



Velkommen til

Tinngruveveien 18
1487 Hakadal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tinngruveveien 18
1487 Hakadal

Innholdsrik enebolig med nyoppgradert eksteriør, flott utsikt og herlige uteplasser

Velkommen til Tinngruveveien 18! Enebolig på eiet tomt med omfattende oppgraderinger i 2025.

Eiendommen ligger fint til i et etablert boligområde i Nittedal, med nærhet til Elvetangen idrettsanlegg og flotte turmuligheter i skog og mark. Boligen har en luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, med direkte utgang til en romslig veranda. I 2025 ble ytterveggene etterisolert og kledd om med ny stående trekledning, og det ble satt inn nye 3-lags vinduer.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 690 000
Omkostninger*	kr	168 600
Totalpris inkl. omk.	kr	6 858 600
BRA/BRA-I		213/176 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 611.40 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1988
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tone Benno
Fagansvarlig og Eiendomsmegler MNEF

414 49 321
tone@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 690 000**
Omkostninger*	kr	**168 600**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 858 600**

***Omkostninger**
Kr 167 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 168 600 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 186 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 189 300 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Andre utgifter
Strøm ca 18 000 i året
Tv/internett 649 i mnd
Villaforsikring 1179 i mnd

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 485 pr. år for 2026
D96ette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Faste kommunale avgifter (inkl mva):
- Målerleie kr 261
- Renovasjon 140 liter restavfall/plast kr 5 266,-
- Abonnementsgebyr vann kr 2704,-
- Abonnementsgebyr avløp kr 4 254,-

Variable gebyrer (målt over vannmåler):
- Forbruksgebyr vann per m³ kr 31,96
- Forbruksgebyr avløp per m³ kr 50,74
- Man beregner ca. 50 m³ pr. år pr. voksen person.

- Tar man utgangspunkt i forbruket i 2025 som var på 105 kubikk, utgjør dette kr 8 683,50
- De totale kommunale avgiftene utgjør da ca. kr 21 165,50,- eksklusive eiendomsskatt.

Kommunale avgifter betales i to terminer med forfall 1/4 og 1/10.
Kommunal eiendomsskatt: kr 5 709 pr. år for 2026
Eiendomsskattetaksten er satt til kr 6 221 000, med bunnfradrag på 1,5 millioner kroner og en sats på 2 promille, vedtatt 09.01.2026.

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

Velforening
Årlig velavgift kr 400

Registerbetegnelse
Gnr. 55, bnr. 47 i Nittedal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig: BRA-i: 176 m2 - BRA total: 176 m2

1. etasje: BRA-i: 91 m2. Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue
Kjeller: BRA-i: 85 m2. Hall, to soverom, bad, tv-stue, to boder, dusjrom

TBA1. etasje: 49 m2. Terrasse/platting
TBA Kjeller: 55 m2. Balkong

Bod/ hagestue: BRA-e: 8 m2 - BRA total: 8 m2

Garasje: BRA-e: 29 m2 - BRA total: 29 m2
Kjeller bod under garasjen: BRA-e: 14 m2.
1. etasje garasje: BRA-e: 15 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med leddet port, samt parkering på gårdsplassen.

Tomt
Tomteareal er 611.40 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 611,4 m². Tomten er opparbeidet med grøntareal og beplantning. Arealet er hentet fra kommunens matrikkelopplysninger, hvor eiendomsgrensene er registrert med middels nøyaktighet. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tinngruveveien 16 og 18 har laget en felles platting hvor de har hatt trampoline. Tomtegrensen følger fra muren og nedover, altså kun deler av plattingen.

Byggeår
Ca. 1988 i følge tilstandsrapport

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue
Kjeller: 3 soverom, mellomgang brukt som tv-stue, bad, dusjrom, to boder

I tillegg kommer balkong på 55 m², terrasse/platting på 49 m², samt frittliggende garasje på 29 m² (garasje og bod) og bod/hagestue på 8 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Innholdsrik og familievennlig enebolig over to plan med flott beliggenhet og gode uteplasser. Boligen er opprinnelig oppført i 1988 og har fått et betydelig utvendig løft i 2025 med etterisolerte yttervegger, ny stående bordkledning og nye vinduer. Planløsningen byr på lyse og sosiale oppholdsrom i hovedetasjen, tre soverom og flere våtrom. I tillegg følger en solrik balkong, terrasse/platting, frittliggende garasje samt bod/hagestue. En innholdsrik eiendom som kombinerer oppgraderte kvaliteter med god plass både inne og ute.

Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen med praktisk flislagt gulv og behagelige varmekabler som sørger for ekstra komfort på kjølige dager. Skyvedørsgarderobe med speilfront gir praktisk oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Entréen fungerer som boligens naturlige knutepunkt og gir videre adkomst til vaskerom, toalettrom og oppholdsrommene. Den gjennomtenkte planløsningen bidrar til en praktisk og velfungerende hverdag, samtidig som inngangspartiet oppleves som lyst og innbydende for både familie og gjester.

Stue og kjøkken: Boligens stue og kjøkken utgjør et lyst og innbydende oppholdsrom med en flott, åpen løsning som skaper gode sosiale soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et fantastisk utsyn over nærområdet og det vakre landskapet utenfor. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse via skyvedør, hvor utsikten virkelig kommer til sin rett.

Stuen har en meget god størrelse med plass til både en stor sofagruppe og et romslig spisebord ved vinduene. Den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken gir en luftig romfølelse og legger til rette for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Luft-til-luft varmepumpe bidrar til et behagelig inneklima året rundt.

Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til stuen og har god benk- og oppbevaringsplass. De store vindusflatene gir også her godt med lys og en flott ramme rundt hverdagen. Innredningen har malte profilerte fronter og laminat benkeplate, og kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskkum i stål samt ventilator med avtrekk til det fri. Samlet sett fremstår stue- og kjøkkenområdet som boligens naturlige samlingspunkt, med en sjelden kombinasjon av romfølelse, lysinnslipp og flott utsikt.

Balkong, terrasse og uteområder: Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong som blir

en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i den varme årstiden. Her kan du nyte flotte utsiktsforhold og gode solforhold, med god plass til både spisegruppe og hyggelige sammenkomster. Balkongen har trappeadkomst videre ned til eiendommens uteområder.

På bakkeplan er det etablert store terrasser og oppholdsarealer rundt boligen som gir rikelig med plass til lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Samlet utgjør uteområdene en flott ramme rundt boligen, med mange muligheter for å nyte tilværelsen utendørs. Det finnes også en utestue/bod som gir et hyggelig supplement til uteområdene.

Hallen i underetasjen knytter sammen boligens soverom, bad, dusjrom og boder på en praktisk måte. Rommet har parkettgulv med varmefolie og byr også på direkte utgang til hagen.

Mellomgangen benyttes i dag som TV-stue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og er derfor ikke medregnet som oppholdsrom eller soverom etter dagens regelverk. Rommet har en gjennomført stil som harmonerer godt med resten av boligen, med lyse og moderne overflater som skaper en trivelig atmosfære. Dette gir et fleksibelt areal som kan benyttes som TV-stue, hobbyrom eller annen tilleggsplass etter behov. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Soverom: Boligen har tre soverom samlet i samme etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig planløsning. Rommene fremstår lyse og trivelige med vinduer som slipper inn godt med dagslys, og størrelsene gjør dem godt egnet som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt rikelig med oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe. De to øvrige soverommene har fine størrelser og gode møbleringsmuligheter, med plass til seng, garderobeløsning og skrivepult. Gjennomgående lyse overflater og en lun atmosfære bidrar til å skape behagelige rom for både hvile og privatliv.

Soveromsavdelingen ligger i tilknytning til boligens øvrige rom i underetasjen og gir en funksjonell løsning for både familier og de som ønsker ekstra rom til hobby, kontor eller gjester.

Bad og vaskerom: Boligen er praktisk innredet med flere våtrom fordelt over begge etasjer. I hovedetasjen finner du et pent toalettrom med servant, samt et romslig vaskerom med god gulvplass og praktiske løsninger for både klesvask og oppbevaring.

I underetasjen ligger boligens hovedbad, som fremstår som romslig og har en innredning med god skapplass, servant og dusjløsning. Badet har en størrelse som gir god komfort i hverdagen og dekker familiens behov på en funksjonell måte.

I tillegg finnes et separat dusjrom vegg i vegg med badet. Dusjrommet har ikke vært i bruk de senere årene og må påregnes oppgradert

Samlet sett tilbyr boligen en praktisk fordeling av våtrommene, med toalett og vaskerom i hovedetasjen og bad samt eget dusjrom (eldre dato og har ikke vært i bruk de siste årene) i underetasjen.

Lagring:
Boligen har lagringsplass i to boder i kjelleren samt kaldtloft. På eiendommen er det i tillegg en frittstående bod/hagestue på ca. 8 m² samt en garasjebygning fra 1990 med garasjerom på ca. 15 m² og bod i kjeller på ca. 14 m².

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

TG2. Vesentlige avvik:
* Utvendig

- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i overgangen mellom tak og tak over inngangspartiet.
- Kjellervindu i mellomgang

* Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner. Det er registrert fuktskader i nedre del av søylene, og én søyle har råteskader.
* Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng
* Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
* 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
* Kjeller Bad
- Dokumentasjon for våtrom
- Vanntett sjikt, membran og sluk
-Manglende ventilasjon, kun et vindu

* Kjeller Dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
* 1. Etasje Kjøkken
- Overflater og innredning
- Avtrekk
- Avtrekk/ventilasjon

* Tekniske installasjoner
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Varmtvannsbereder/tank

* Tomteforhold
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TG3. Store eller alvorlige avvik:
* 1. Etasje Vaskerom - Fra byggeåret. Ingen ventilasjon.
* Kjeller Bad
- Overflater gulv
- Ventilasjon

* Kjeller Dusjrom - Generell
* Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det påpekes likevel at dreneringen rundt garasjen ikke oppfyller funksjonskravet da det er fuktig i kjelleren under garasjen.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

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

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Innbo og løsøre
Når det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Følgende medfølger:
-Lampe over spisestuebordet
-Stort utebord med benker på terrassen nede

Beliggenhet
Tinngruveveien 18 ligger i et etablert og rolig boligstrøk på Tøyen i Nittedal. Området består i hovedsak av eneboligbebyggelse og har en praktisk beliggenhet for familier i ulike livsfaser. Både Tøyen barnehage og Tøyenåsen barnehage ligger en spasertur unna, og det er trygg tilknytning til Elvetangen skole samt Hakadal ungdomsskole. For lek og aktiviteter i hverdagen ligger Tøyenlia ballplass like i nærheten, mens Elvetangen idrettsanlegg byr på friidrettsbane, fotballbaner og skøytebane vinterstid.

Beliggenheten gir utmerkede rekreasjonsmuligheter året rundt, med kort avstand til fots inn mot skog og mark. Området gir direkte tilgang til store turområder i både Nordmarka og Romeriksåsene, med et rikt nettverk av merkede turstier, skogsbilveier og preparerte skiløyper om vinteren. For den skiinteresserte er det en kort kjøretur til Varingskollen Alpinsenter med varierte nedfarter og terrengpark. I sommerhalvåret finner du fine fiskevann, lokale badeplasser og Aas Gaard Golfpark med en 18-hulls golfbane i nærområdet.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Tøyenhaugen i gangavstand fra boligen, eller på Meny Åneby en kort kjøretur unna. For et større utvalg av forretninger, apotek, spisesteder og øvrige servicetilbud er det cirka ti minutters kjøring til Mosenteret i Nittedal. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Hellerudhaugen en kort gåtur unna. Fra Hakadal stasjon, noen få minutters kjøring unna, går det lokaltog på Gjøvikbanen mot Oslo S, og med bil tar kjøreturen inn til Oslo sentrum rundt en halvtime.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Flere barnehager i området
Barne og ungdomsskole ved Elvetangen
Se Nittedal kommune for nærmere informasjon.

