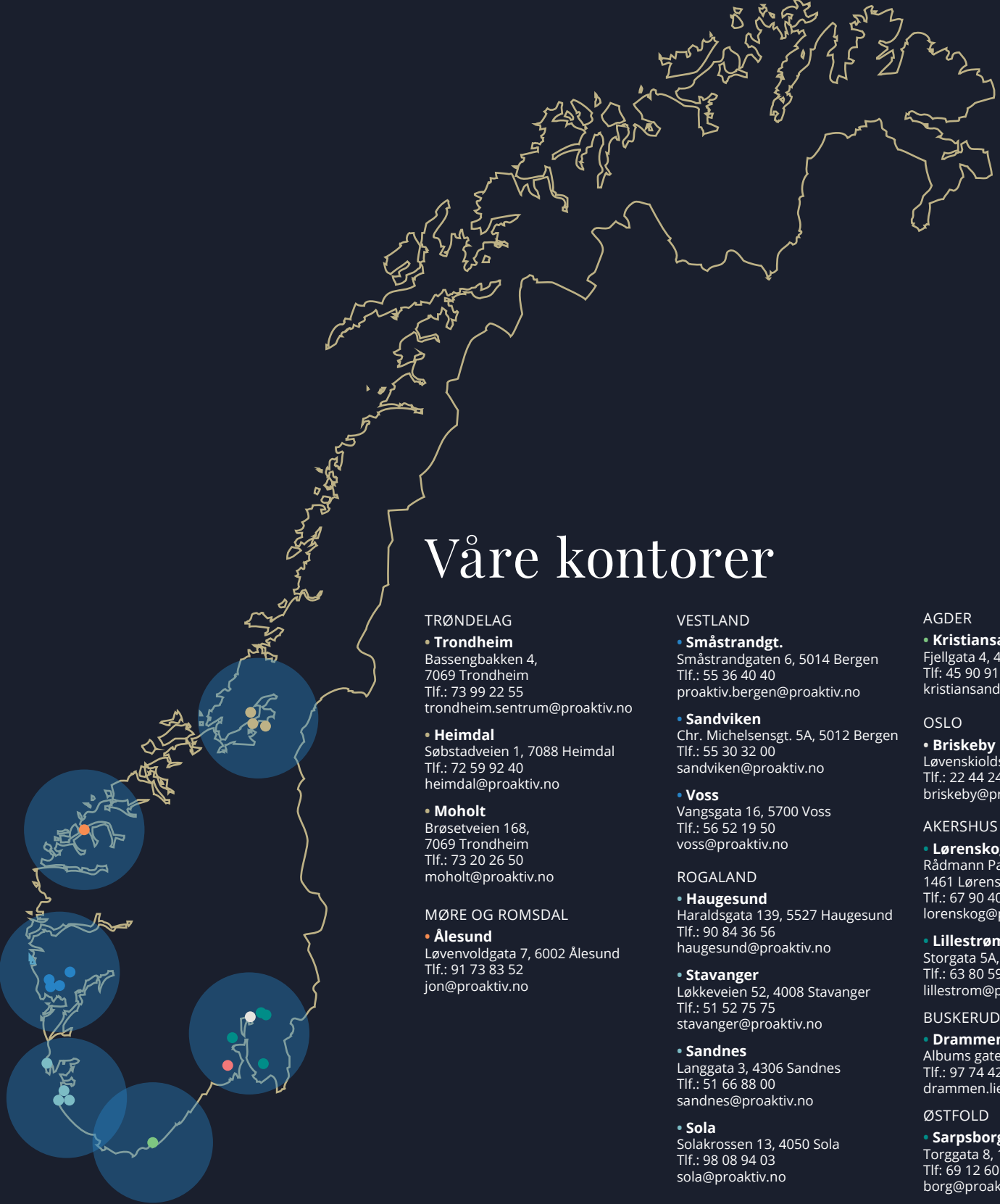


PROAKTIV



SKOGVEIEN 16





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogveien 16, 1482 NITTEDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 15, bnr. 489, i NITTEDAL kommune

Prisantydning: 7.950.000,-

Omkostninger: 199.840,-

Totalpris: 8.149.840,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Soverom: 5

BRA: 360 m²

BRA-i: 360 m²

Garasje/Parkering: Integrert dobbelgarasje med direkte inngang inn til underetasjen. Plass til flere biler foran garasjen.

Tomt: 1107.7 m²

Kommunale avgifter: 20.325,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	20	22
Fasade/ute	Stue	Kjøkken	Bad
26	30	32	40
Soverom	Stue 2	Underetasje	Plantegninger
44	48	53	110
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyd med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

SKOGVEIEN 16

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyd kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Særdeles innholdsrik og romslig familiebolig på hele 360 kvm i Skogveien 16 på Rotnes.

Eiendommen ligger på en naturlig høyde i terrenget med flott utsikt, uteplasser i hver etasje og gode parkeringsmuligheter - blant annet i integrert dobbelgarasje med direkte adkomst inn til huset.

Huset går over tre fulle plan med romslig hybel i underetasjen med egen inngang.

Selv om det er behov for oppussing, gir romløsning, plan, tomt og beliggenhet et svært godt utgangspunkt. I tillegg er det ene badet pusset opp i 2018.

Nabolaget er spesielt ettertraktet blant familier med barn grunnet den korte avstanden til skoler, barnehager og marka.

I tillegg er det gangavstand til toget som tar deg inn til hovedstaden på rundt halvtimen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Nittedal / Område: Rotnes

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Huset i Skogveien 16 ligger i et familievennlig og etablert boligområde på Rotnes i Nittedal kommune. Området ligger naturskjønt til ved Nordmarka, med kort og trygg vei til skoler i alle alderstrinn og barnehage. Det er også gangavstand til Bunnpris, bussholdeplass og Nittedal togstasjon. Av fritidsaktiviteter er det både fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, badevann, hesteridning og golfbane.

Rotnes er et tur-mekka for den friluftinteresserte. Med store uberørte naturområder og langrennsløyper praktisk talt utenfor døra er det lett å skjønne hvorfor. Fra boligen er det få minutters gange til Sørлитangen, som er et utmerket utgangspunkt for turer i marka. Herfra går det løype mot Varingskollen og mot Ørfiske. Det er populær badeplass ved Høldippeldammen litt nord for Nittedal stasjon, samt ved Ørfiske.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Nittedal stasjon Linje RE30, R31	8 min  0.7 km
 Nittedal stasjon i Sørliveien Linje 385, 386	10 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	35 min  25.5 km
 Oslo Gardermoen	39 min 

DAGLIGVARE

Bunnpris Nittedal PostNord	7 min  0.6 km
Rema 1000 Nittedal	6 min 

VARER/TJENESTER

 Mosenteret Nittedal Senter	6 min 
 Rotnes legesenter	14 min 

SPORT

 Rotnes skole Aktivitetshall, ballspill	14 min  1.3 km
 Nittedal sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	21 min  1.9 km
 Nittedal Helsestudio	15 min 
 SvingInn Nittedal	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Bjertnes barnehage - Nittedal kommu...	4 min 
--	---



Varingskollen Alpinsenter ligger noen minutters kjøretur fra eiendommen. Senteret har et utmerket familietilbud med varierte bakker for alle ferdighetsnivåer, samt to serveringssteder med varmetue. Golf kan du spille på Hauger golfbane som ligger vakkert til i sørhellingen ned mot Hellerudsletta.

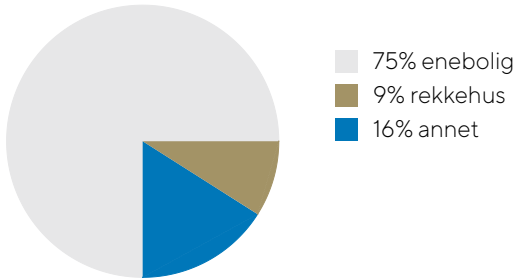
Ved Nittedal stasjon er det dagligvarebutikk med post i butikk. Også Joker Rotnes og Rema 1000 Nittedal ligger i

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



nærområdet. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det få km til Mosenteret med forretninger, bank, apotek, vinmonopol og gode servicetilbud. I samme område ligger kommunens nye kulturhus. Ellers ligger Lillestrøm, Strømmen og Oslo også godt innen rekkevidde.

BOLIGMASSE



Området har kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Nittedal Stasjon som ligger i gangavstand fra huset. Herfra bruker toget ca. 30 min til Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min til Hakadal, 12 min til Hagan, 21 min til Skedsmokorset, 40 min til Oslo lufthavn, 23 min til Strømmen, samt 33 min til Oslo sentrum.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørli barneskole og Nittedal ungdomsskole. Det finnes videregående skole på Bjertnes, samt barnehager på Rotnes, Kruttverket og Sørli. Nærmeste barnehage heter Bjertnes barnehage og ligger under 5 minutter fra egen ytterdør. I tillegg er det kort vei inn til Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog med flere videregående skoler.

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	28 min 18.7 km

BARNEHAGER

Bjertnes barnehage (1-6 år) 80 barn	4 min 0.4 km
Sørliveien barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Stubben barnehage avd Nyveien (0-5 år) 32 barn	12 min 1 km





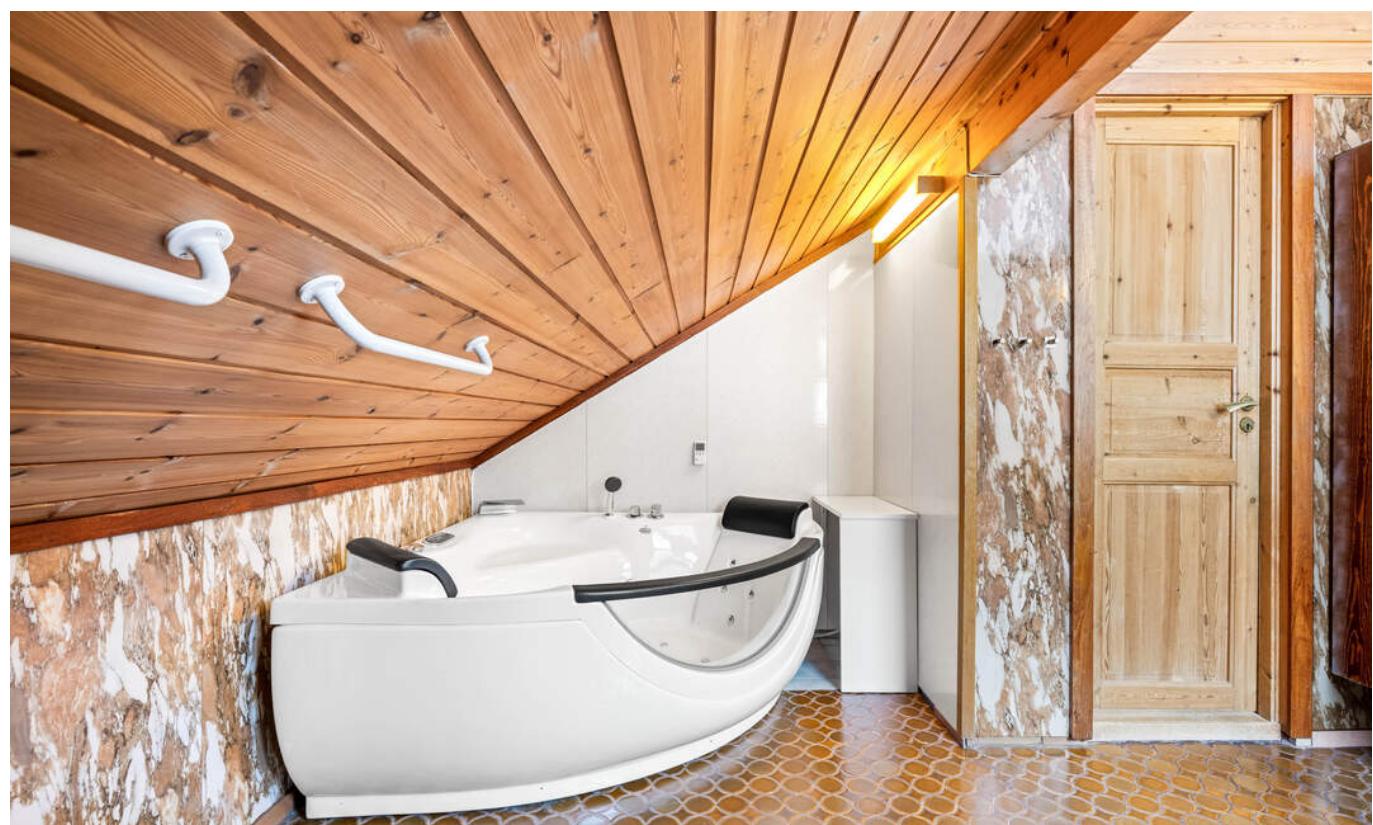
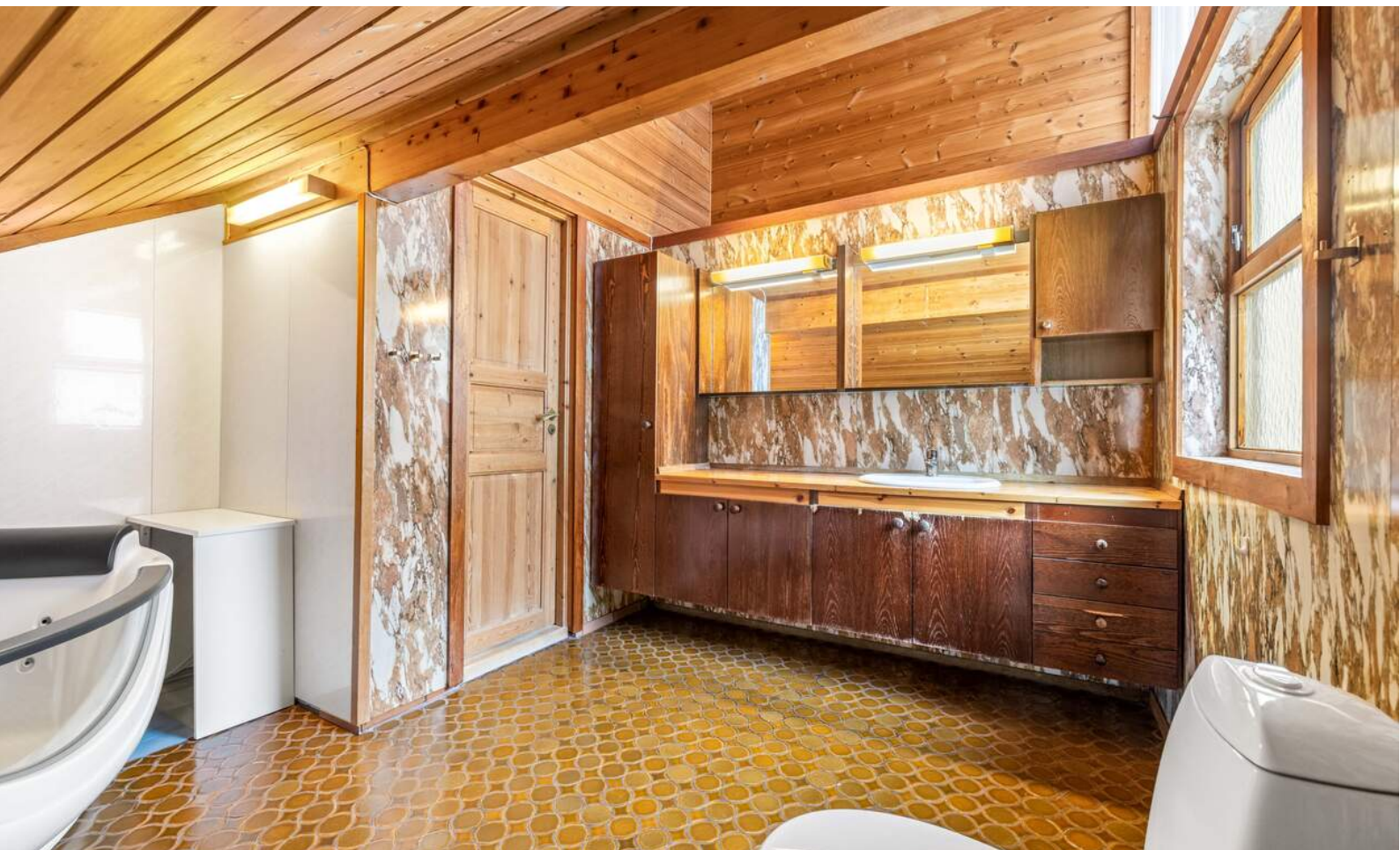