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

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og står på grunnmur i lettklinkerblokker. Enebolig oppført i 1988. Ytterveggene har stående bordkledning fra 2025, og eier opplyser at vegger er tilleggsisolert med 10 cm isolasjon i 2025. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Betongplate på grunn. Fundament er ukjent. Grunnmuren er i hovedsak under bakkeplan utvendig og innvendig utforet, følgelig er store deler ikke tilgjengelig for besiktigelse. Byggegrunnen er ukjent. Gulvet i rom under terreng er belagt med parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Drenering og fuktsikring er fra 1988. Hulltaking er foretatt i tv-rom under benk, uten å påvise unormale forhold, og måleresultatet var ca. 10 vektprosent i bunnsvill.

Tak:
Saltak tekket med betongtakstein. Taket har W-takstoler i tre og undertak av spon sutakplater. Det er kaldtloft. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:
Det er pipe i lettklinkerblokker.

Vinduer:
Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass, fra 2020 og 2025. Prod. dato på vinduene er 2020, men eier opplyser at de ble montert i 2025. Kjellervinduet i tv-rom har malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Kun besiktiget fra innsiden da de utvendig ligger under terrasse.

Dører:
Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre i kjeller og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass (2025). Innvendige dører er malte glatte dører med glassfelt i enkelte dører.

Trapper/adkomst:
Det er malt tretrapp.

Balkong/terrasse:
Det er balkong med søyler, drager, bjelker og spaltegulv. Rekkverk av glass og treverk. Det er plattinger på terreng som ligger inntil boligen.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjonsanlegg (som er defekt) plassert på loftet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vaskerom har ingen ventilasjon. Bad i kjeller har ingen ventilasjon utover åpningsvindu. Toalettrom har åpningsvindu.

Tekniske detaljer:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Oppvarming: Varmepumpe, varmefolie, panelovner, varmekabler bad. Røykvarslere og pulverapparat.

Bod/ hagestue: Bod/ utestue oppført med vegger av bindingsverk med trekledning. Pulttak. Skyvedør og vindu av aluminium/ glass.

Garasje: Garasjebygg med kjeller oppført i 1990. Oppført med vegger av bindingsverk med utv. trekledning og grunnmur av lecablokker. Etasjeskiller av leca-elementer. Saltak tekket med

betongtakstein. Leddet port og kjellerdør.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1988. Det er gjort endringer i anlegget etter 1. januar 1999, og det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2026:
-Nytt rekkverk rundt huset
-Glassrekkverk på verandaen og nye levegger
-Nye utelys
-Tak over varmepumpen

2025:
- Yttervegger etterisolert med 10 cm isolasjon og ny stående bordkledning
- Nye 3-lags trevinduer beslått med aluminium samt ny skyvebalkongdør
- Etablert platting på terreng inntil boligen
- Nytt gulv på et soverom

2020:
-Stue/kjøkken: Nytt gulv (herdet tregulv), gipsede vegger og tak samt installasjon av LED-lys.
-Gang: Flislagt gulv og lagt gulvvarme
-Dører: Byttet dører i hele huset.
-Underetasje: Ny varmefolie i gang og kjellerstue, nytt gulv, gipsede vegger og tak samt installasjon av LED-lys.
- Oppgradering av elektrisk anlegg med utskifting av sikringer i sikringsskap, ny varmefolie i kjeller, generell omtrekking av ledninger samt nye brytere, dimmere, termostater, stikkontakter og utelamper

2019:
- Installert luft-til-luft varmepumpe

ca. 2010:
- Bad i kjeller oppgradert av tidligere eier

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.07.1988, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

I midlertidig brukstillatelse datert 20.07.1988 er det anmerket følgende vilkår og gjenstående arbeider:
- Pipe må fullføres.
- Kjeller fullføres.
- Utvendig kjellerdør må pusses inn.
- Biloppstillingsplass må opparbeides.
- Røkvarsler må monteres.
- Ev. mangler påvist av rørleggerkontrollør må rettes.
- Pipe må kontrolleres av brannmester.

Ferdigbesiktigelse skulle etter tillatelsen vært avholdt innen 01.11.1988. Det foreligger ikke dokumentasjon i mottatt materiale på at disse arbeidene er sluttført eller at ferdigbesiktigelse ble gjennomført.

For frittstående garasje registrert tatt i bruk 28.08.1990, foreligger det situasjonsplan og fasadetegninger stemplet mottatt av kommunen den 04.09.1989, samt registrert rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 28.08.1989 i matrikkelen. Det er foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, godkjent av Nittedal bygningsråd den 25.02.1988. På disse tegningene fremkommer det at balkongen er 6,3 meter. Dette avviker fra de faktiske forholdene. Balkongen strekker seg langs hele boligens forside. Balkongens alder kan ikke fastslås da dette er eneste tegningsgrunnlaget. Det antas at denne delen av balkongen ikke er byggemeldt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Det er registrert avvik mellom opprinnelige tegninger og dagens utførelse. Karnappet mot sørvest med tre sammenhengende vinduer er erstattet av ett større vindu. Videre er det mot balkongen etablert fire vinduer og en verandadør, mens tegningene viser tre vinduer og en verandadør. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Utestuen/boden er oppført uten at det er sendt søknad til kommunen. Det er ikke avklart om tiltaket oppfyller vilkårene for søknadsfritak, eller om oppføringen og dagens bruk krever tillatelse. Bygningen er derfor ikke dokumentert godkjent som oppholdsrom.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2019, varmefolie, panelovner samt elektriske varmekabler på bad i kjeller. Det er pipe i lettklinkerblokker.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

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

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt H, i REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST (plan-ID 316), ikrafttrådt 17.06.1985.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (plan-ID 32322022), ikrafttrådt 13.05.2024. I kommuneplanen er 611 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Ifølge bestemmelsene § 1.2 gjelder vedtatt reguleringsplan foran kommuneplanen der det er motstrid, mens kommuneplanens bestemmelser supplerer der reguleringsplanen er tyst.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 555 399 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 221 596 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Stian Slettbakken
Malene Simonsen Tvedt

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

1987/12527-2/8 29.12.1987 FORKJØPSRETT
Iflg. skjøte er det nærm. beskrevet forkjøpsrett for Nitedal kommune, best. om vann og kloakk m.fl.best..
Skjøtet gir Nittedal kommune forkjøpsrett ved overdragelse av ubebygd tomt til den opprinnelige kjøpesummen, samt forkjøpsrett i 10 år ved salg av bebygd eiendom med prioritet etter Husbanken (gjelder ikke ved salg til ektefelle eller livsarvinger). Skjøtet inneholder også bestemmelser om byggeplikt innen 24 måneder etter at tomten ble erklært byggeklar, kommunal heve- og gjenkjøpsrett ved mislighold av byggeplikten, samt gjenkjøpsrett til ubebygd grunn til offentlige formål til råtomtpris.

1987/12527-3/8 29.12.1987 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Bestemmelsene gir kommunen rett til vederlagsfritt å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger med kummer, samt elektriske luftledninger og jordkabler på eiendommen. Televerket har tilsvarende rett til fremføring og vedlikehold av kabler og ledningsnett over tomten. Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre stikkledninger for vann og kloakk over eiendommen for tilknytning til offentlig nett. Dokumentet regulerer i tillegg tiltredelsesrett før oppstart av arbeider, plikt til gjerdehold og godkjenning av gjerde, forbud mot trafikk- eller nabosjenerende beplantning, forbud mot lagring av bilvrak eller skjemmende gjenstander på ubebygd grunn, samt plikt til å betale gjeldende anleggsbidrag og kommunale avgifter.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

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

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

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

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en statlig fastprisavtale som trer i kraft 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overføres automatisk til ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026, gjelder bindingstiden ut 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre, gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Provisjon av salgssum (minimumsprovisjon kr 52 500,-) 0,80 % kr 52 800,-
Garantipremie kr 2 800,-
Grunnbokutskrift salgsobjekt kr 550,-
Kommunale opplysninger pr. bnr. og Innhenting restanser kr 7 090,-
Markedsføring grunnpakke kr 27 900,-
Oppgjør og tinglysing kr 9 900,-
Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-
Tilrettelegging - Stor kunde rabatt, (ord. 17 900,-) kr 12 900,-
Utskrift av heftelser/servitutter pr stk kr 290,-
Visningshonorar / overtagelse pr stk kr 3 900,-
Forsidekarusell/bannerannonse kr 1 500,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr 121 125,-

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Agenda Taksering AS den 12.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025, Firmanavn: Bygg 3 as
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert 100cm kryssisolert samt ny vindusperre. Nye vinduer, dører og kledning gjort i 2025

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bygg 3 as. Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert 100cm kryssisolert samt ny vindusperre. Nye vinduer, dører og kledning gjort i 2025

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Ss
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer i sikringsskap Lagt nye varmekabler i gang Ny varmefolie i kjeller Trekt om ledninger generelt i hele huset. Nye lysbrytere/dimmere Nye stikkontakter Nye termostater Nye utelamper

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret 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.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 15.10.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring
- Energiattest datert 14.10.2026

- Tinglyste erklæringer
- Grunnbokutskrift datert 06.10.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
















MATISSE




























Eyvind Hellstrøm
Grunnboka



















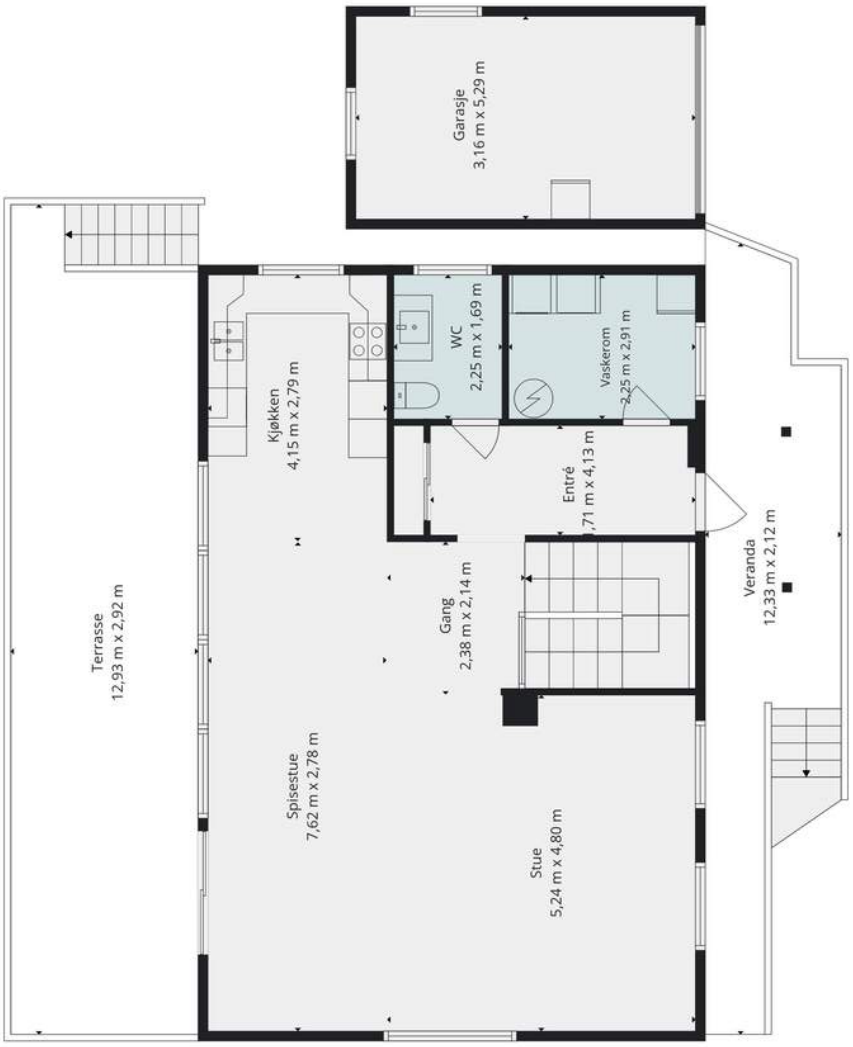








Plantegning



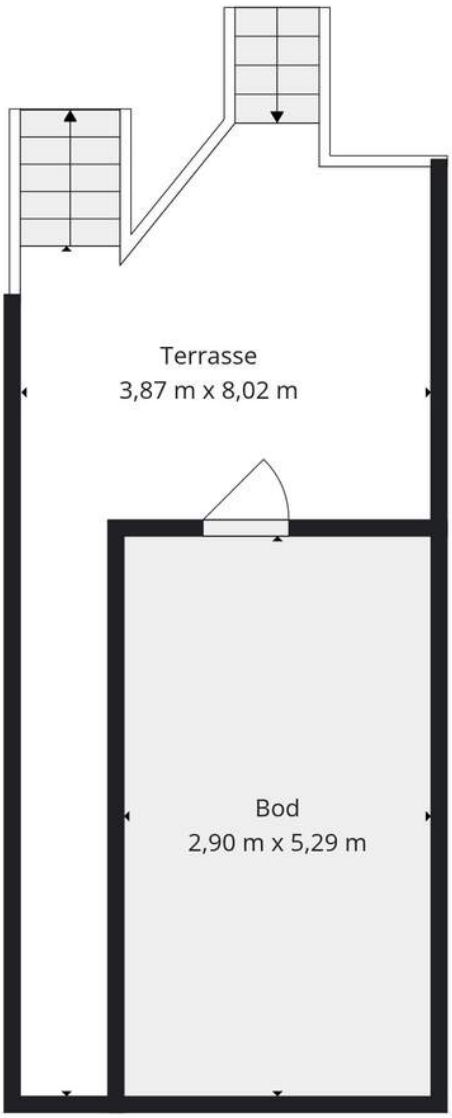
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.























TINNGRUVEVEIEN 18

Nabolaget Tøyen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerudhaugen Linje 390, 390E	**7 min** 0.6 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	**5 min** 3.4 km
Oslo Gardermoen	**45 min**

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	**21 min** 1.9 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 9 klasser	**19 min** 1.7 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**13 min** 10.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**34 min** 25 km

> «Nærhet til skog og mark med skiløyper, alpinanlegg og flott utsikt med sol fra morgen til kveld.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

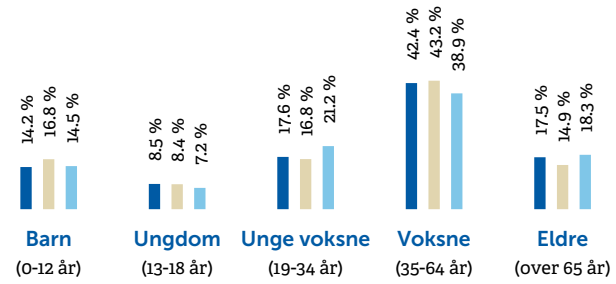
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	1 853	754
Nittedal kommune	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tøyen barnehage (1-5 år) 23 barn	**11 min** 1 km
Tøyenåsen Barnehagen (0-5 år) 44 barn	**16 min** 1.4 km
Glittre barnehage (0-5 år) 38 barn	**6 min** 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	**14 min**
Meny Åneby PostNord	**7 min** 5.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

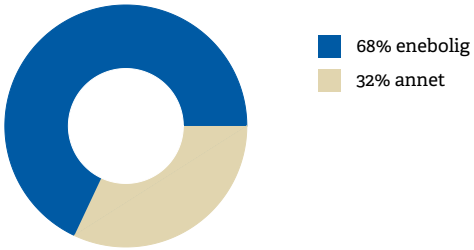
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Tøyenlia ballplass Ballspill	**5 min** 0.3 km	
Elvetangen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, isbane	**18 min** 1.6 km	
SvingInn Nittedal	**11 min**	
Myrens Treningssenter Mosenteret	**12 min**	

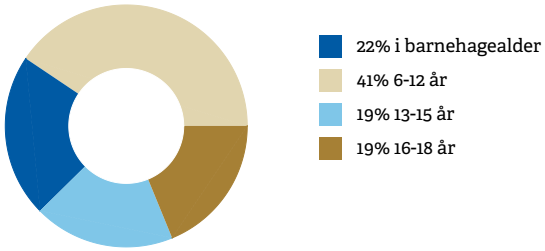
BOLIGMASSE



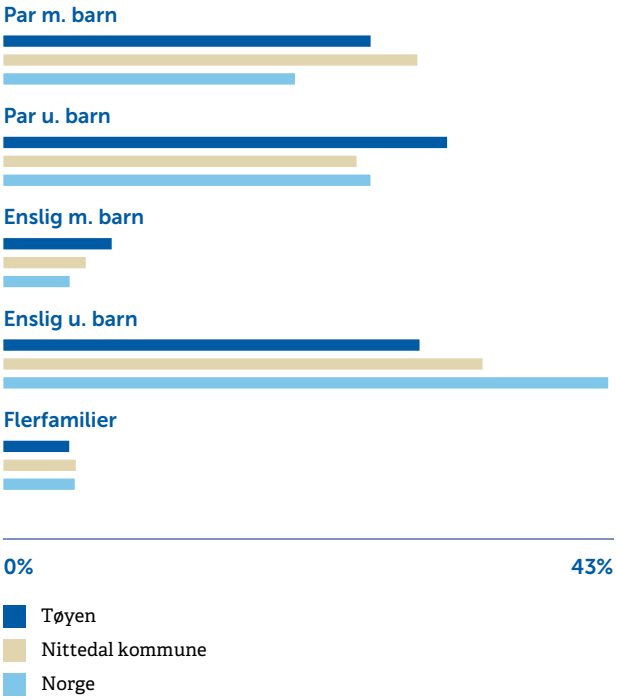
VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	**13 min**
Ditt apotek Åneby	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

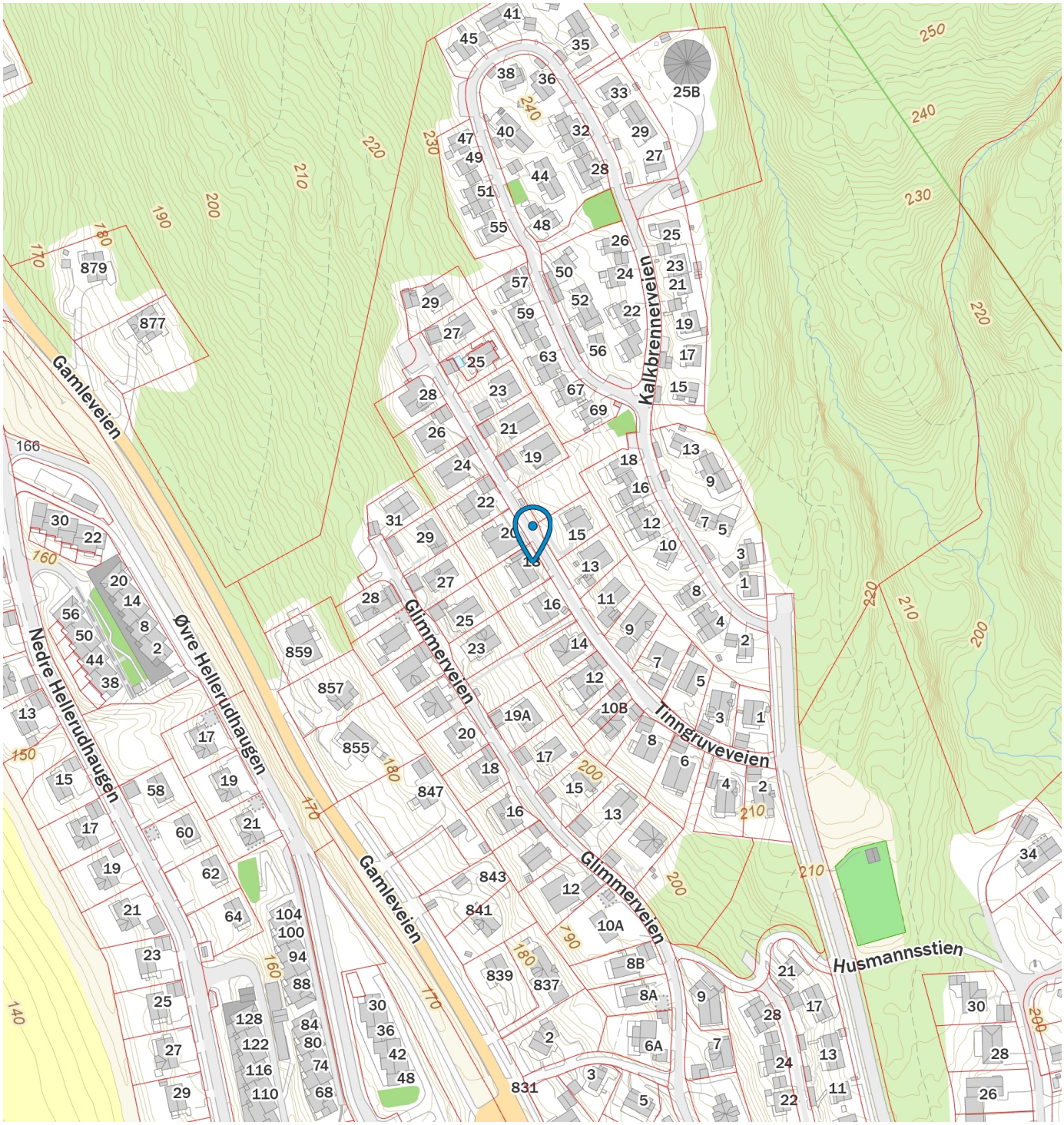


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

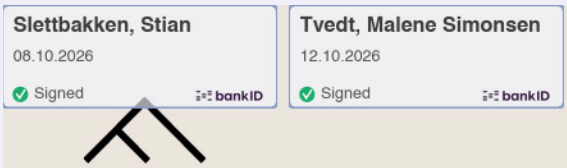
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stian Slettbakken

Malene Simonsen Tvedt

Boligen

Tinngruveveien 18
1487 Hakadal

3232-55/47/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1214260162 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bygg 3 as

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert 100cm kryssisolert samt ny vindusperre. Nye vinduer, dører og kledning gjort i 2025

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bygg 3 as

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert 100cm kryssisolert samt ny vindusperre. Nye vinduer, dører og kledning gjort i 2025

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ss

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer i sikringsskap Lagt nye varmekabler i gang Ny varmefolie i kjeller Trekt om ledninger generelt i hele huset. Nye lysbrytere/dimmere Nye stikkontakter Nye termostater Nye utelamper

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
NITTEDAL kommune
gnr. 55, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19989-1893 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NP8786

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Sørevik

AGENDA TAKSERING
VI VERDSETTER DINE VERDIER

B
ENERGIMERKE

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

Agenda Taksering AS

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



Rapportansvarlig

Einar Sørevik

einar@agendataksering.no

904 00 293

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

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 fuktsøk.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av spon sutakplater. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning fra 2025. Eier opplyser at vegger er tilleggsisolert med 10 cm isolasjon i 2025.
Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass. Prod. dato på vinduene er 2020, men eier opplyser at de ble montert i 2025.
Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre i kjeller og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Det er balkong med søyler, drager, bjelker og spaltegulv. Rekkverk av glass og treverk.
Det er plattinger på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med herdet treverk, parkett og flis.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.
Det er pipe i lettklinkerblokker.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte glatte dører med glassfelt i enkelte dører.
Oppvarming: Varmepumpe, varmefolie, panelovner, varmekabler bad.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malte plater på vegger. Belegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin.
Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør mot vaskemaskinen. Ingen ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik.