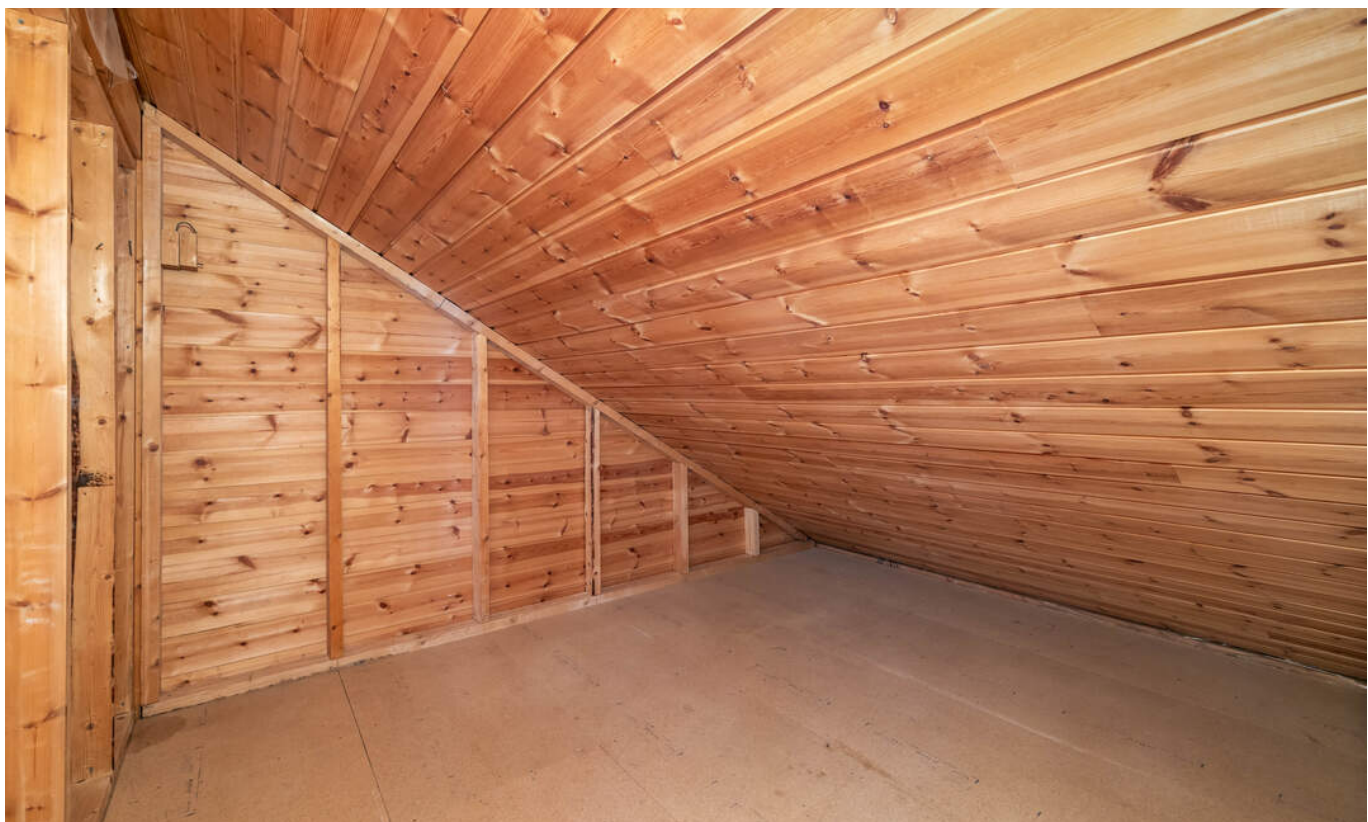


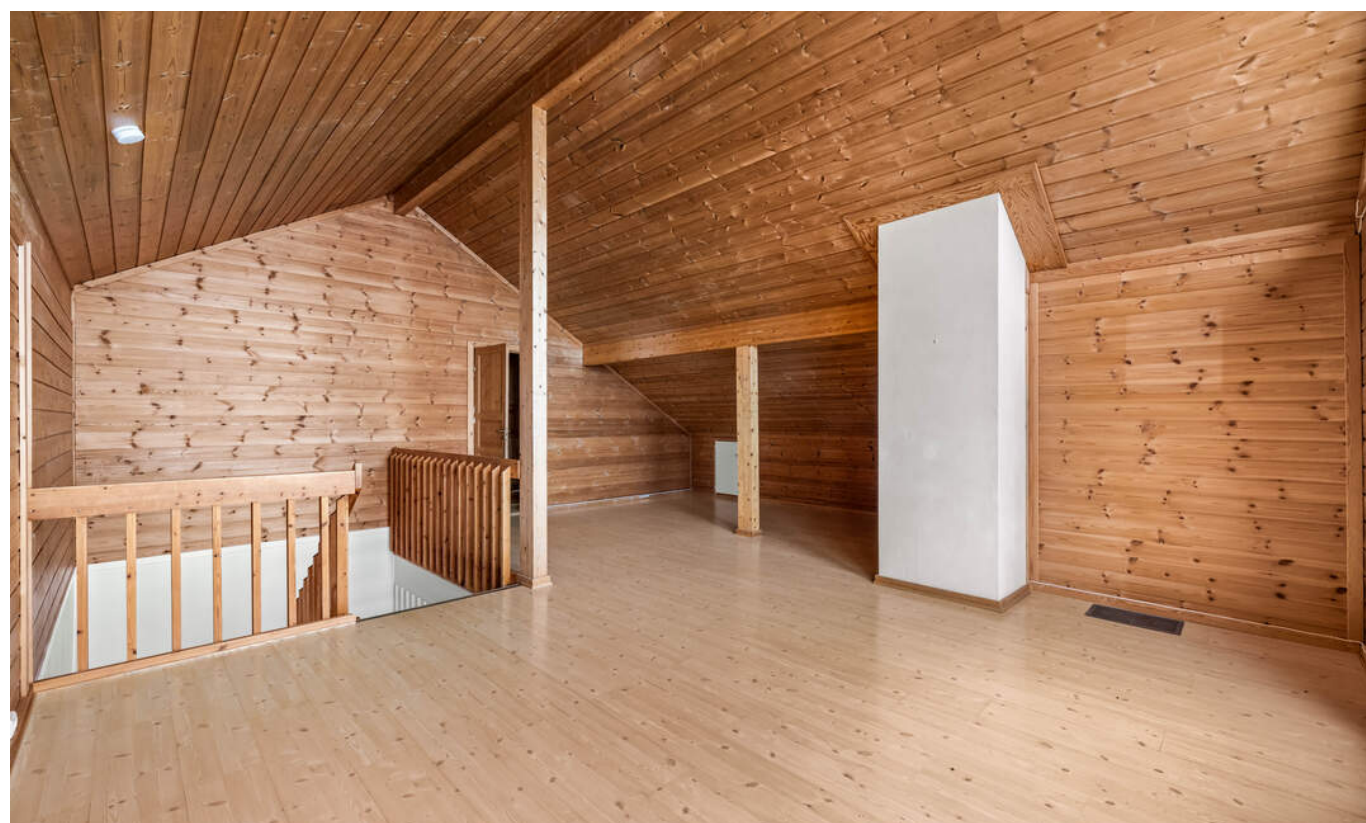
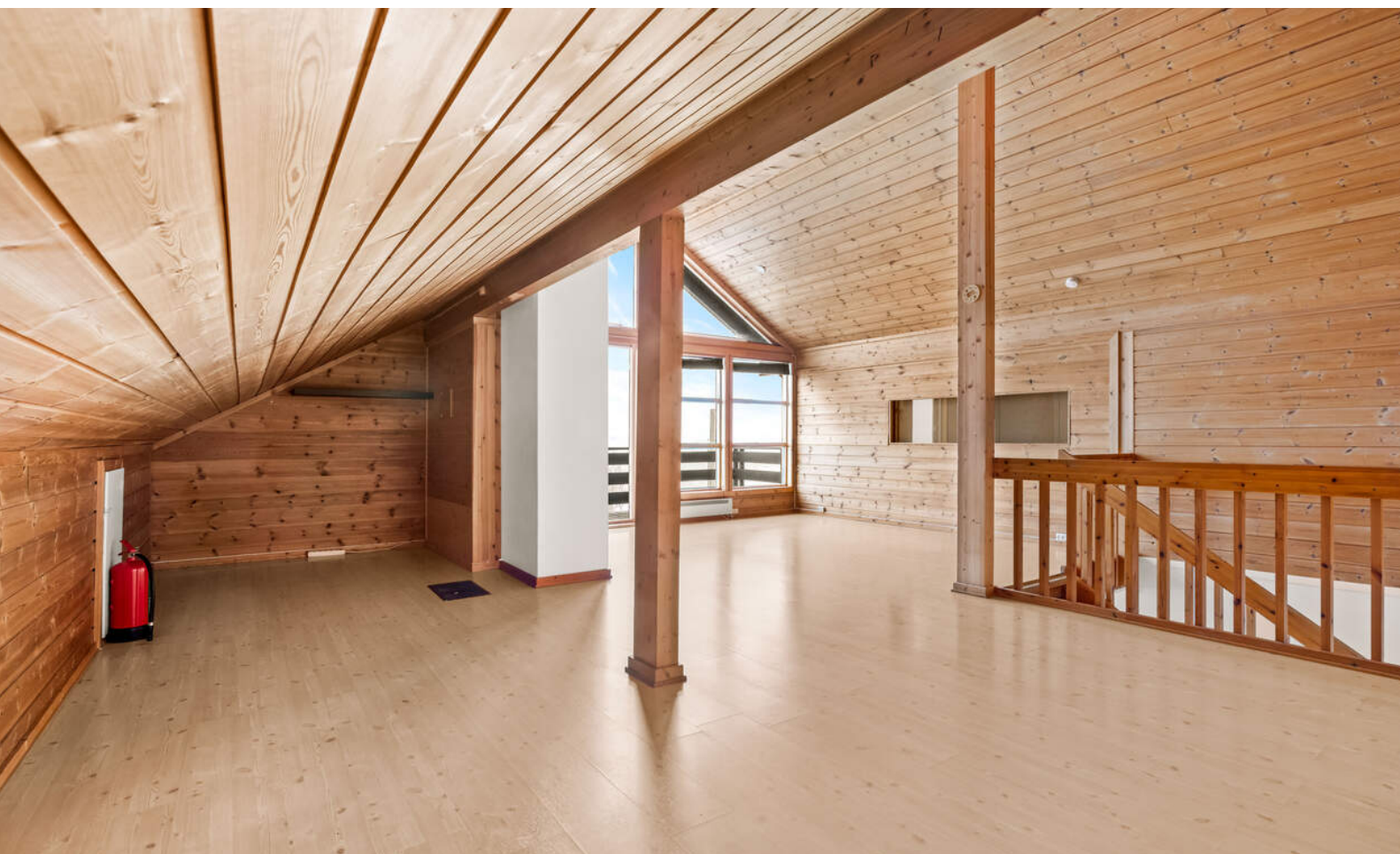