Våtrom › Kjeller › Bad
Eier opplyser at badet ble oppgradert av tidligere eier i ca. 2010.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover opplysninger fra eier.
Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant og skap. Ingen ventilasjon utover åpningsvindu.
Målt ca. 5 mm motfall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på -5 mm, dvs. motfall.

Våtrom › Kjeller › Dusjrom
Rom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderomspanel på vegger. Belegg på gulv. Servant på vegg. Sluk i gulv som er forseglet med tape og derfor ikke besiktiget. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre forhold.

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning med malte fronter. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Malte plater / spileplater på vegger. Belegg på gulv. Spiler i himling.
Gulvstående wc. Innredning med nedfelt servant.
Åpningsvindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjonsanlegg (som er defekt) plassert på loftet.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektriske anlegg er opplyst installert i 1988.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 1988.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Ukjent fundament. Grunnmur er i hovedsak under bakkeplan utvendig og innvendig utforet, følgelig er store deler ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1988, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1988, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

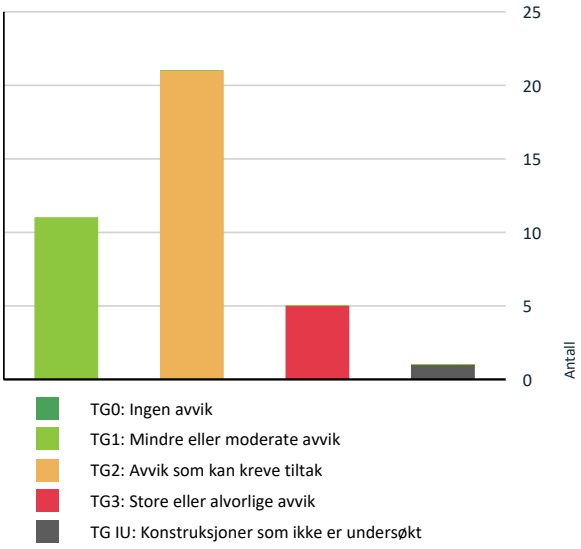
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

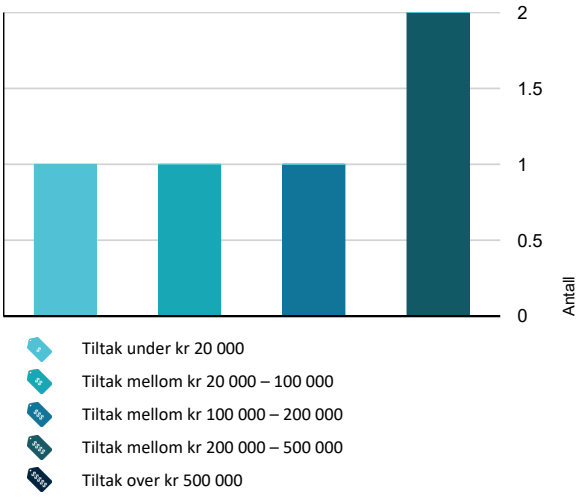
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellervindu i tv-rom	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

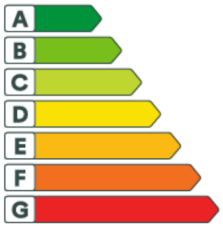
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1988, bærekonstruksjon i tre, etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2020, 2025, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Tilleggsisolasjon, ny kledning, nye vinduer mm.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Konsekvensen av å ikke undersøke eldre taktekking er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Renner, nedløp, beslag mm. har passert en brukstid på over 30 år og det antas at 50 % av forventet levetid har passert med god margin.

Konsekvens/tiltak
• Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da de har passert store deler av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av spon sutakplater. Det er kaldtloft.
Loftsrommet er kun begrenset besiktiget fra lukeåpning grunnet manglende gulv/ gangbane på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen i overgangen mellom tak og tak over inngangspartiet.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen.
Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning og for å unngå risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning fra 2025. Eier opplyser at vegger er tilleggsisolert med 10 cm isolasjon i 2025.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass, fra 2020 og 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Kjellervindu i tv-rom

Beskrivelse

Kjellervinduet i tv-rom har malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Kun besiktiget fra innsiden da de utvendig ligger under terrasse.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at vinduene kan få punkteringer eller andre skader, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, kondens og behov for utskifting. Videre oppfølging og eventuelt utskifting bør vurderes for å unngå varmetap og fuktskader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre i kjeller og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass (2025).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med søyler, drager, bjelker og spaltegulv. Rekkverk av glass og treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskader i nedre del av søylene, og én søyle har råteskader. Det er også påvist fukt/ råte skader på kantbjelke til balkong. Videre er det påvist løse trinn mm. på trapp fra terreng til balkong.

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

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader og råteskader i søylene og kantbjelken bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne.
Løse trinn på trappen må sikres eller utbedres for å unngå fare for personskade.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

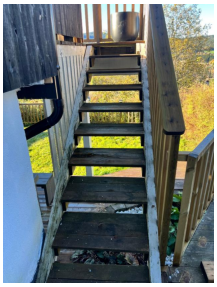
Tilstandsrapport



Skader søyler



Skader søyler



Trapp med løse trinn.



Kantbjelke bør undersøkes ytterligere

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Avslutningen av spaltegulvet mot kledningen på veggen er ikke utført i henhold til faglige standarder.

Konsekvens/tiltak

• Avslutningen av spaltegulvet mot kledningen bør utbedres i henhold til gjeldende faglige standarder for å unngå fuktskader på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for råte og andre bygningsskader.



Manglende beslag/ avslutning mellom spaltegulv og kledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med herdet treverk, parkett og flis.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Betongplate på grunn. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell i stue og entre, ca. 5 mm i hall underetasje, og ca. 14 mm gjennom soverommet ved badet.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

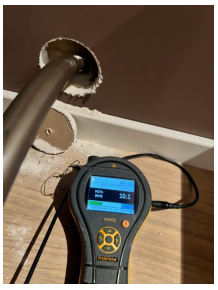
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Drenering og fuktsikring er fra 1988. Hulltaking er foretatt i tv rom under benk, uten å påvise unormale forhold, og måleresultatet var ca. 10 vektprosent i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere oppgradering av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og forringet inneklima.
Eldre løsninger kan ha begrenset effekt, og tiltak bør vurderes for å sikre byggets levetid og et sunt inneklima.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

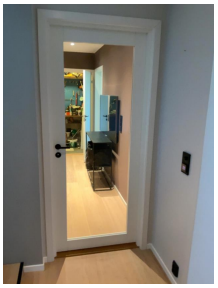
Tilstandsrapport

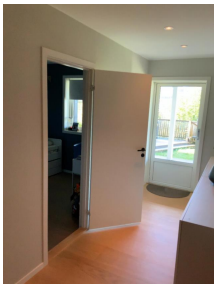
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper øker faren for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører med glassfelt i enkelte dører.





Oppvarming

Beskrivelse

Varmepumpe, varmefolie, panelovner, varmekabler bad.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malte plater på vegger. Belegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør mot vaskemaskinen. Ingen ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende tettesjikt, ventilasjon og dokumentasjon på utført arbeid.

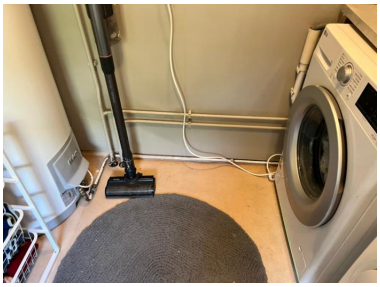
Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt fare for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik.

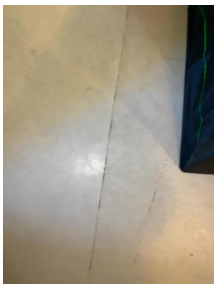
Vurdering av avvik:

• Alder tettesjikt, skjøter i belegg utette, manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Rommet må påregnes totalt rehabilitert for å oppfylle dagens krav til tetthet mm.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til sopp- og råteskader over tid. Alderen på tettesjiktet medfører også økt risiko for svekket funksjon og behov for oppgradering.





KJELLER > BAD

Generell

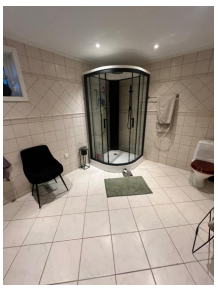
Beskrivelse

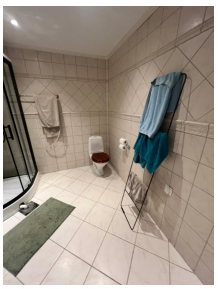
Eier opplyser at badet ble oppgradert av tidligere eier i ca. 2010. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover opplysninger fra eier.
Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant og skap. Ingen ventilasjon utover åpningsvindu. Målt ca. 5 mm motfall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på -5 mm, dvs. motfall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres korrekt fall mot sluk slik at alt lekkasjevann ledes til sluket.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom, samt redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt på vegger og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon, kun åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk og tilluft, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet fuktighet, risiko for sopp- og fuktskader, samt dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble utført via inspeksjonsluke fra soverommet. Måleresultatet var 0 vektprosent. Stedet for fuktmåling er ikke optimalt da det her ikke er noen særlig fuktbelastning. Optimalt skulle det vært tatt hull bak dusjhjørnet, men da det der er yttervegger er dette ikke mulig.

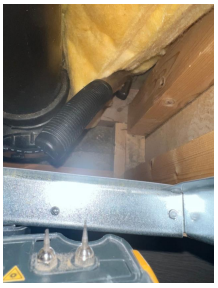
Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktmåling er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.





Fuktmåling i svill gjennom luke fra soverom.

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

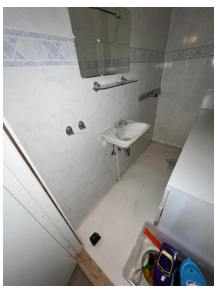
Rom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderomspanel på vegger. Belegg på gulv. Servant på vegg. Sluk i gulv som er forseglet med tape og derfor ikke besiktiget. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og lekkasjer, da dagens bruk kan overstige det våtrommet opprinnelig er dimensjonert for.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre forhold. Da det er belegg på gulv og baderomspanel-plater på vegger (dvs. synlig membran) ble det foretatt overflatesøk med Tramex fuktmåler uten å påvise unormale forhold. Dette kan også i stor grad skyldes at rommet ikke har vært i bruk på lang tid.

Vurdering av avvik:
• Membraner/ tettesjikt fra byggeår, dvs. passert en brukstid på ca. 38 år.

Konsekvens/tiltak

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

• Membran og tettesjikt har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt for å redusere risikoen for fremtidige skader og kostnader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

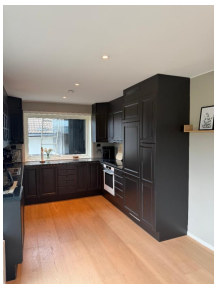
TG 2 **Overflater og innredning**

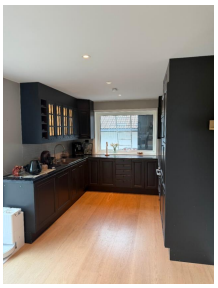
Beskrivelse

Eldre innredning med malte fronter. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er av eldre dato og selv om den i dag oppfyller funksjonskravet er det påregnelig med oppgradering av innredning/ utstyr på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning og utstyr på sikt, da eldre innredning kan ha redusert funksjonalitet og levetid.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Alder på ventilator tilsier at mer enn 50% av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i ventilasjonen, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

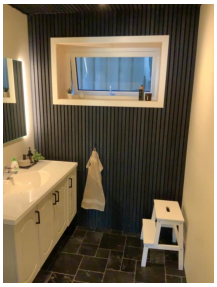
Malte plater / spileplater på vegger. Belegg på gulv. Spiler i himling.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående wc. Innredning med nedfelt servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør har usikker fremtidig funksjon.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjonsanlegg (som er defekt) plassert på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt, da ventilasjonsaggregatet er defekt. Dette medfører også manglende ventilasjon i flere rom, også våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsanlegget må utbedres eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller kravene som gjaldt ved byggets oppføringstidspunkt.
Konsekvensen av manglende eller defekt ventilasjon er økt risiko for dårlig inneluft, fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Berederens alder er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på berederens alder. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og eventuelle følgeskader. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektriske anlegg er opplyst installert i 1988.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

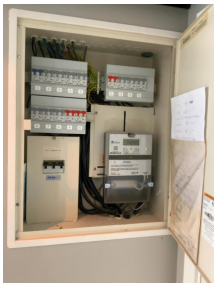
Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

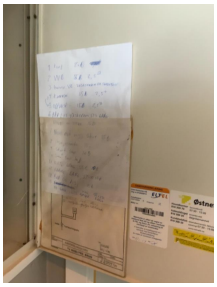
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

Elvia opplyser at forventet levetid for elektriske anlegg er rundt 30 år. Dette anlegget har en alder som tilsier at mer enn 50 % av forventet levetid er passert med god margin. Det må derfor påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner og utskifting av komponenter. Faktisk levetid vil avhenge av anleggets utførelse, belastning, vedlikehold og eventuelle senere oppgraderinger.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Ukjent fundament. Grunnmur er i hovedsak under bakkeplan utvendig og innvendig utforet, følgelig er store deler ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Deler av terrenget rundt boligen er dekket av markterrasser mm, det er derfor ikke mulig å besiktige terrengets utforming i detalj. Det synes imidlertid at det ikke er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på boligens oppside og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1988, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1988, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper øker faren for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

Elvia opplyser at forventet levetid for elektriske anlegg er rundt 30 år. Dette anlegget har en alder som tilsier at mer enn 50 % av forventet levetid er passert med god margin. Det må derfor påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner og utskifting av komponenter. Faktisk levetid vil avhenge av anleggets utførelse, belastning, vedlikehold og eventuelle senere oppgraderinger.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

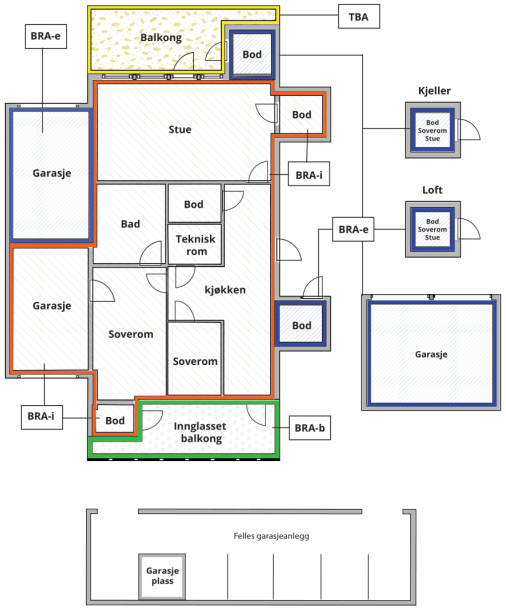
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	91			91	55
Kjeller	85			85	49
SUM	**176**				**104**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Hall, soverom, bad, tv-stue, bod, soverom 2, bod 2, dusjrom, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tilleggsisolasjon, ny kledning, nye vinduer mm.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i tv-stue har for små dimensjoner til å tilfredsstille forskriftskrav til dagslys i rom for varig opphold.

Bod/ hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Garasje

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
Kjeller		14		14	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Einar Sørevik	Takstingeniør
	Stian Slettbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	55	47		0	611.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tinngruveveien 18

Hjemmelshaver
Tvedt Malene Simonsen, Slettbakken Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hellerudhaugen i Hakadal i Nittedal kommune. Nærområdet består 2- mannsboliger, villabebyggelse og rekkehus nær omliggende landbruksareal og skog. Det er ca. 1 km til barnehager på Tøyenhaugen og ca. 1 km til fots eller på sykkel til kombinert barne- og ungdomsskole i Hakadal (ca. 3 km langs kjørbar vei). Det er ca. 1 km til butikk og noe servicetilbud på Tøyenhaugen og ca. 5 km til lokalt forretningssenter med post i butikk på Åneby. Det er busstopp på Gamleveien og RV 4 samt jernbane fra Hakadal stasjon (ca. 2,5 km). Det er ca. 10 km til kommuneadministrasjon, større forretningssenter, kulturhus og videregående skole (Bjertnes) på Mo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Bygninger på eiendommen

Bod/ hagestue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod/ utestue oppført med vegger av bindingsverk med trekledning. Pulttak. Skyvedør og vindu av aluminium/ glass.

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

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1990

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg med kjeller. Oppført med vegger av bindingsverk med utv. trekledning og grunnmur av lecablokker. Etasjeskiller av leca-elemeter. Saltak tekket med betongtakstein. Leddet port og kjellerdør.

Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.
Det påpekes likevel at dreneringen rundt garasjen ikke oppfyller funksjonskravet da det er fuktig i kjelleren under garasjen.

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

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tinngruveveien 18 , 1487 HAKADAL
Gnr 55 - Bnr 47
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Tinngruveveien 18, 1487 HAKADAL**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368847**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6915051**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **102,63**

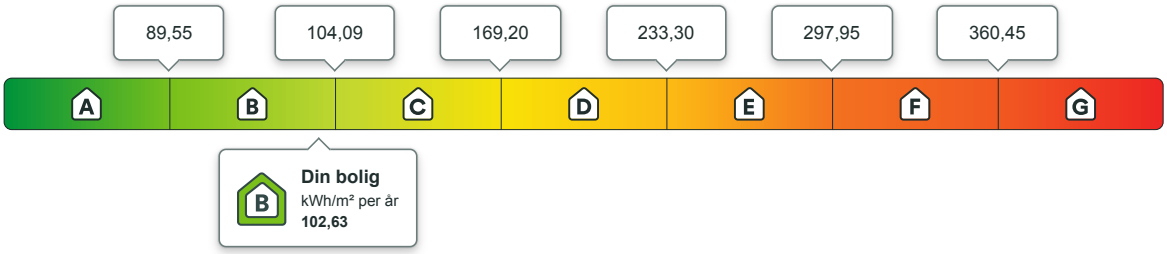
Tinngruveveien 18, 1487 HAKADAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 184,88	**131,73**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tinngruveveien 18, 1487 HAKADAL

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg: Takstrapport

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1988
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	14.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	NITTEDAL
Klimakorreksjonsfaktor	1.28
Årsmiddeltemperatur	4.88 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	177,95 m²
Areal tak	107,43 m²
Areal gulv	88,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26,40 m²
Oppvarmet BRA	176,00 m²
Oppvarmet luftvolum	461,76 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,84 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	171 870,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,70 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,70 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	23,87 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	44,55 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		23,86 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,31
2	Tak	0,23
3	Gulv	0,25
4	Vinduer og dører	0,80
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,67**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,91**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,32**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	135,98	0,00	135,98	1,81	75,10
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,70	2,47	30,16	1,09	27,70
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**192,79**	**2,47**	**195,26**	**-**	**131,91**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	23 185	131,73
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**23 185**	**131,73**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**23 185**	**132**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 125	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	13 217	75,10
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 844	27,52
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**23 185**	**131,73**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**23 185**	**131,73**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	131,73	1,00	131,73
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**131,73**		**131,73**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	131,73 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Grunneiendom 3232-55/47

Norkart
Utskriftsdato: 06.10.2026 13:22

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	611.4
Etablert dato	17.07.1987	Historisk oppgitt areal	611
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	55/47
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/47
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.07.1987			55/18 (-611), 55/47 (611)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666273.87	602927.5	0	Ja	611.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVEDT MALENE SIMONSEN F041293*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TINNGRUVEVEIEN 18 1487 HAKADAL	Bosatt (B)
SLETTBAKKEN STIAN F240591*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TINNGRUVEVEIEN 18 1487 HAKADAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tinngruveveien 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1487 HAKADAL	Kirkesogn	02061102 Hakadal
Grunnkrets	215 Tøyenhaugen	Tettsted	639 Løstad
Valgkrets	3 Hakadal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6915051		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	19.07.1988
2	20919019		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.08.1990

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1: Bygning 6915051: Enebolig (111), Tatt i bruk 19.07.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.02.1988	25.02.1988	
Igangsettingstillatelse	19.04.1988	19.04.1988	
Tatt i bruk	19.07.1988	19.07.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tinngruveveien 18	H0101	55/47	178	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 20919019: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.08.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.08.1989	30.09.2005	
Igangsettingstillatelse	28.08.1989	30.09.2005	
Tatt i bruk	28.08.1990	30.09.2005	

Bruksenheter

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Grunneiendom 3232-55/47

Norkart
Utskriftsdato: 06.10.2026 13:22

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/47	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

NITTEDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Harald Jensen
Tinngruveveien 18
1487 Tøyenhaugen

Ansv.h.: Bygg: Jan Eriksen, c/o Hansen - Eriksen. Bryneallen 4,0667 Oslo 6.
Arb.sted.: Tinngruveveien 18, 1487 Tøyenhaugen.
Tilstedeværer: Bygn.kontroller.
Rørl.arb. godkj.: -
Vann/kloakk tilk.: Ja
Veiavkj. godkj.: Prov. opparbeidet.
Ant. lei.: 1 (178 m2 BRA)
Pipe godkj.: Nei.
Søppelst. utkj.: Utkjørt av driftsavd.
Ant. bad/WC: 2/2
Ildst. godkj.: Nei.

Etter besiktigelse foretatt den 18/7-88 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen, g.nr. 55 b.nr. 47

Merknader:

1. Pipe må fullføres.
2. Kjeller fullføres.
3. Utvendig kjellerdør må pusses inn.
4. Biloppstillingsplass må opparbeides.
5. Rekvarsler må monteres.
6. Ev. mangler påvist av rør.l. kontroller må rettes.
7. Pipe må kontrolleres av brannvesen.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.11.1988