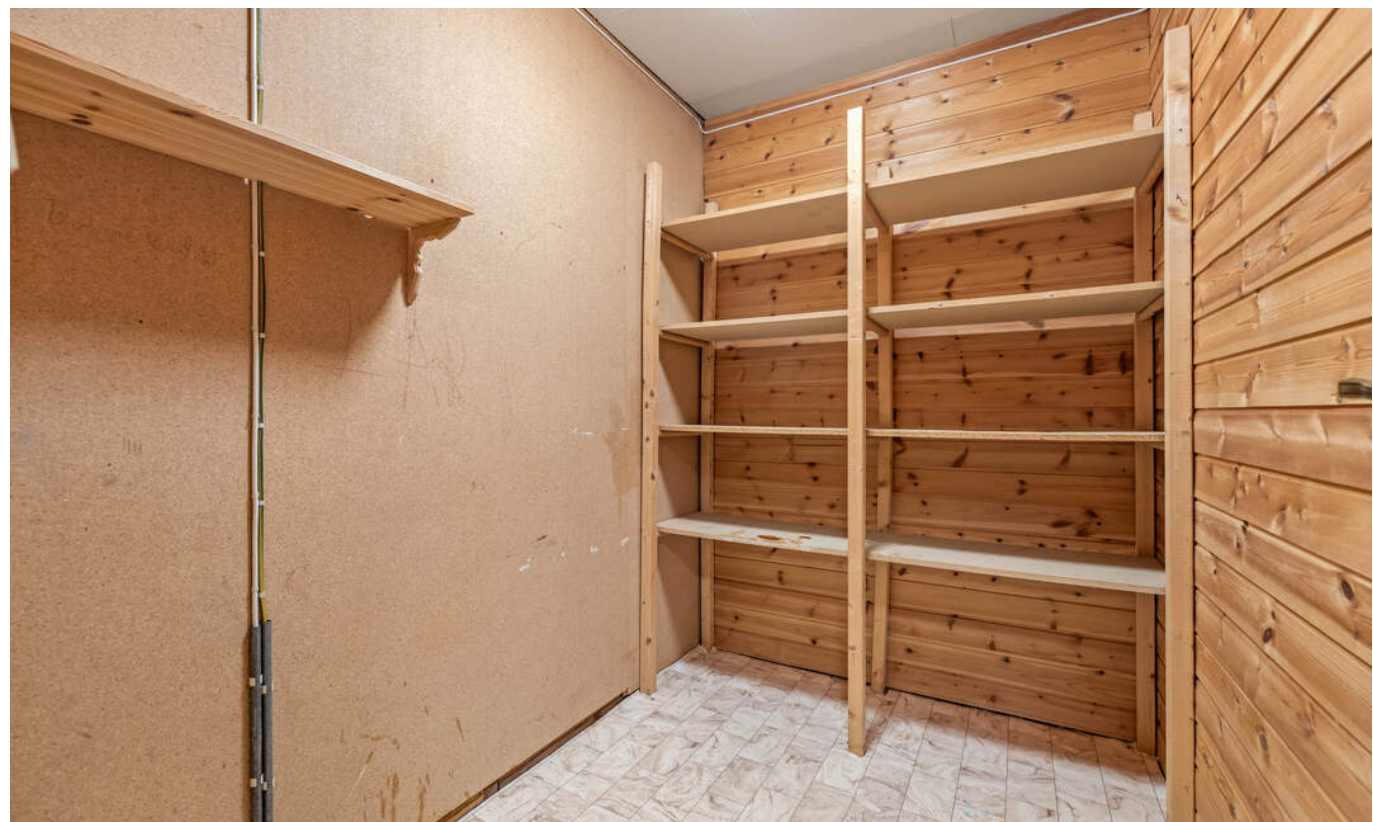








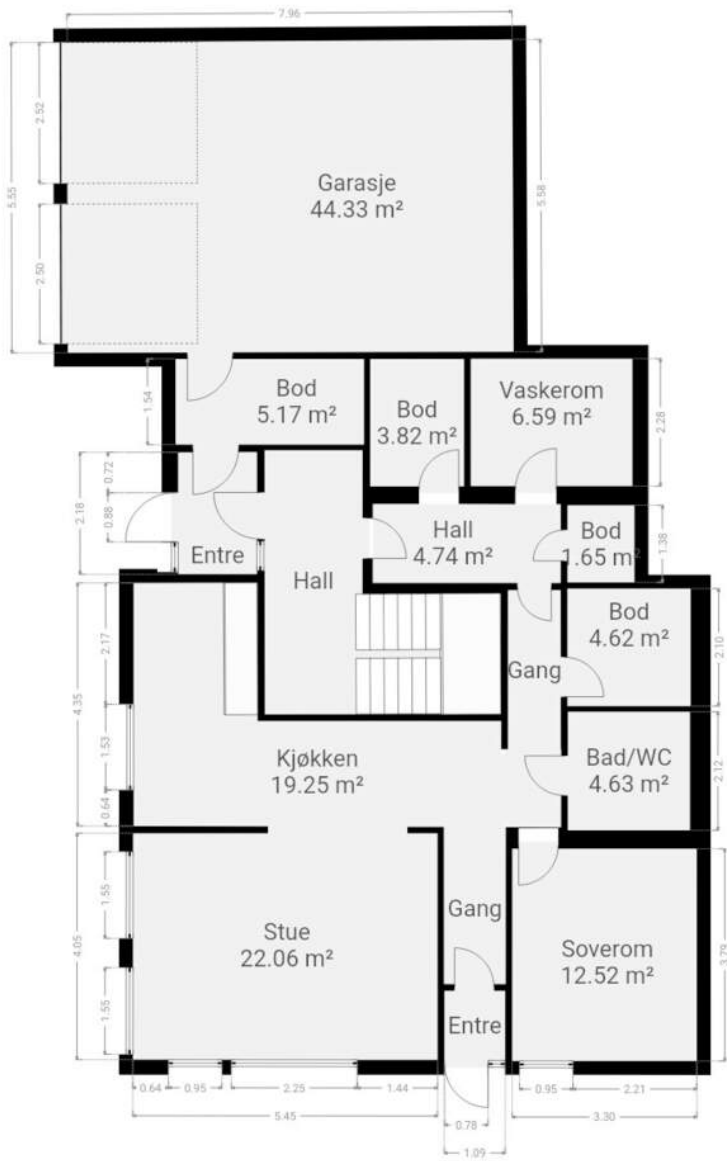




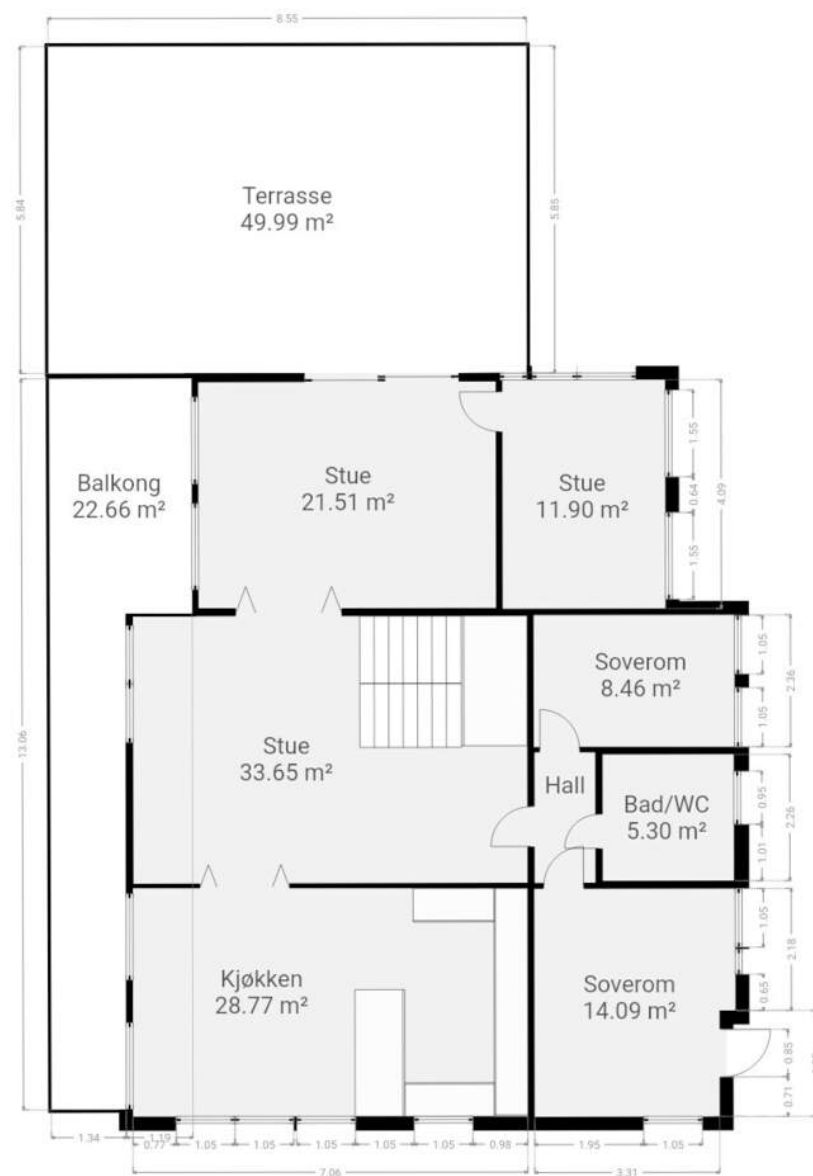




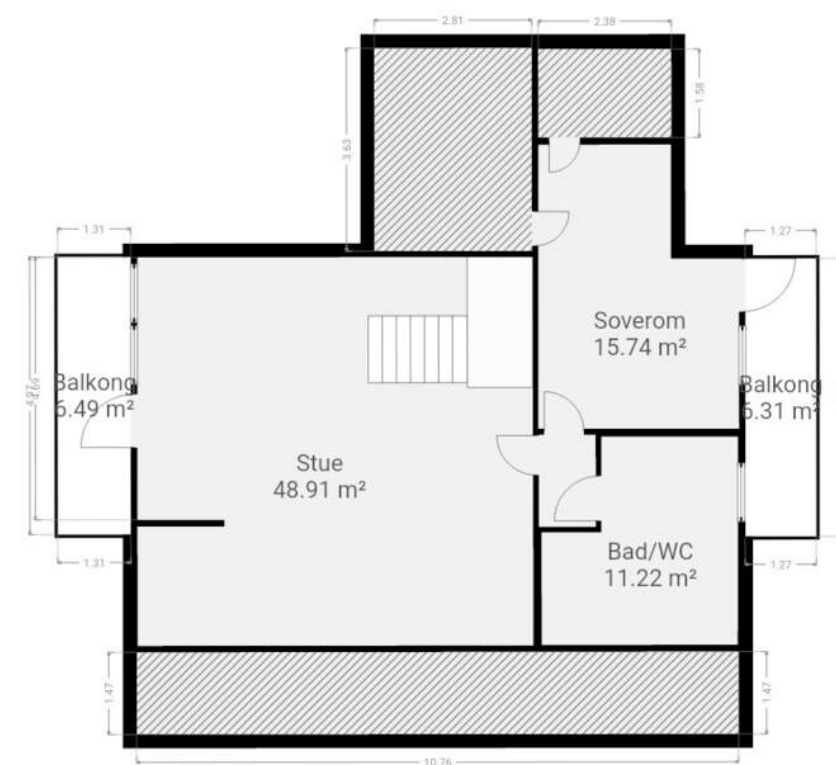
PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Integrert dobbelgarasje med direkte inngang inn til underetasjen.

Plass til flere biler foran garasjen.

Tomtestørrelse

1 107 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger høyt i terrenget med flott utsikt fra tomten og uteplassene. Det er gruset innkjørsel i front og stort hageareal på baksiden av huset. Todelt terrasse i 1. etasje med adkomst fra stuen. Uteplassen er delvis bygd over dobbelgarasjen. Ytterligere to balkonger i 2. etasje på hver sin side - en med adkomst fra soverommet og en med adkomst fra stuen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vaskerom, bad i 2. etasje og bad i hybel: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Boligen har fått følgende TG2:

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

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

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Balkongdør i 2. etasje: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Gjelder døren i østlig retning som henger og subber i terskel/karm.

- Balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Overflater: Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er stedvis av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert typisk "kjellerlukt".

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

- Bad i underetasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg har sprukket opp og delvis sluppet fra underlaget i området mot yttervegg. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken i 1. etasje: Fuktskader på frontene ved servanten.

- Vannledninger og avløpsrør - både utvendige og innvendige: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

Innhold

Eneboligen går over tre plan og består av følgende;

Underetasje hoveddel: entré, hall med trapp, tre boder, vaskerom og gang.

Underetasje hybel: bad, bod, soverom, stue, kjøkken og entré.

1. etasje: stue med trapp, kjøkken, stue, gang, tre soverom og bad.

2. etasje: stue med trapp, gang, bad og soverom.