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

KOPI:
Ansvarshavende
Byggherre
Brannmester
Kommuneing.
Feiermester

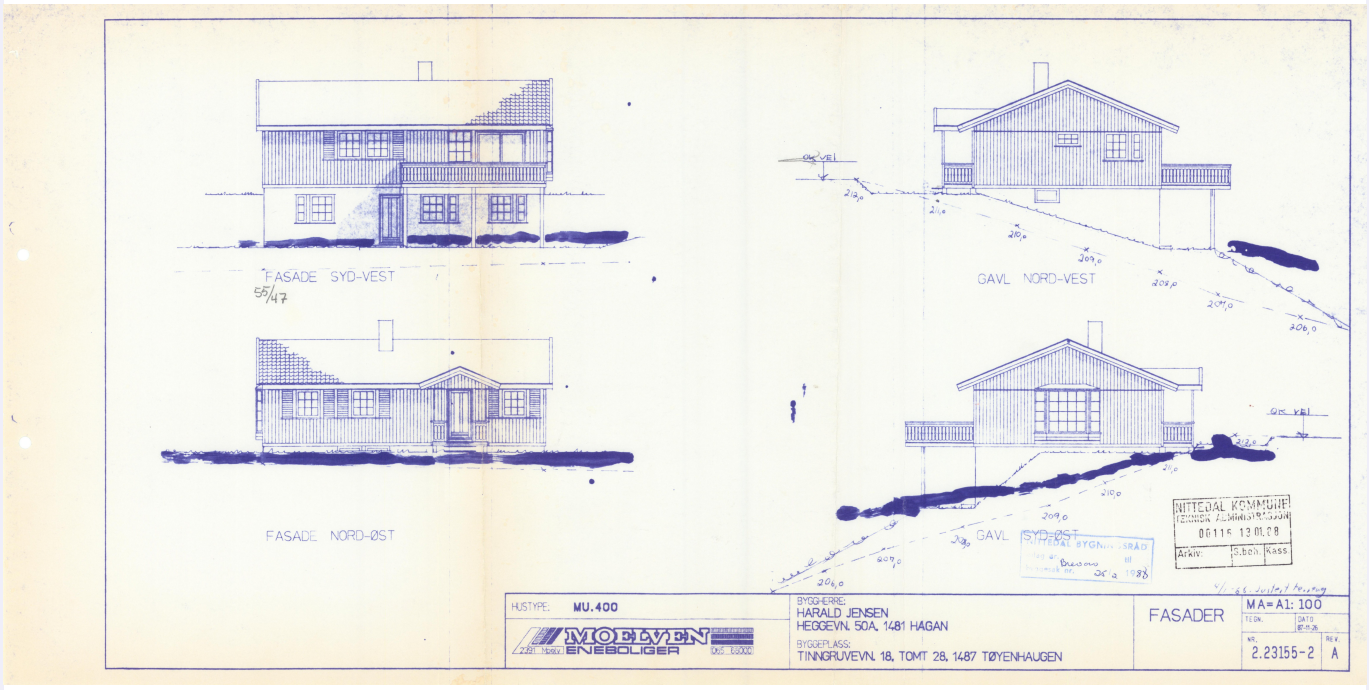
Nittedal den 20.7.1988

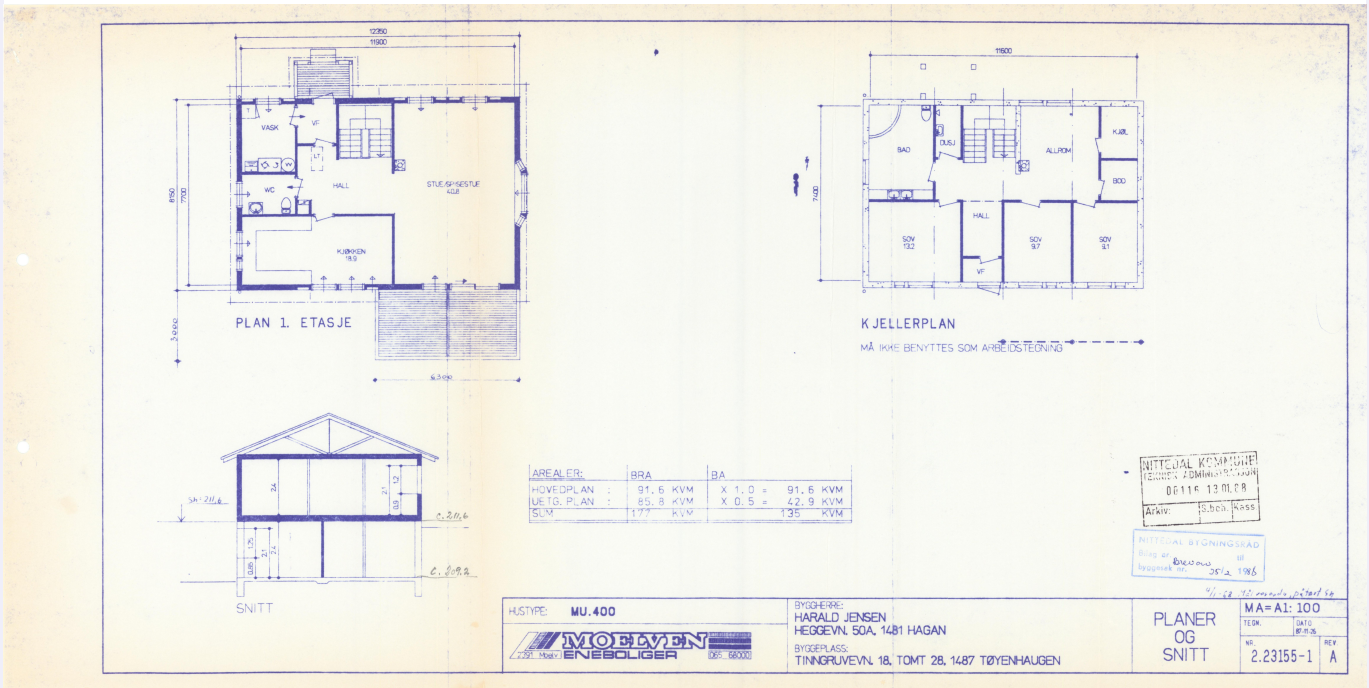
Thor Dokke, overing.

Einar Domaas, bygn.kontroller.

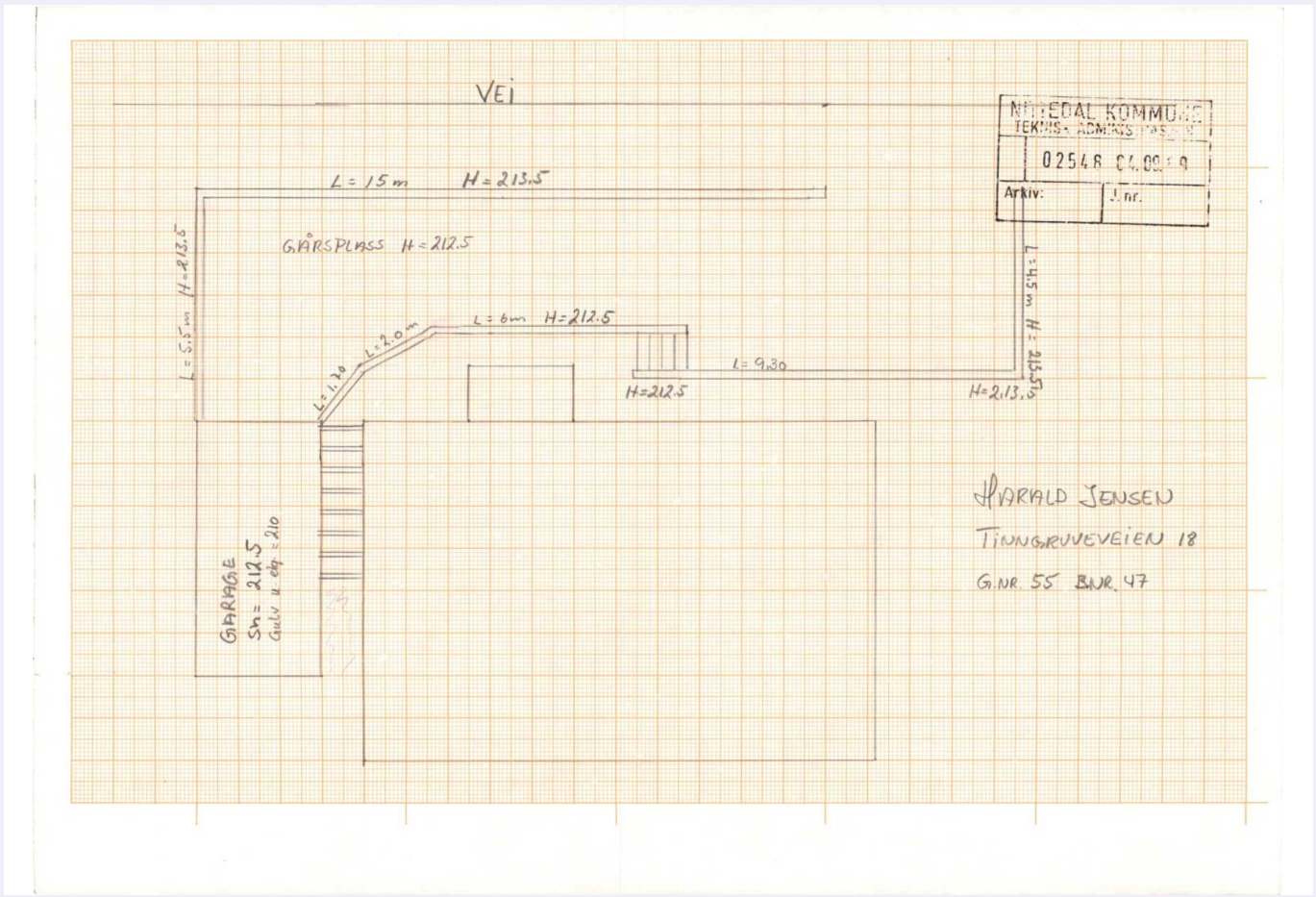
Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-76. Nr. 5149X.