I tillegg er det uteplasser i hver etasje og integrert dobbelgarasje.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 166 kvm

Total BRA: 166 kvm

1. etasje

BRA-i: 131 kvm

Total BRA: 131 kvm

2. etasje

BRA-i: 63 kvm

Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 72 kvm

2. etasje: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

16 kvm i 2. etasje er ikke målverdig. Gulvareal er totalt 79 kvm.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Stor og romslig stue med god plass til flere soner. Det er lyse overflater, downlightsbelysning og god takhøyde. I tillegg er det skyvedør ut til terrassen.

Stort kjøkkenrom med god plass til langbord. Kjøkkenet har en lys, profilert innredning, flisplater på veggen og laminat benkeplate med dobbel stålkum. Rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Moderne badерom i 1. etasje som ble pusset opp i regi av kommunen i 2018. Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt tak med downlightsbelysning. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj i hjørnet og servant nedfelt i skuffeseksjon. I tillegg er det veggskap for ekstra oppbevaringsplass til badерomsartiklene.

Tre soverom i 1. etasje, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

2. etasje:

Eldre badерom i 2. etasje - modent for oppussing. Vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen. Badet har flislagte gulv med sokkelflis, plateslåtte vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett, servant med skap og skuffer, dobbelt speil og hjørnebadekar.



I denne etasjen ligger et soverom med walk-in closet og bod. Soverommet har også utgang til egen balkong. Ytterligere en innvendig bod samt en stue i denne etasjen. Stuen har god takhøyde, store vinduer i enden og dør ut til en balkong med sol og utsikt.

Underetasje hoveddel:
Vaskerom med gulvbelegg, sluk, trepanel på veggene og himlingsplater. Vaskerommet har en enkel innredning, utslagskum og naturlig avtrekk. Vaskerommet er vurdert til tilstandsgrad 3 og har behov for oppussing. Flere boder i underetasjen samt entré og gang.

Hybel:
Hybel med egen inngang. Hybelen består av bad, bod, soverom, stue, kjøkken og entré.

Kjøkken med lys innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og enkel stålservant. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilliggende stue med åpen peis og varmepumpe.

Eldre baderom med gulvbelegg, tapetserte/malte vegger og himlingsplater. Badet har en slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri samt overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc, dusjkabinett med garnityr og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Boligen har dobbel elementpipe. Tilkoblet ildsted i leiligheten i underetasjen. Sotluker i undertetasjen.
- Varmekabler på bad i 1. etasje.
- Luft/luft varmepumper. 2 stk. Service utført i 2025.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning, følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Forbruksgebyr vann pr m3: kr. 31,09. Forbruksgebyr avløp pr m3: kr. 49,33.

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Huset har vært utleid, og selger som er Nittedal kommune, sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Boligen selges uten flyttevask/utvask. Kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning uten noen form for utvask.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på - hovedleilighet i bolighus - datert 1980. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på - hybelleilighet - datert 1982.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Underetasjen; Bod 1, bod 2. matbod og vaskerom avviker fra dagens bruk/innredning. Matboden er vaskerom og deler av vaskerommet er matbod. Bod 1, deler av vaskerommet og boden i retning hybelen fremstår alt som gangareal mellom

hoveddelen og hybelen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endringer og rommene vil derfor være tegnet inn, og godkjent, med andre formål enn dagens bruk i kommunens arkiver. Dersom rommene lovlig skal benyttes som det benyttes, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet, eller deler av arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

1.etasje; Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeår. Det er mindre avvik mellom faktisk bruk og originale tegninger.

2.etasje/loft; Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeår. Det er mindre avvik mellom faktisk bruk og originale tegninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Hybel i underetasjen med egen inngang. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

199 840,00 (Omkostninger totalt)

8 149 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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 avtalte 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Selger vil ikke gjennomføre rengjøring av boligen før overtakelse. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: vask av gulv, vegger, tak, kjøkkenvifte, hvitevarer, samt innvendig vask av skap/skuffer. Kjøper påtar seg ansvaret for dette, og det vil ikke bli gitt prisavslag eller kompensasjon for manglende utvask

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til

kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris.

Sum fastpris og andre inntekter 90 090,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Kommunale avgifter

20.325,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattesatsen for 2026 er på 2 promille for bolig- og fritidseiendommer i Nittedal kommune.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

Kommunen kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1978/3419-1/8 30.05.1978 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 15 BNR: 237
Bestemmelser om felles ledningsanlegg m.v.
Vedtak av kommunens vannforsynings- og
kloakkreglement

1979/4784-1/8 09.07.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av kommunens vannforsynings- og
kloakkreglement

1979/6040-1/8 30.08.1979 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

1984/4363-1/8 30.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet
forlanger det

Dato salgsoppgave
13.3.2026

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skogveien 16, 1482 NITTEDAL

 NITTEDAL kommune

 gnr. 15, bnr. 489

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 360 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1840

Eiendomsverdi ref nr: JY2709

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 4 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1979 og er med det ca 47 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 47 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.Taket er besiktiget fra bakkenivå med snødekte forhold.

Kommentar;
Det er gitt opplysninger om at taktekkingen er fra opprinnelig byggeår. Da takflatene var dekket av snø, og adkomsten til taket vurdert usikkert, er vurderingen kun basert på alder. Egen besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere etablert.

Kommentar;
Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Pipehatten ble skiftet i 2022, ifølge opplysninger gitt i fobindelse med befaringen.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Kommentar;
Vinuder fra opprinnelig byggeår, men ett vindu er datert 2010.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har 3 malte hovedytterdører.

Balkong i trevirke med adkomst fra soverom i 2.etasje.

Balkong i trevirke med adkomst fra stue i 2. etasje.

Balkong og terrasse i trevirke med rekkverk i trevirke. Adkomst fra 1.etasje og hagen. Deler av terrassen er bygget over garasjen.

INNSENDIG [Gå til side](#)

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

Kommentar;
Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp, ifølge Nittedal kommune;

2.etasje;
Lagt gulv og maler arbeid, samt diverse.

1.etasje;
Tak og vegger er malt i flere omganger opp gjennom årene både av kommunen og beboer.

Underetasje;
Lagt nytt gulv og i store deler av kjelleren og inngangspartiet, alt dette skjedde i 2019 etter vannlekkasje

Etasjeskiller er av lettbetongelementer mellom underetasjen og 1.etasje, samt trevirke mellom 1 og 2.etasje.

Kommentar;
Laseren ble plassert ut i 2 relevante rom i hver etasje i boligen. Det ble målt på 5 punkter i hver av disse rommene.

Boligen har dobbel elementpipe. Tilkoblet ildtsted i leiligheten i underetasjen. Sotluker i undertetasjen.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i soverommet i leiligheten. Ytterhjørnet mot nord/vest.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom;
Gulvbelegg, trepanel på vegger og himlingsplater.
Enkel innredning. Utslagsvask i stål med 2-greps blandebatteri.
Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk i gulvet. Dette er plassert ved/under innredningen.

Det ble utført indikative fuksøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Bad/wc-Hybel underetasje;
Gulvbelegg, tapetserte/malte vegger. Himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Det er ett sluk i rommet, dette er plassert under dusjkabinettet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende badet.

Bak gipsplaten ble det registrert murkonstruksjon (Leca), og det var derfor ikke mulig å utføre representativ fuktmåling i treverk slik metoden normalt forutsetter. Det ble ikke registrert lukt, misfarging eller andre symptomer på fuktforhold i konstruksjonen ved kontrollen. Tilstanden vurderes på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Bad/WC-hoveddel 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert nedsenket dusjsone.

Oppgradert i regi kommunen i 2018. Det er ikke fremvist fakturaer eller annen dokumentasjon..

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og synlig banemembran som tettesjikt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsonen.

Bad/WC-hoveddel 2.etasje;
Flislagte gulv med sokkelflis, plateslåtte vegger og trepanel i himling. Mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Gulvmontert toalett. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er under badekaret.

Hulltaking er ikke foretatt da det var adkomst via kneloftet med direkte adkomst igjen til bunnsviller i tilknytning til rommet. Det ble målt med pigger fra hammerelektrode i svillen fra kneloftet mot badekaret.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Hoveddel;

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålalum med ettgreps blandebatteri. Flisplater på vegg mellom over og underskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålervant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen i underetasjen.

Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumper. 2 stk.

Kommentar;
Service utført i 2025, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Ikke synlig stikk, overløp fra sikkerhetsventil til tilstøtende rom med sluk bad(hybel).

I instruksn står det at det skal gjøres en aldersvurdering, vurdering av avrenning(ved lekkasjer etc), fundamentet berederen står på og elektrisk tilkobling.

Med untak av avrenningen fra sikkerhetsventilen er ingen av forholdene er mulig å vurdere med denne plasseringen.

Hoveddel;
Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden ved inngangspartiet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Hybel;
Automatsikringer i skapet i gangen i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 5 av 37

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 6 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Snødekte forhold gjør at det er vanskelig å beskrive og vurdere terrengforholdene.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasjen;
Bod 1, bod 2. matbod og vaskerom avviker fra dagens bruk/innredning. Matboden er vaskerom og deler av vaskerommet er matbod. Bod 1, deler av vaskerommet og boden i retning hybelen fremstår alt som gangareal mellom hovddelen og hybelen.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endringer og rommene vil derfor være tegnet inn, og godkjent, med andre formål enn dagens bruk i kommunens arkiver. Dersom rommene lovlig skal benyttes som det benyttes, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet, eller deler av arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

1.etasje;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeår. Det er mindre avvik mellom faktisk bruk og originale tegninger, men slik jeg vurderer det, er det ingen endring som utløser søknadsplikt.

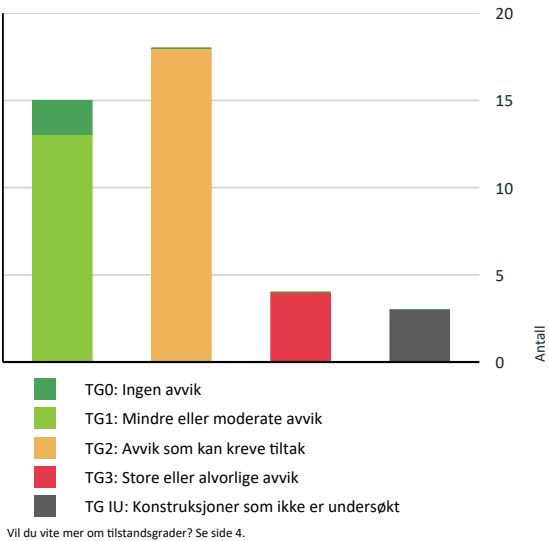
2.etasje/loft;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeår. Det er mindre avvik mellom faktisk bruk og originale tegninger, men slik jeg vurderer det, er det ingen endring som utløser søknadsplikt.

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

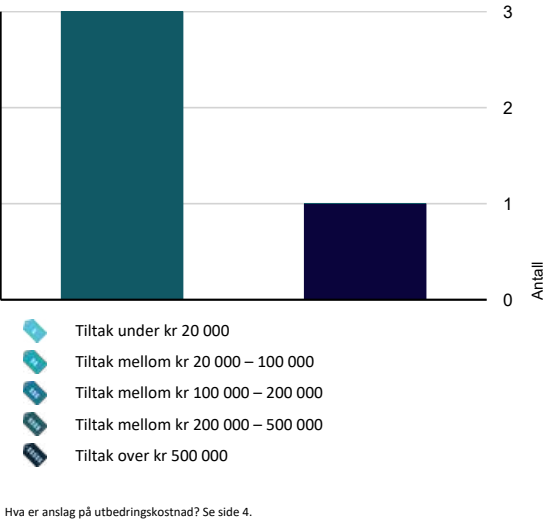
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc-hybel > Generell** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 7 av 37

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 8 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 2.etasje > Bad/WC > Generell	Gå til side
TO 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkongdører 2.etasje	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/WC > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)
- 

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- 

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 9 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.Taket er besiktiget fra bakkenivå med snødekte forhold.

Kommentar;

Det er gitt opplysninger om at taktekkingen er fra opprinnelig byggeår. Da takflatene var dekket av snø, og adkomsten til taket vurdert usikkert, er vurderingen kun basert på alder. Egen besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig.

Vurdering av avvik:

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

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.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere etablert.

Kommentar;

Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Pipehatten ble skiftet i 2022, ifølge opplysninger gitt i fobindelse med befaringen.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 10 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;

Ved kontroll på 3 forskjellige steder, er det avdekket at konstruksjonen ikke har luftespalter. Luftespalte bak kledning er nødvendig for å sikre uttørking og redusere fuktopptak i trekledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid

Punkt 2;

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Punkt 3;

Terrassen på forsiden er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

Punkt 4;

Fasadene fremstår med generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til at fukt tørker langsommere ut av konstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for oppfukting av treverket og gi forkortet levetid på kledning og overflatebehandling. Løsningen var ikke uvanlig på eldre boliger, og konstruksjonen kan likevel fungere tilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av fasaden, med fokus på vedlikehold av overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadde bord. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det vurderes å etablere luftet kledning i tråd med dagens anbefalinger.

Punkt 2;

Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygieneproblemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

Punkt 3;

For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Punkt 4;

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til at fukt tørker langsommere ut av konstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for oppfukting av treverket og gi forkortet levetid på kledning og overflatebehandling.

Løsningen var ikke uvanlig på eldre boliger, og konstruksjonen kan likevel fungere tilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av fasaden, med fokus på vedlikehold av overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadde bord. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det vurderes å etablere luftet kledning i tråd med dagens anbefalinger.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 11 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldtloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørking og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Kommentar;

Vinduer fra opprinnelig byggeår, men ett vindu er datert 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder og mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1979, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

1 TO 2 Balkongdører 2.etasje

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall:

2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 12 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Gjelder døren i østlig retning som henger og subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter døren å sige, vil den til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har 3 malte hovedytterdører.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Skyvedørs balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra soverom i 2.etasje.

Balkong i trevirke med adkomst fra stue i 2. etasje.

Balkong og terrasse i trevirke med rekkverk i trevirke. Adkomst fra 1.etasje og hagen. Deler av terrassen er bygget over garasjen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;

Deler av terrassene, og særlig terrassedelen over garasjen var dekket av snø på befaringsdagen. Det var følgelig umulig å gjøre en vurdering av dekket på denne.

Punkt 2;

Det er Terrassen fungerer som tak over garasjen, og anses som en risikokonstruksjon. Bygget er fra 1979, og membranen antas å være fra oppføringstidspunktet. Dette innebærer at membranen er ca. 47 år gammel. Basert på levetidsbetraktninger for tekking/membraner er forventet brukstid ofte 20–30 år, avhengig av type, utførelse og vedlikehold. Brukstiden på membranen er dermed passert.

Punkt 3;

Generelt høy slitasje på gulvbord, utstikk og rekkverk på bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 13 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;

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

Punkt 2;

Når en terrasse fungerer som tak over underliggende rom, er konstruksjonen særlig utsatt for fuktbelastning. Når membranen samtidig har passert forventet brukstid, øker risikoen for utettheter og lekkasjer til underliggende konstruksjon eller rom. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger symptomer på lekkasje i dag, må det påregnes svikt i tekningen som følge av alder. Det anbefales derfor nærmere kontroll av konstruksjonen og vurdering av behov for oppgradering eller utskifting av membran/tekning for å redusere risiko for fuktskader.

Punkt 3;

Generelt må det påregnes gjennomgang av terrasse og balkonger med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp, ifølge Nittedal kommune;

2.etasje;

Lagt gulv og maler arbeid, samt diverse.

1.etasje;

Tak og vegger er malt i flere omganger opp gjennom årene både av kommunen og beboer.

Underetasje;

Lagt nytt gulv og i store deler av kjelleren og inngangspartiet, alt dette skjedde i 2019 etter vannlekkasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er stedvis av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 14 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene fyller sin funksjon, men oppleves som stedvis utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke tekniske skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer mellom underetasjen og 1.etasje, samt trevirke mellom 1 og 2.etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert ut i 2 relevante rom i hver etasje i boligen. Det ble målt på 5 punkter i hver av disse rommene.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soverommet i 2.etasje. Her ble det målt 25 mm nivåforskjell mellom høyeste og laveste punmt(målt gjennom rommet)

I de andre etasjen ble det ål 12 mm på det meste(gjennom rommene), men dette utgjør ikke et avvik iht standarden.

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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe. Tilkoblet ildsted i leiligheten i underetasjen. Sotluker i undertetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Punkt 1;

Sotluke i underetasjen med manglende ildfast plate/materiale under. Ingen kompenserende tiltak som sotlukestein e.l

Punkt 2;

Eldre piper er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Punkt 1;

Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen. Sotlukestein er kompenserende tiltak, som også kan vurderes istedenfor plate ildfast plate under.

Punkt 2;

Det er viktig å være oppmerksom på at piper fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 15 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i l soverommet i leiligheten. Ytterhjørnet mot nord/vest.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/3 -2026

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Måling i hulrommet viste 68,1 % relativ luftfuktighet ved 11 °C, hvilket er innenfor normalt nivå og ikke i seg selv kritisk.

Måling i treverk (svill) viste 24,5 % fuktinnhold, som ligger svært nært fibermetningspunktet (ca. 28 %= vått) og langt over akseptabel grense for tørt treverk (15–16 %).

Fuktverdien indikerer at treverket er nært mettet av vann, og funnet bekreftes visuelt av misfarging på svillen i konstruksjonen .

Det registreres en karakteristisk kjellerlukt fra hullet. Kjellerlukt er ofte et tegn på fuktpåvirkning og kan indikere skjult fukt eller muggsoppvekst inne i konstruksjonen.

Konstruksjonen er oppført direkte mot lettbetongmur under terreng, og det er sannsynlig at fukt transporteres kapillært fra plate eller mur. Det kan også skyldes kondensdannelse, da konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon for kondensering(innvendig isolering). Forholdet kan også ha sammenheng med byggets fuksikring og drenering, da denne bygningsdelen er 47 år gammel og nærmer seg oppbrukt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Forhøyet fuktighet i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for mugg- og sopputvikling, spesielt der det er organiske materialer og begrenset uttørring. Det anbefales å vurdere tiltak som fjerning av utforing. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må konstruksjonen bygges opp med riktig fuksikring, god ventilasjon og oppvarming. Forholdet kan også indikere svakheter ved fuksikring/drenering og bør ses i sammenheng med bygningens ytre fuksikring.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 16 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, trepanel på vegger og himlingsplater.
Enkel innredning. Utslagsvask i stål med 2-greps blandebatteri.
Naturlig avtrekk.

Det er er ett sluk i gulvet. Dette er plassert ved/under innredningen.

Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er antagelig fra opprinnelig byggeår, men med enkelt vedlikehold utført siden. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at rommet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette rommet vil tåle, da det er et gammel sluk og membran. Rommet har i tillegg kun naturlig avtrekk, som ikke er tilfredsstillende etter dagens krav og standarder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre våtrom hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimater er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 17 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Overflatesøk foretatt 5/3-2026

UNDERETASJE > BAD/WC-HYBEL

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, tapetserte/malte vegger. Himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Det er ett sluk i rommet, dette er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er antagelig fra opprinnelig byggeår, men med enkelt vedlikehold utført siden. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at badet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran. Rommet har i tillegg kun naturlig avtrekk, som ikke er tilfredsstillende etter dagens krav og standarder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 18 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/WC-HYBEL

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende badet.

Bak gipsplaten ble det registrert murkonstruksjon (Leca), og det var derfor ikke mulig å utføre representativ fuktmåling i treverk slik metoden normalt forutsetter. Det ble ikke registrert lukt, misfarging eller andre symptomer på fuktforhold i konstruksjonen ved kontrollen. Tilstanden vurderes på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/3 -2026



Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 19 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisse med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert nedsenket dusjsone.

Oppgradert i regi kommunen i 2018. Det er ikke fremvist fakturaer eller annen dokumentasjon..

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Det er jevnt fall fra ytterveggen i rommet og til veggen og døren til gangen tilstøtende. Det er en flislagt sokkel ved døren og det er ikke vurdert å være noen overhengende fare for at vann vil renne ut av rommet i en lekkasjesituasjon, men det er en sjanse for at vann i slike tilfeller kan bli liggende igjen ved døren eller mot vegger.

Punkt 2;

For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For Lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

Punkt 3;

Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg har sprukket opp og delvis sluppet fra underlaget i området mot yttervegg. Elastiske fuger i slike overganger fungerer som en fleksibel overgang mellom ulike bygningsmaterialer og skal ta opp mindre bevegelser i konstruksjonen. Oppsprekking og løsning i fugemassen oppstår normalt som følge av utilstrekkelig vedheft eller bevegelser i konstruksjonen. Når fugemassen mister elastisitet og vedheft, reduseres dens evne til å fungere som en vannavvisende overgang.

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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 20 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt bort. Dette gir økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, og vurdere tiltak for å sikre at alt vann ledes til sluk(i bruks og lekkasjesituasjon).

Punkt 2;
For å lukke avviket, må det enten etableres fall 1:100, oppkant av membran som avsluttes minimum 15 mm over gulvet ved terskelen/25 mm ved øvrige vegger, eller så må det dokumenteres at forskriften er oppfylt på annen måte.

Punkt 3;
Når fugemassen i overgangen mellom gulv og vegg ikke er tett, kan vann fra rengjøring eller eventuell vannsøl trenge ned i konstruksjonen bak flisene. Over tid kan dette bidra til fuktbelastning i underliggende materialer, spesielt dersom forholdet ikke utbedres.

Det anbefales å fjerne eksisterende fugemasse og etablere ny elastisk silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Arbeidet er normalt et enkelt vedlikeholdstiltak, men bør utføres slik at fugemassen får god vedheft og tilstrekkelig elastisitet.



1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig banemembran som tettesjikt.

Årstall: 2018 Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 21 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsonen.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/3 -2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Beskrivelse
Flislagte gulv med sokkelflis, plateslätte vegger og trepanel i himling.
Mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Gulvmontert toalett. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er under badekaret.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet, konstruksjonsmessig, er antagelig fra opprinnelig byggeår, men med enkelt vedlikehold utført siden. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at badet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran. Rommet har i tillegg kun naturlig avtrekk, som ikke er tilfredsstillende etter dagens krav og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 22 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befarng.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var adkomst via kneloftet med direkte adkomst igjen til bunnsviller i tilknytning til rommet. Det ble målt med pigger fra hammerelektrode i svillen fra kneloftet mot badekaret.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/3 -2026



KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 23 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN-HYBEL

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson

UNDERETASJE > KJØKKEN-HYBEL

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Flisplater på vegg mellom over og underskap. Det er integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskader på frontene ved servanten. Har sannsynligvis oppstått som konsekvens av uforsiktig bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.



Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 24 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen i underetasjen.

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.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømming over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskiftning ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 25 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumper. 2 stk.

Kommentar;

Service utført i 2025, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ikke synlig stikk, overløp fra sikkerhetsventil til tilstøtende rom med sluk bad(hybel).

I instruksen står det at det skal gjøres en aldersvurdering, vurdering av avrenning(ved lekkasjer etc), fundamentet berederen står på og elektrisk tilkobling.

Med untak av avrenningen fra sikkerhetsventilen er ingen av forholdene er mulig å vurdere med denne plasseringen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hoveddel;

Automatsikringer, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden ved inngangspartiet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Hybel;

Automatsikringer i skapet i gangen i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1979) og delvis oppgradert i ettertid. Eier(Nittedal kommune) har aldri bodd i boligen, men har etter eget utsagn "vært mye oppfølging av elektro gjennom årene". Nittedal kommune har samsvarserklæring for egne

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 26 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, utover løs kabel. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen er gjort som følge av anleggets alder og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Sikringsskapet i hybelen



Sikringsskapet i hoveddelen



Løs ledning

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 27 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuktsikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befaring ble det registrert svært høy fuktighet i kjeller/underetasje, med klissvått treverk, tydelig kjellerlukt, og symptomer på langvarig fuktbelastning. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mangelfull fuktsikring/drenering kan føre til kontinuerlig fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner, med risiko for mugg, råte, nedbrytning av materialer og dårlig inneklima. Selv om det ikke er konkludert at dreneringen er årsaken til innvendige funn, bør forholdene ses i sammenheng. En fagkyndig vurdering av utvendig drenering og fuktsikring anbefales, med eventuell utskifting for å sikre langvarig beskyttelse. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering, påføring av moderne fuktsperresystem på grunnmur og forbedret overflatevannshåndtering.

Observasjonene i underetasjen kan være relatert til sviktende eller utlevd drenering/fuktsikring. Risiko for fuktinntrenging og skader i underetasje vurderes å være til stede. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og det anbefales oppfølging med ytterligere undersøkelser og vurdering av helhetlig utbedring.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontale riss i grunnmuren, noe som typisk oppstår som følge av jordtrykk mot veggen. Slike riss oppstår ofte når belastningen fra omkringliggende masser blir større enn konstruksjonens evne til å ta opp trykket.

Det er også registrert skrå riss og flere sprekkdannelser i murverket, noe som kan være et tegn på bevegelse eller setninger i konstruksjonen.

Videre observeres det at veggen heller/buer noe innover, noe som forsterker indikasjonen på påvirkning fra jordtrykk over tid.

Samlet sett tyder observasjonene på at grunnmuren har vært utsatt for betydelig belastning fra omkringliggende masser, noe som har ført til sprekkdannelser og deformasjon i veggen.

Observasjonene er i all hovedsak gjort i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 28 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Når grunnmur er påvirket av jordtrykk over tid kan dette føre til videre sprekkutvikling, økt deformasjon og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dersom utviklingen fortsetter kan dette i ytterste konsekvens påvirke veggens stabilitet.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse innen konstruksjon eller geoteknikk for å avklare årsak, skadeomfang og behov for tiltak.

Aktuelle tiltak kan blant annet omfatte:

- Avlastning av masser på utsiden av muren
- Forbedring av drenering og masser rundt grunnmuren
- Forsterkning eller stabilisering av veggen
- Eventuelt delvis ombygging av konstruksjonen dersom skadene er omfattende.

Tiltak vil variere avhengig av skadeomfang og konstruksjonens oppbygging.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er utarbeidet et grovt kostnadsestimat for mulige tiltak knyttet til registrerte sprekkdannelser og deformasjon i grunnmuren. Aktuelle tiltak kan omfatte nærmere konstruksjonsvurdering, avlastning av masser mot yttervegg, forbedring av drenering og tilbakefylling, samt eventuelle forsterknings- eller stabiliseringstiltak av veggkonstruksjonen.

På bakgrunn av skadebildet og mulig tiltaksomfang vurderes kostnadsnivået til over kr 500 000.

Dette er et svært grovt anslag basert på synlige forhold ved befaringen. Grunnmurskader innebærer betydelig usikkerhet, og endelig omfang av tiltak kan først fastslås etter nærmere undersøkelser av konstruksjonen og forholdene rundt muren.