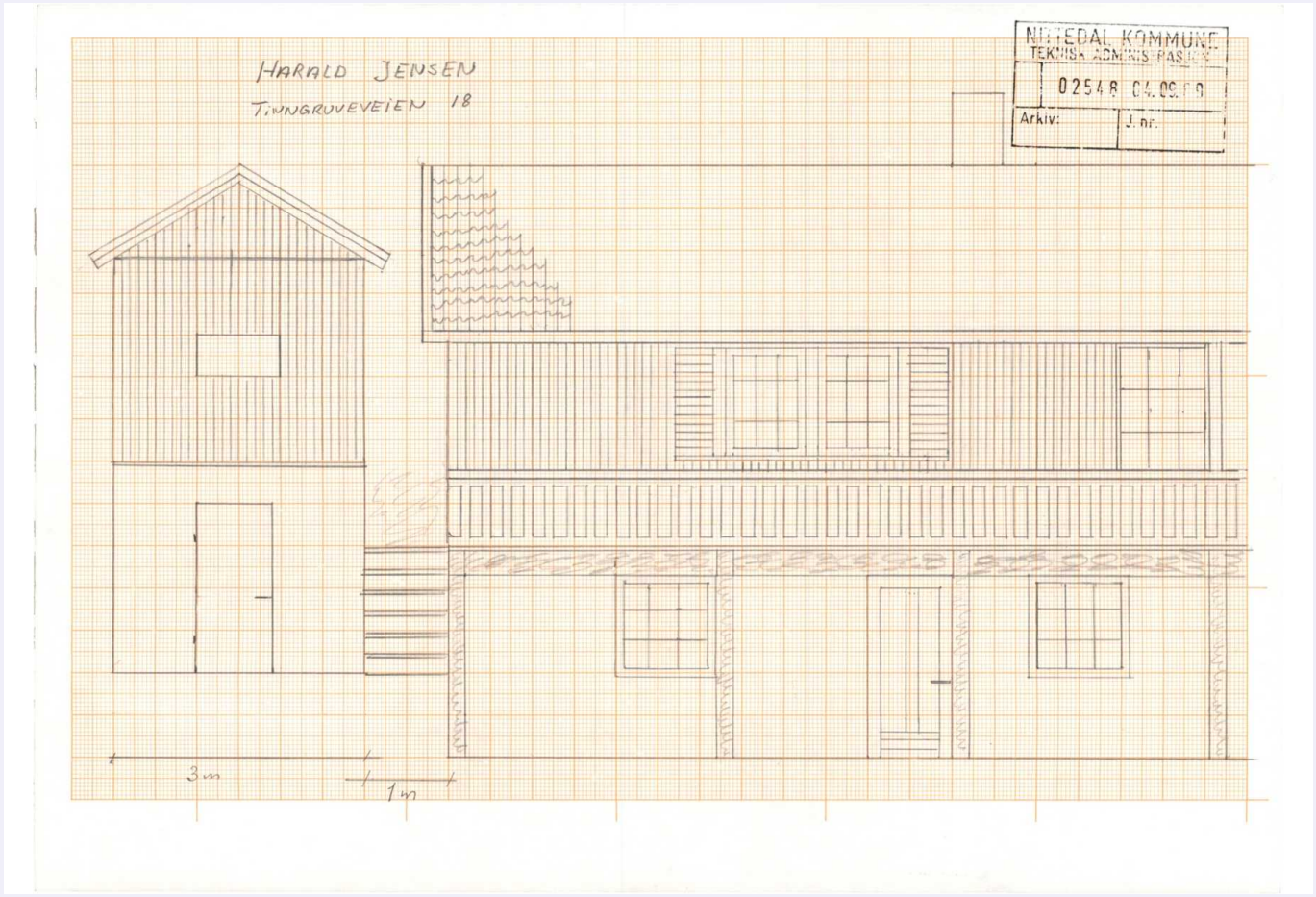
Vedlegg: Kommunalinformasjon



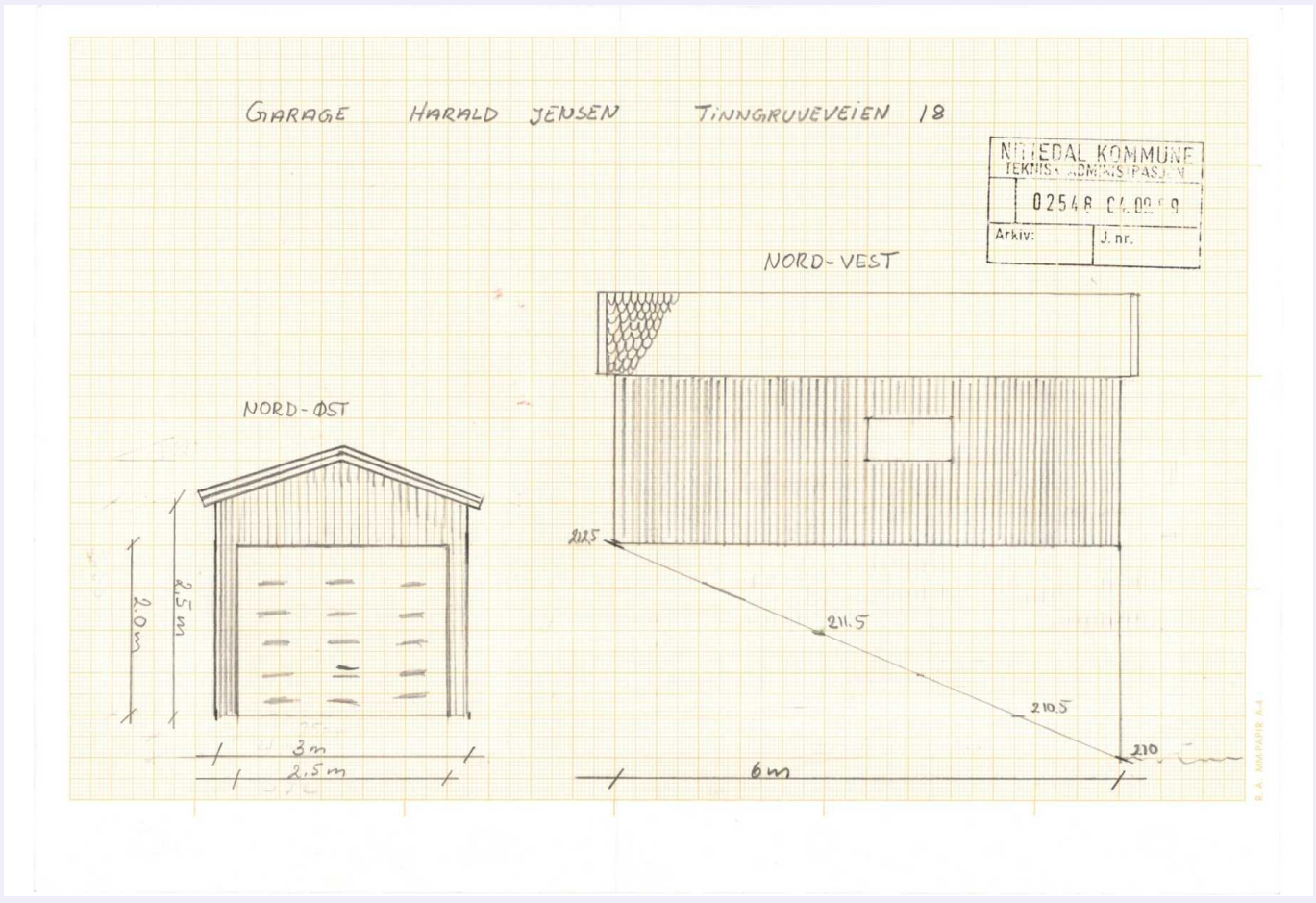


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	55	Bnr.:	47	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tinngruveveien 18						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

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

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

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Renovasjon 140 liter restavfall/plast	Kr 5 266
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 704
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 254
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m³	Kr 31,96
Forbruksgebyr avløp per m³	Kr 50,74

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.10.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tinngruveveien 18, 1487 HAKADAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 221 000,00 kr
Skatt	5 709,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tinngruveveien 18, 1487 HAKADAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 611 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	316
Navn	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1133/316_Reguleringsbestemmelser%20for%20T%c3%b8yen%20%c3%98st.pdf
Delarealer	**Delareal** 611 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** H

Vedlegg: Kommunalinformasjon

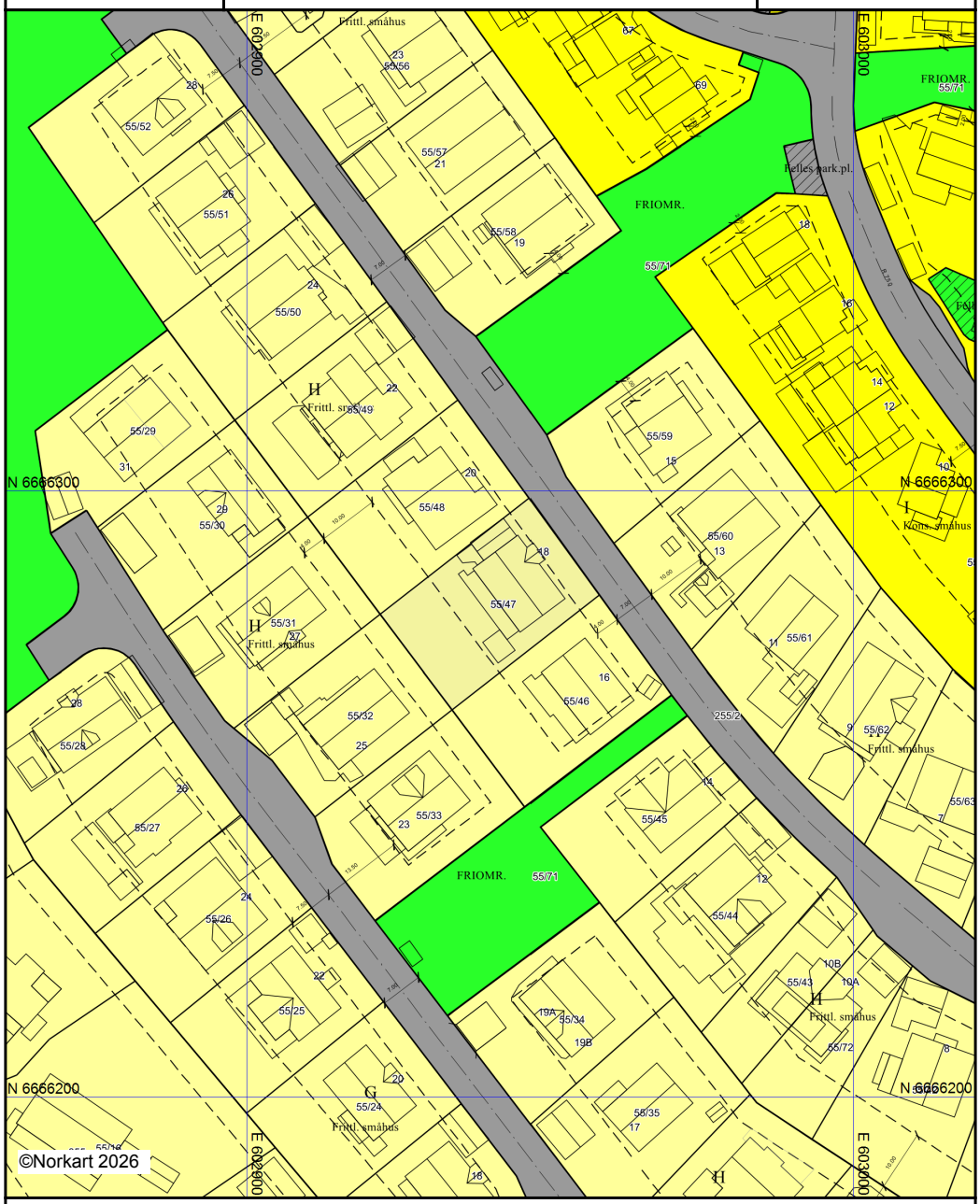
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/47
Adresse: Tinngruveveien 18
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

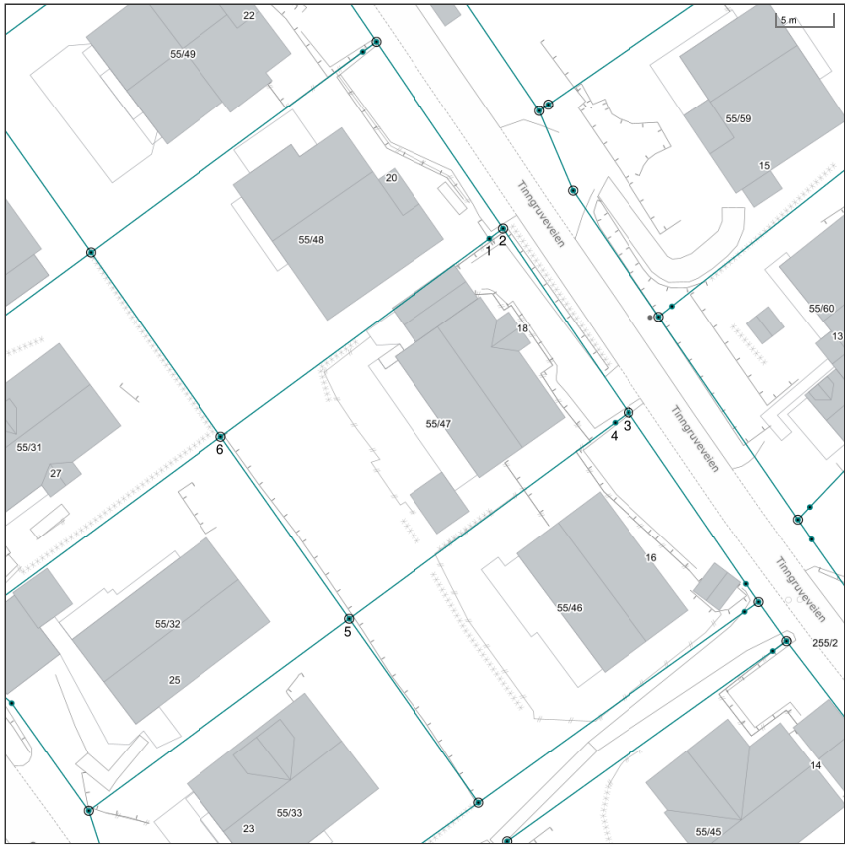
UTM-32



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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3232 - 55/47//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	611,40 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6666273,87	**Øst**	602927,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6666297,87	602945,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,62	
2	6666298,8	602946,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	
3	6666282,8	602958,14	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,76	
4	6666281,87	602956,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,50	
5	6666263,84	602933,85	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,31	
6	6666279,65	602922,02	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,75	

NITTEDAL KOMMUNE
SEKTOR FOR MILJØ OG
SAMFUNNSUTVIKLING

Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST

Plan-id 316

Planens navn: REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST

Reguleringsbestemmelser er vedtatt endret av kommunestyret: 15.6.2015

Plankart vedtatt: 17.6.1985, K-sak 0094/85

Planbestemmelser endret 21.10.2014, revidert 19.5.2015.