Tiltaksomfanget vil blant annet avhenge av årsak til sprekkdannelser og deformasjon, masstrykk mot veggen, dreneringsforhold, samt behov for konstruksjonsmessig forsterkning eller ombygging av veggen. Dersom det avdekkes mer omfattende skader eller stabilitetsproblematikk, kan kostnadene bli høyere.

Estimatet er derfor ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på vurdering av tilstanden og potensielle tiltak.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Terrengforhold

Beskrivelse

Snødekte forhold gjør at det er vanskelig å beskrive og vurdere terrengforholdene.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 29 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. 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.

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstopper og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 30 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Radon;

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Støttemur;

Manglende rekkverk på en støttemur kan medføre alvorlige sikkerhetsmessige og juridiske konsekvenser. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker betraktelig.

Balkong/terrasse:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Åpninger i rekkverk trapper;

Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.



Støttemur med manglende sikring

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

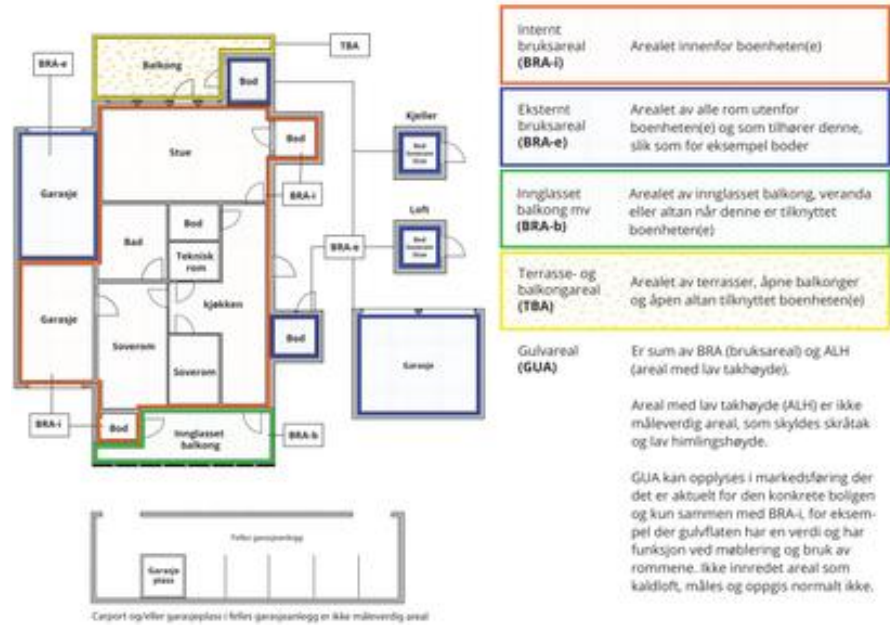
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	166			166			166
1. Etasje	131			131	72		131
2.etasje	63			63	13	16	79
SUM	360				85	16	376
SUM BRA	360						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bod, bod 2, vaskerom, bod 3, gang, bad/wc-hybel, bod-hybel, soverom-hybel, stue-hybel, kjøkken-hybel, entré-hybel, garasje		
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, stue, soverom, gang, soverom 2, bad/wc, soverom 3		
2.etasje	Stue m/trapp, gang, bad/wc, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Underetasjen;

Bod 1, bod 2. matbod og vaskerom avviker fra dagens bruk/innredning. Matboden er vaskerom og deler av vaskerommet er matbod. Bod 1, deler av vaskerommet og boden i retning hybelen fremstår alt som gangareal mellom hovddelen og hybelen.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endringer og rommene vil derfor være tegnet inn, og godkjent, med andre formål enn dagens bruk i kommunens arkiver. Dersom rommene lovlig skal benyttes som det benyttes, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet, eller deler av arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

1.etasje;

Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeår. Det er mindre avvik mellom faktisk bruk og originale tegninger, men slik jeg vurderer det, er det ingen endring som utløser søknadsplikt.

2.etasje/loft;

Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeår. Det er mindre avvik mellom faktisk bruk og originale tegninger, men slik jeg vurderer det, er det ingen endring som utløser søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

-Utvendig – Pipehatt er byttet fordi feier slet med å feie pipa, dette ble gjort i 2022.

-Service varmepumper, fra elektrofirma Nordengen på Harestua, sist i 2025.



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 33 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Kato Malvik	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	15	489		0	1107.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogveien 16

Hjemmelshaver

Nittedal Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig og etablert boligområde på Rotnes i Nittedal kommune. Området ligger naturskjønt til ved Nordmarka med kort vei til skoler på alle alderstrinn og barnehager. Det er også kort vei til butikker, buss og Nittedal togstasjon. Av fritidsaktiviteter finnes fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, badevann, hesteridning og golfbane. Sentralanlegget i Nittedal ligger nært og her finner man et stort antall fotballbaner, skatepark, treningshall, friidrettsbane og skøytebane. Varingskollen Alpinsenter ligger noen minutters kjøretur fra eiendommen. Senteret har et utmerket familietilbud med varierte bakker for alle ferdighetsnivåer, samt to serveringssteder med varmetstue. Ved Nittedal stasjon er det dagligvarebutikk med post i butikk, og her ligger også Oker frisør og Nybrent kafé. Bunnpris Nittedal, Rema 1000 og Coop Mega ligger i nærområdet. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Mosenteret, hvor det er forretninger, bank, apotek, vinmonopol og gode servicetilbud. I samme område ligger kommunens kulturhus. Området har kollektivtilbud via buss og tog. Det er en kort gåtur til Nittedal stasjon som er tilknyttet Gjøvikbanen. Herfra bruker toget ca. 30 min til Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Hagan og Hakadal, 25 min til Sinsenkrysset, 26 min til Strømmen, 38 min til Oslo sentrum og 43 min til Oslo Lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten var i hovedsak snødekt på befaringstidspunktet, og terreng, overflater og opparbeidelse kunne derfor ikke vurderes eller beskrives nærmere.

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 34 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	23.08.1979		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillatelse	14.11.1980	Nybygg-bolig	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse	12.02.1982	Hybelleilighet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 35 av 37

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 36 av 37

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 489
3232 NITTEDAL

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JV2709>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1840

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 37 av 37



Energiattest



Adresse Skogveien 16, 1482 NITTEDAL	
Dato for energimerking 16.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270966
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 151124445
Gårdsnummer 15	Bruksnummer 489
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 360,0 m²	Oppvarmet bruksareal 320,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

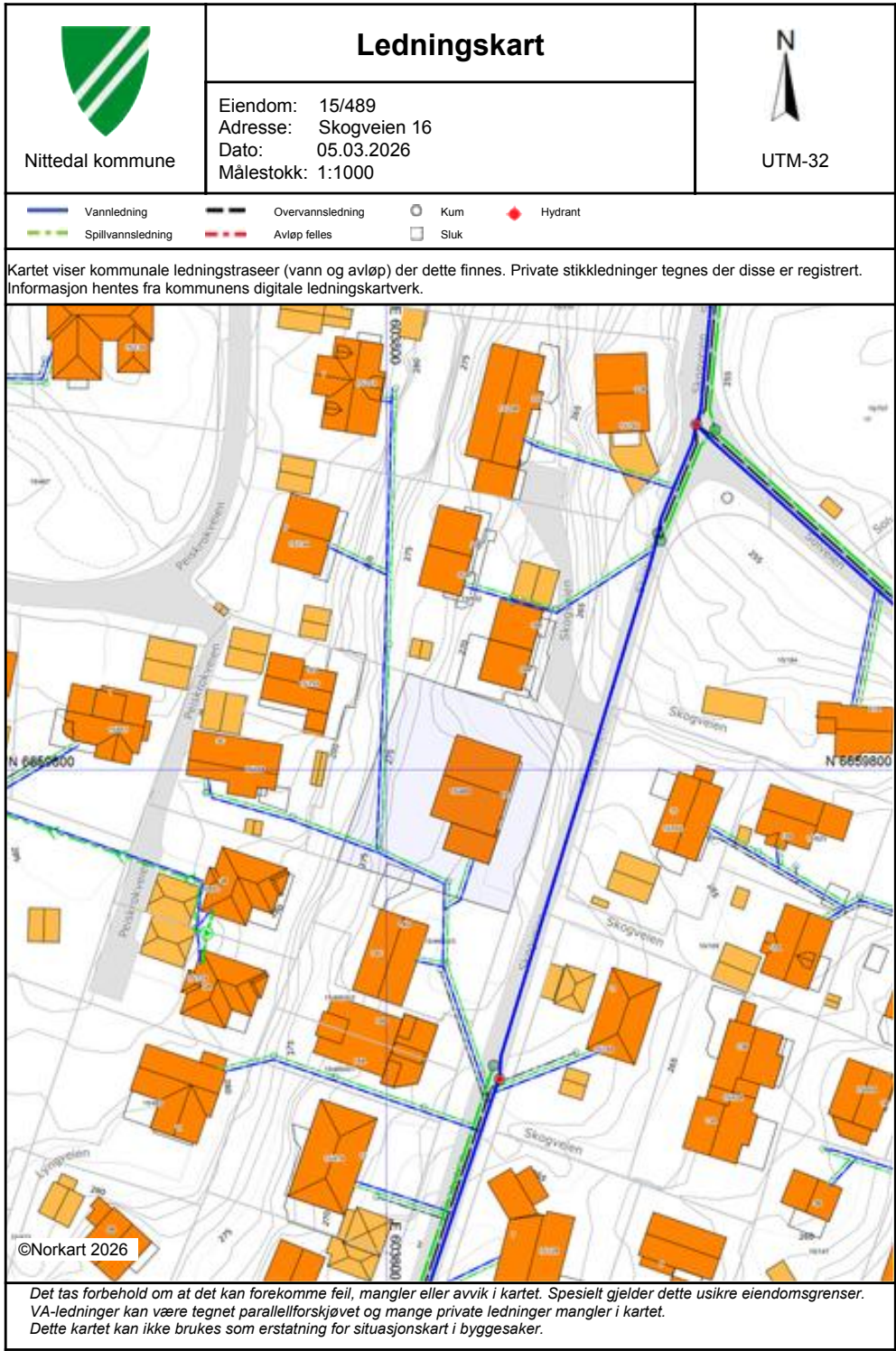
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

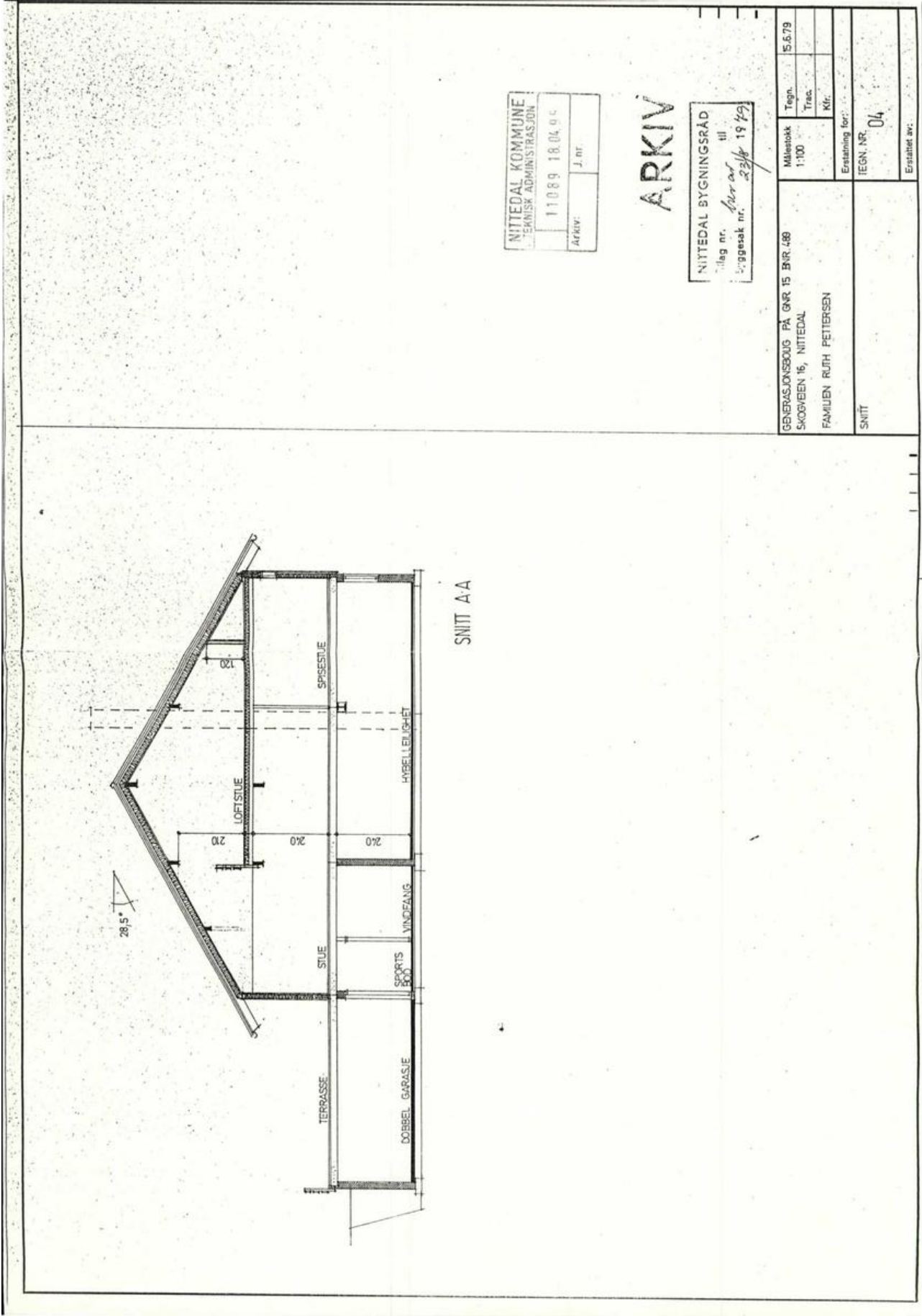
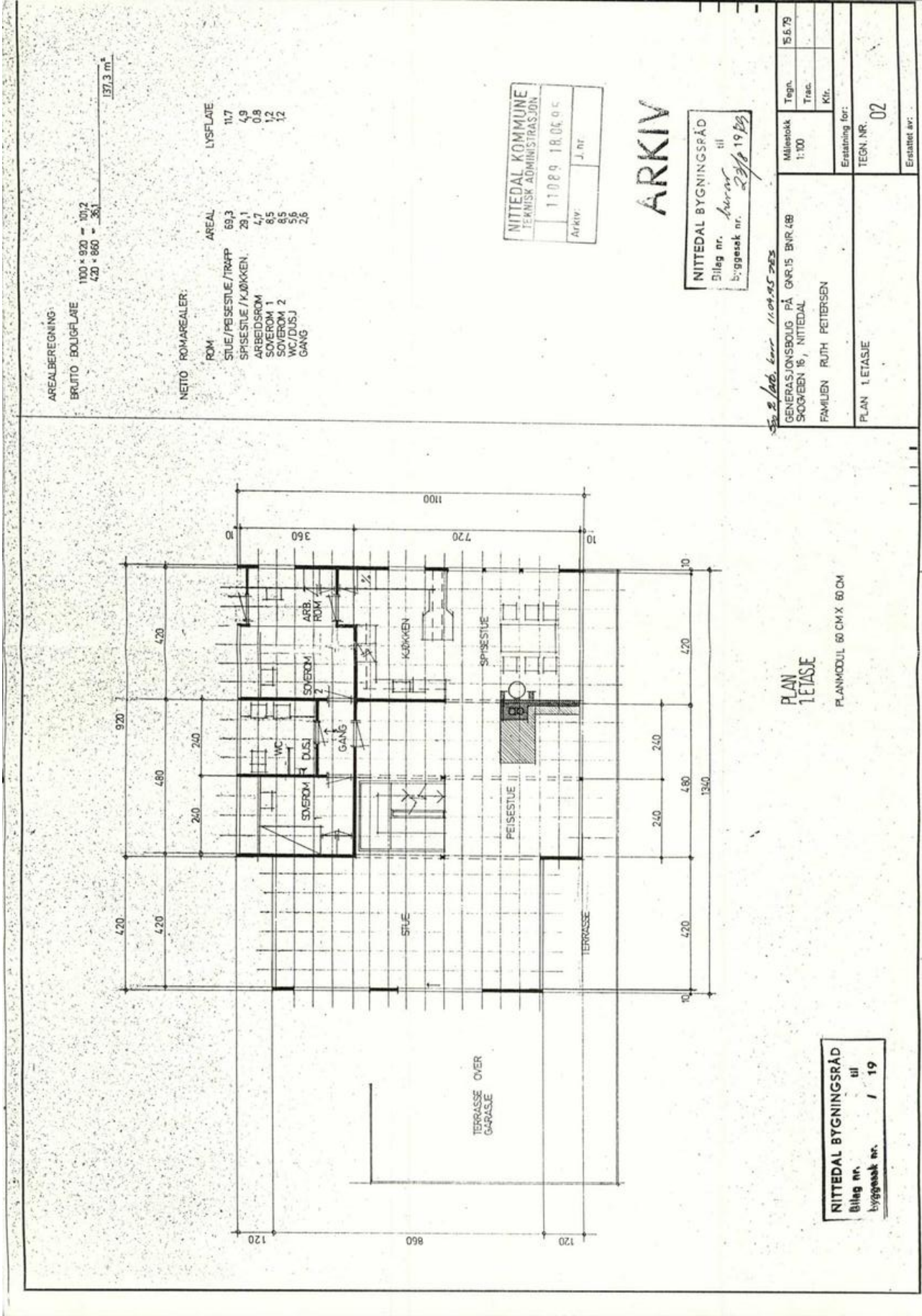
Beregnet vektet levert energi i normert klima

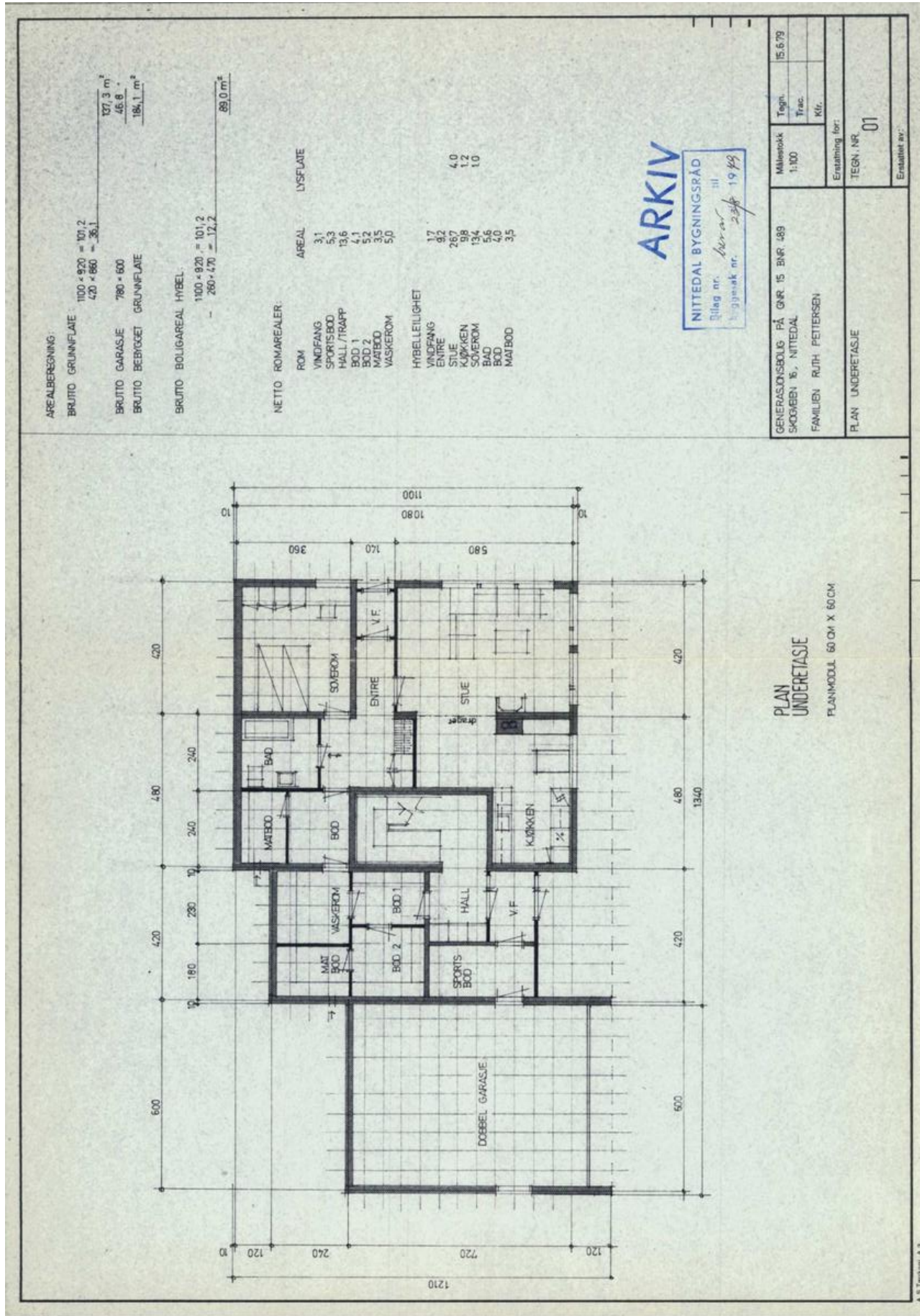
Pr. KVM pr. år 201,96 kWh/m²
--

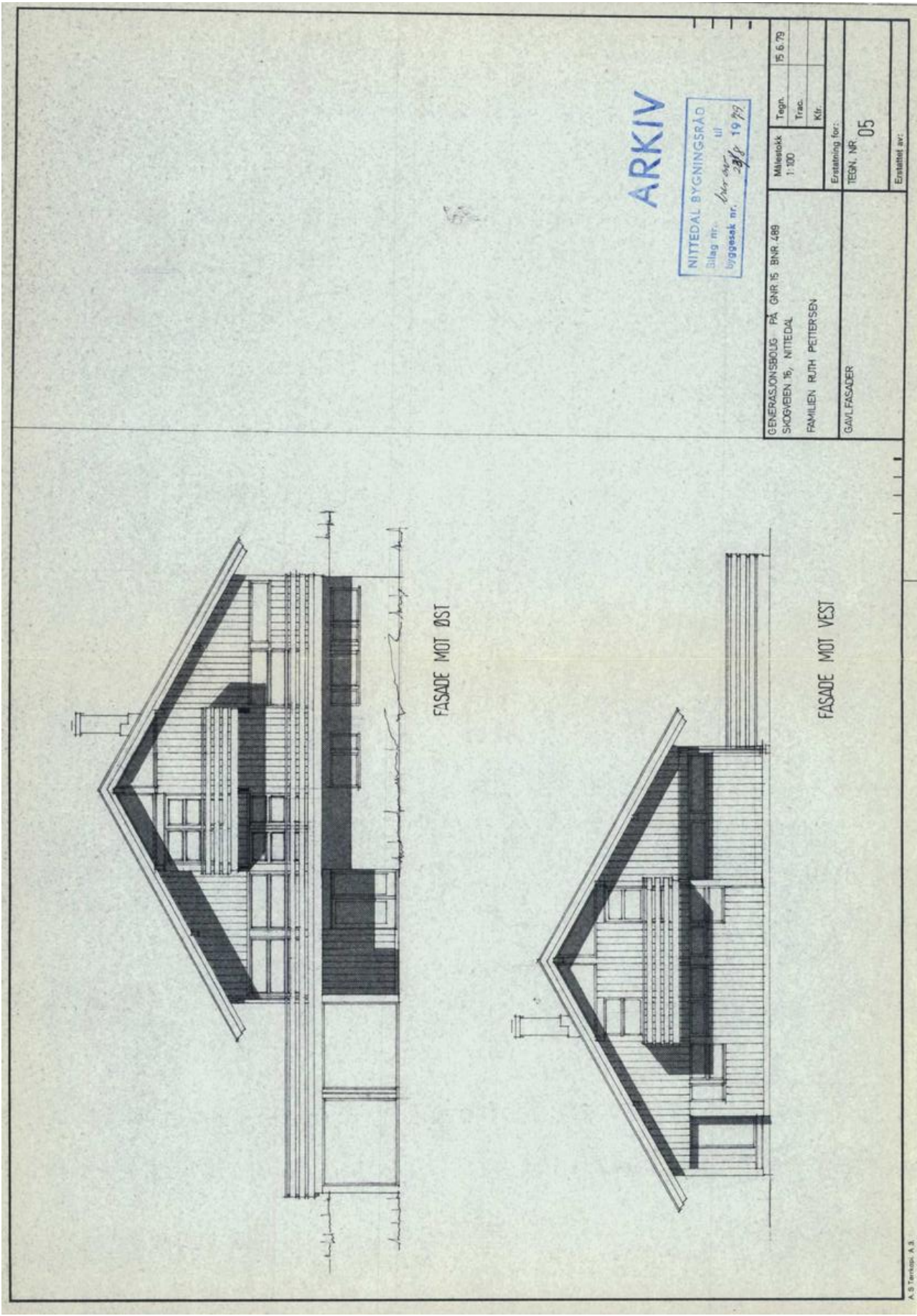
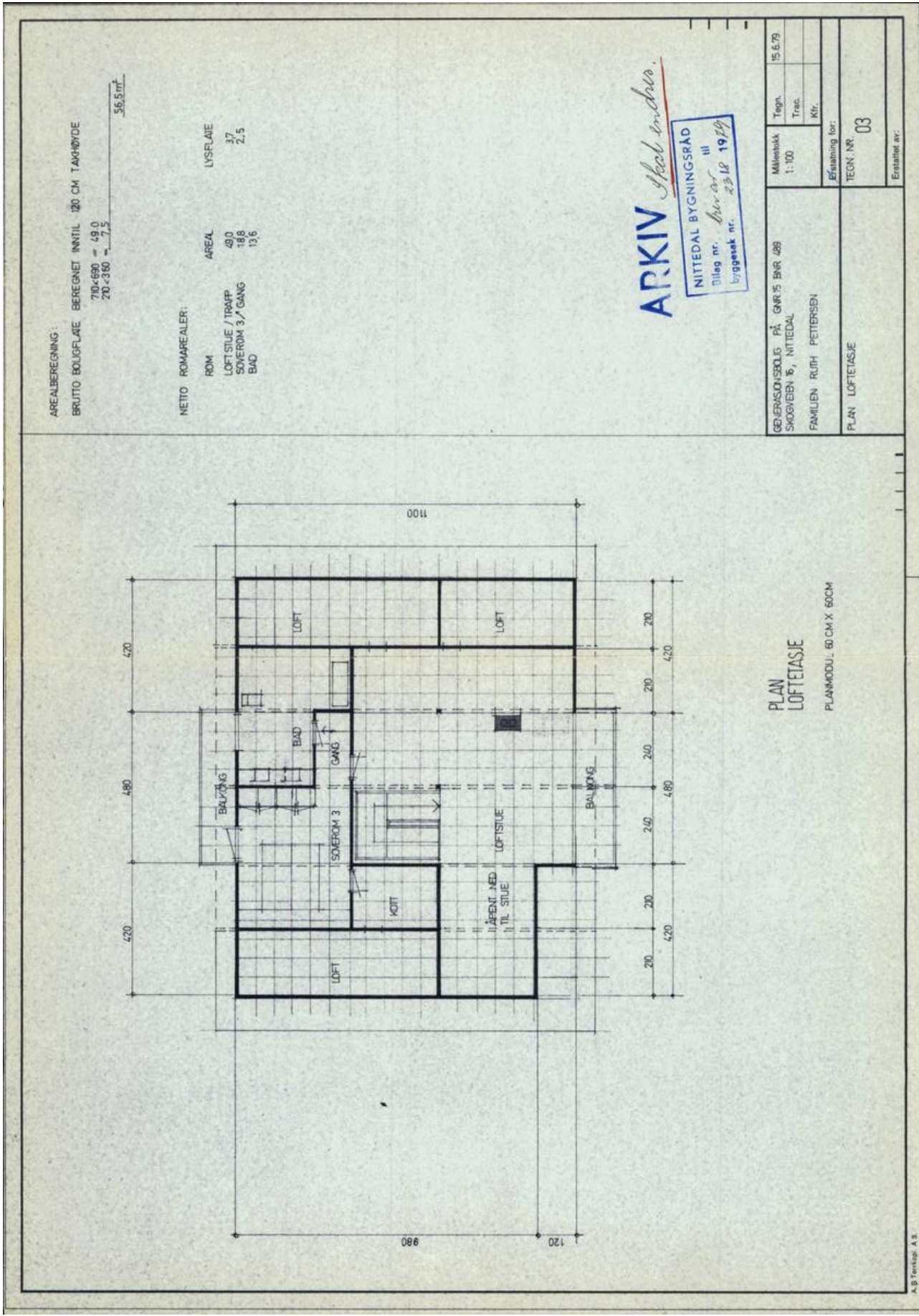
Beregnet levert energi i lokalt klima

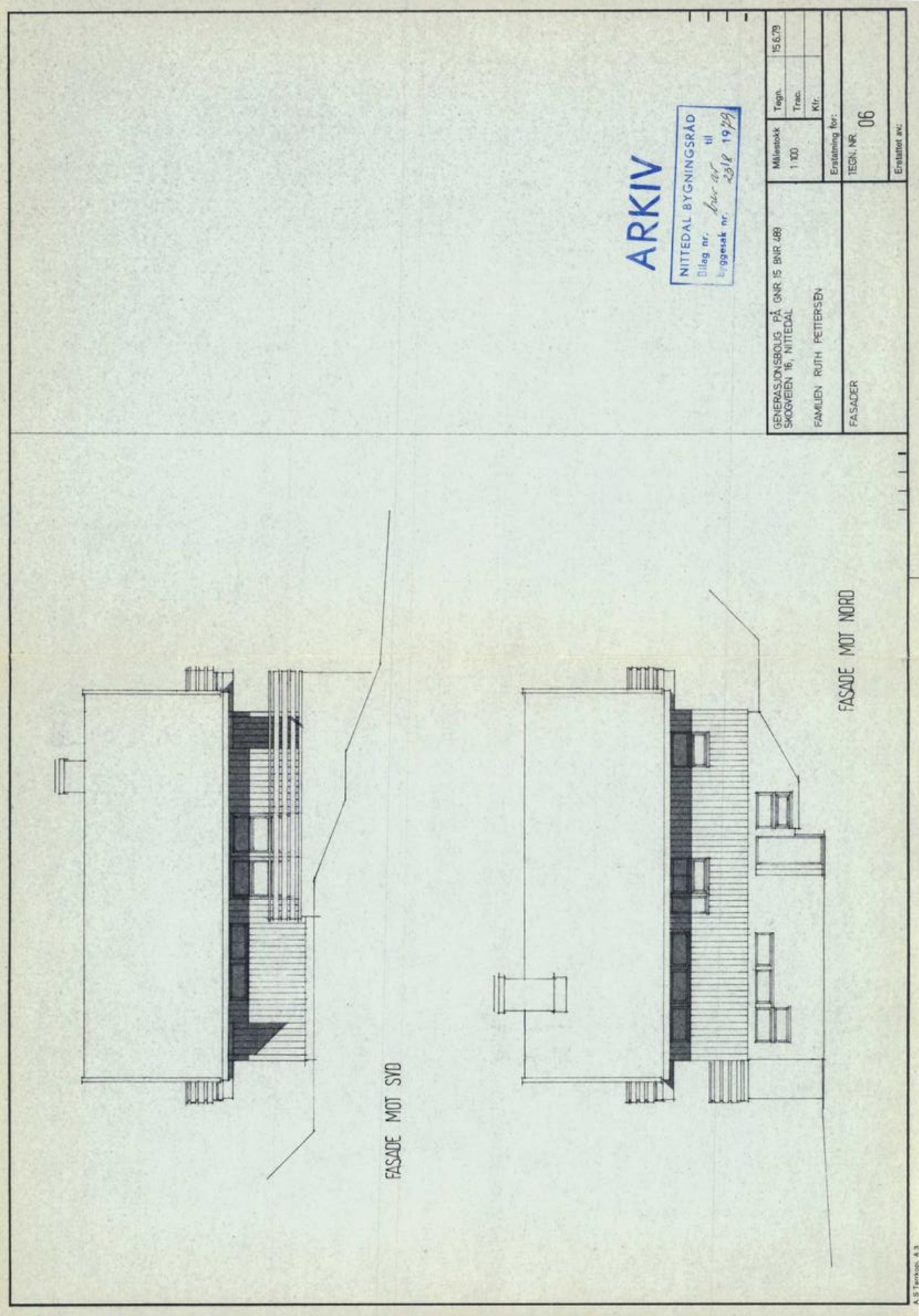
Pr. KVM pr. år 241,85 kWh/m²	Totalt levert pr. år 77 393 kWh
--	---

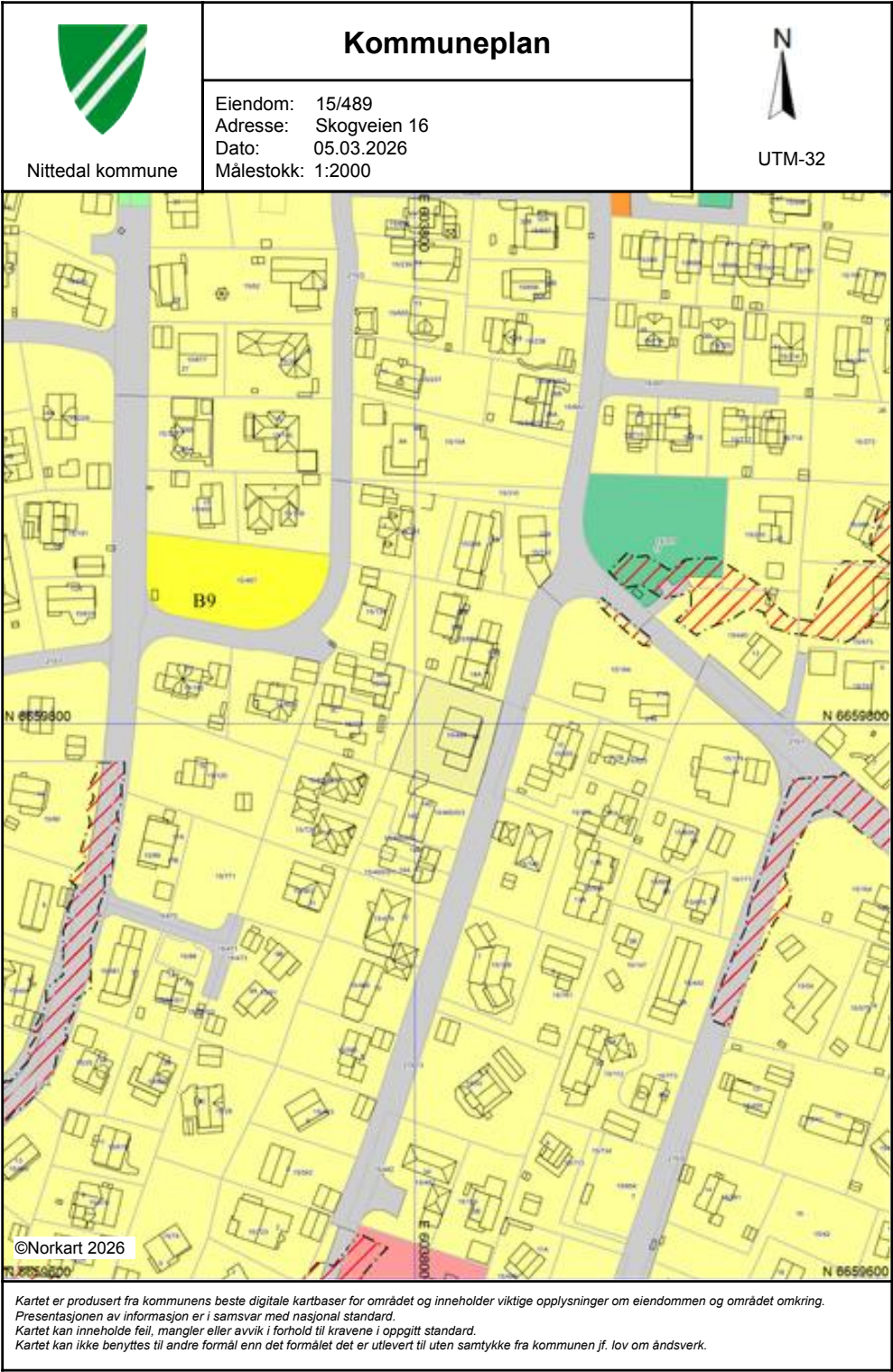












NITTEDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3
Ansv.h.: **Jens Hansen, 1484 Åneby.**

Ruth Pettersen,
Skogveien 14,
1482 Nittedal.

Arbsted.: Skogvn. 16, 1482 Nittedal.
Tilstedevær.: Eier, bygn.kontroll.
Rerlarb. godkj.: -
Vann/kloakk tilk.: Ja.
Veiavkj. godkj.: Prov. opparbeidet
Ant. lei.: 1 (177 m²)
Pipe godkj.: Nei
Søppelst. utkj.: Utkjøres av komm.ing.
Ant. bad/WC: 2/2
Ildst. godkj.: Nei.

Etter besiktigelse foretatt den **14.11-80** gis herved midlertidig brukstillatelse av **hovedleilighet i bolighus** på eiendommen, g.nr. **15** b.nr. **489**

Merknader:

- ✓1. Utvendig overflatebehandling av mur må fullføres.
- ✓2. Det må monteres trapp foran dør ut fra arbeidsrom.
- ✓3. Balkong må sikres og fullføres.
- 4. Garasje må fullføres. Derer mellom V.F. og garasje må være B. 15 selvlukkende, vegger og tak i sportsbod må være minst B. 30.
- 5. Ventilasjonsanlegg må fullføres.
- 6. Boder, vaskerom og kjellerleilighet må fullføres.
- ✓7. Pipe må kontrolleres av feiermester for utstedelse av pipeattest.
- 8. Eventuelle mangler påvist av rørleggerkontrollen må fullføres.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen **1.3-84.**

Skriftlig melding om dette må sendes bygningskontoret 3 dager i forveien.

KOPI:
Ansvarshavende
Byggherre
Brannmester
Kommuneing.
Feiermester

Nittedal den **25. 11-1980,**
Thor Bakke, bygningssjef.
Erling Sandal, bygningskontroller.

NITTEDAL KOMMUNE BYGNINGSKONTROLLEN	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3 Anev.h.: <u>Jens Hansen, 1484 Aneby.</u>
--	--

Ruth Pettersen, Skogveien, 1482 Nittedal.	Arbsted.: <u>Skogveien 16, 1482 Nittedal.</u> Tilstedevær.: <u>Bier, bygn.kontroller.</u> Revlarb. godkj.: - Vann/kloakk tilk.: <u>Ja.</u> Veiavkj. godkj.: <u>Prov. opparbeidet.</u> Ant. lei.: <u>1 hybelleil. (81 m²)</u> Pipe godkj.: <u>Nei</u> Soppelat. utkj.: <u>Utkj. av komm.ing.</u> Ant. bad/WC: <u>1/1</u> Ildst. godkj.: <u>Nei</u>
---	---

Etter besiktigelse foretatt den 12.2.82 gis herved midlertidig brukstillatelse av hybelleilighet på eiendommen, g.nr. 15 b.nr. 489

Merknader:

1. Ventilasjon av bad må fullføres forekstrifsmessig.
2. Boder må fullføres.
3. Pipe og peis må kontrolleres av feiermester for utstedelse av pipeattest.
4. Mangler påvist ved brukstillatelse av 25.11.80 må utbedres.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.7.82

Skriftlig melding om dette må sendes bygningskontoret 3 dager i forveien.

KOPI: Ansvarshavende Byggherre Brannmester Kommuneing. Feiermester	Nittedal den <u>17. Mars 1982.</u> Thor Bakke, bygningssjef E. Sundt Bygn.kontor.
--	--

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

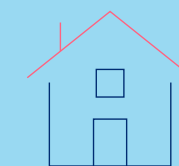
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skogveien 16, 1482 NITTEDAL. Gnr. 15, bnr. 489, i NITTEDAL kommune, oppdragsnr.: 1510260096
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

916 63 383

re@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no