NB: AREALPLANKARTET ER IKKE OPPDATERT ETTER ENDRING I PLANBESTEMMELSENE AV 21.10.2014.

Generelt

§ 1.
Det regulerte området er i planen vist med sort, stiplet reguleringsgrense. Innenfor planavgrensningen skal bebyggelsen plasseres innenfor avmerkete felter (A-J).
Ved motstrid gjelder planbestemmelsene foran plankart når det gjelder angivelse av utnyttelsesgrad.

§ 2.
Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder med formål:
1. Byggeområder
Felt A: Forretning
Felt B-D, F-J: Boligbebyggelse.
Felt E: Allmennyttig formål
2. Trafikkområder
3. Friområder

Fellesbestemmelser

§ 3. Utomhusplan
Utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

§ 4. Vei- og VA-norm
Tiltak skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

§ 5. Støy
Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)» eller den til enhver tids gjeldende retningslinje. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås lydnivå under grenseverdiene.

§ 6. Flom og stabilitet/geotekniske forhold
Det skal dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og flom i henhold til gjeldende retningslinjer, før tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven kan gis.

§ 7. Parkering og garasje
Parkering frittliggende småhus:
For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates en garasje/ et uthus med størrelse inntil totalt 50 m², i tillegg kan det settes opp mindre bygninger (under 15 kvm) som ikke er godkjent for beboelse innenfor begrensninger gitt av PBL og tillatt BYA.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Tillegg for sekundærleilighet (1-2 roms) er 1 parkeringsplass.

For tomter med flere enn to boenheter tillates det en garasjeplass på 18 m² BYA per boenhet.

Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrense mot vei når garasjen plasseres parallelt med vei, hvis dette ikke kommer i konflikt med frisiktsoner. Slik plassering tillates ikke mot Gamleveien hvor byggegrensen skal følges.

Parkering barnehage:
Minimum 1,5 p-plasser/100 m² BRA. Maksimalt 2 p-plasser/100 m² BRA.

Parkering andre formål for bebyggelse og anlegg.
Max. 1 p-plass/100 m² BRA for kontor/andre arbeidsplassintensive virksomheter.
Max. 2 p-plasser/100 m² BRA for detaljhandel.

§ 8. Overvanns- og avfallshåndtering
Overvannshåndtering skal prosjekteres og må skje på egen tomt. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold. Det skal beregnes 20% klimapåslag eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann.
Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra vei eller i felles miljøstasjon.

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

Boligbebyggelse

§ 10. Frittliggende småhusbebyggelse
Frittliggende småhusbebyggelse er tillatt innenfor feltene B-D og F-J. Det tillates oppført tilhørende garasje. Det skal ikke være rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen.

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 m² netto tomt og for tomannsboliger 400 m² netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for deling av eiendom.

Bebygd areal (BYA):
Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter settes til BYA=30 %. Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig) pr. tomt.

Minste uteoppholdsareal (MUA):
Enebolig: MUA≥200 m².
Tillegg for sekundærleilighet i enebolig (1-2-rom): MUA≥25 m²
Tomannsbolig: MUA≥150 m² pr. boenhet.
Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:
Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Andre formål

§ 11. Allmennyttig bebyggelse
a) Felt E er avsatt til allmennyttig formål (barnepark).
b) I felt E skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=50 %.

§ 12. Friområder, park og lekeplasser.
Område vist i arealplankart er avsatt til friområder og felles lekeplasser.

§ 13. Forretningsbebyggelse.
a) Felt A er avsatt til forretningsbebyggelse.
b) I felt A skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=50 %.

§ 14. Trafikkområder
Kjøreveg skal være avkjørselsfri.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.10.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tinngruveveien 18, 1487 HAKADAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
69343	1662	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	105

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

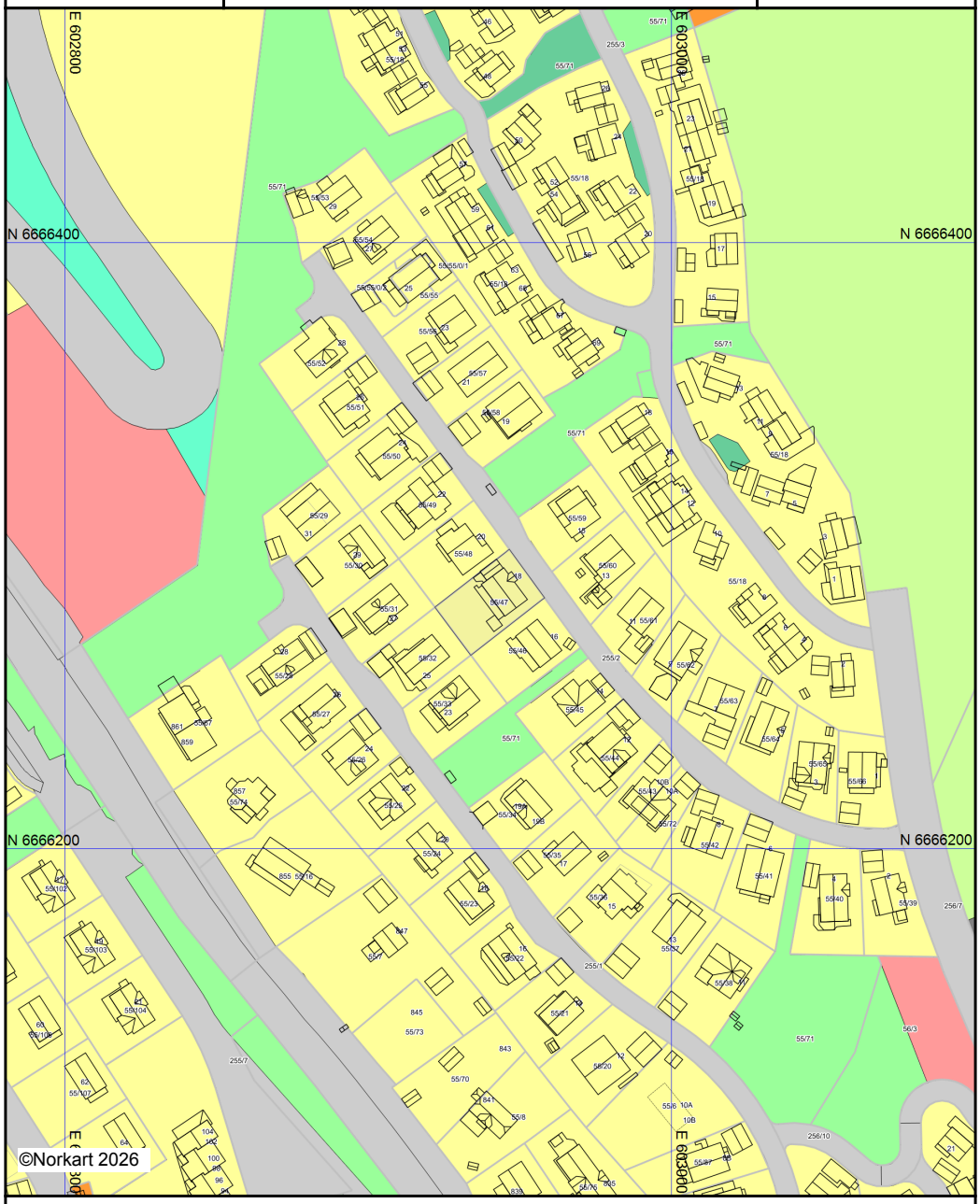
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 55/47
Adresse: Tinngruveveien 18
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Nittedal kommune

Ledningskart

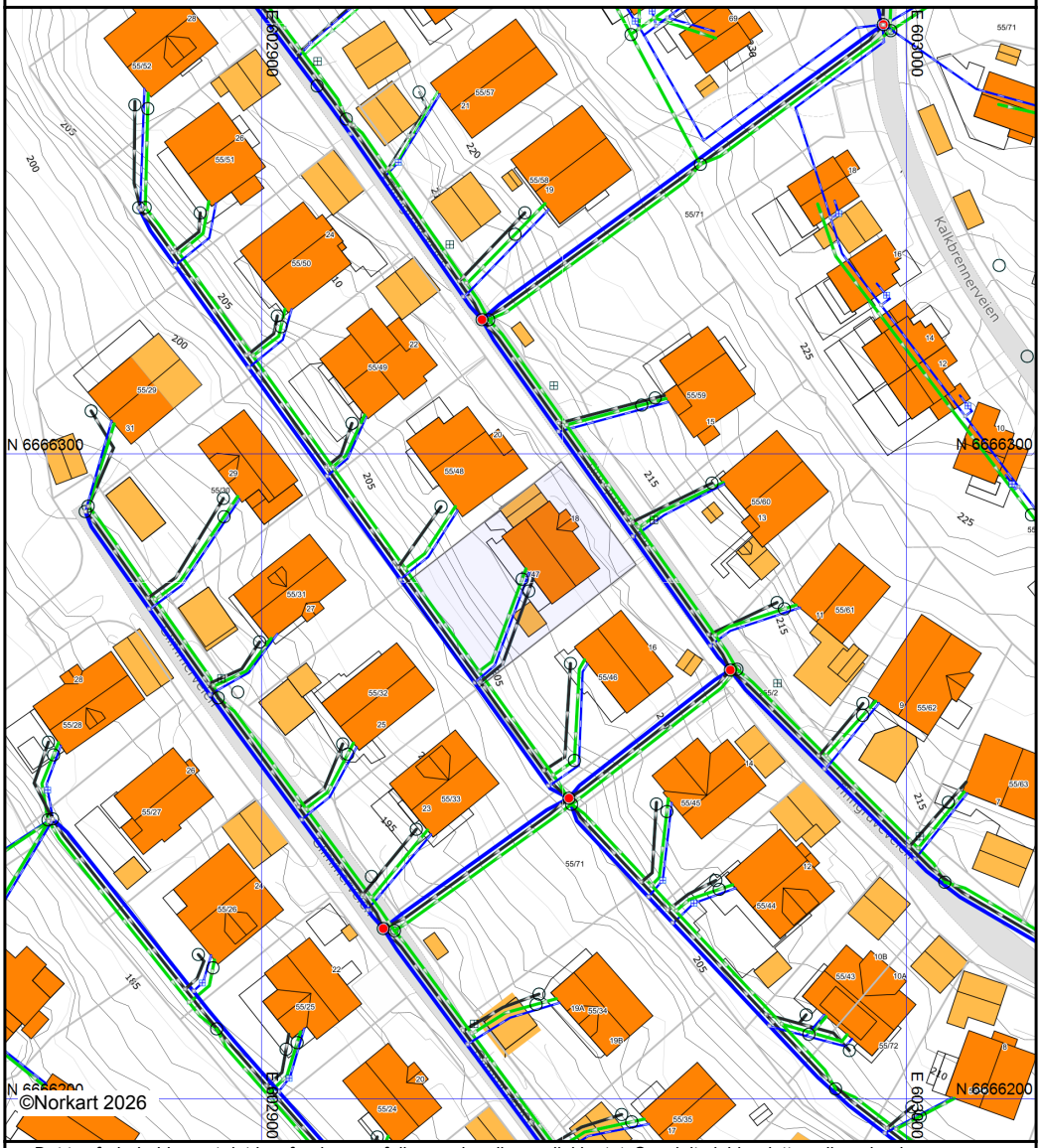
Eiendom: 55/47
Adresse: Tinngruveveien 18
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/47
Adresse: Tinngruveveien 18
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 55/47//

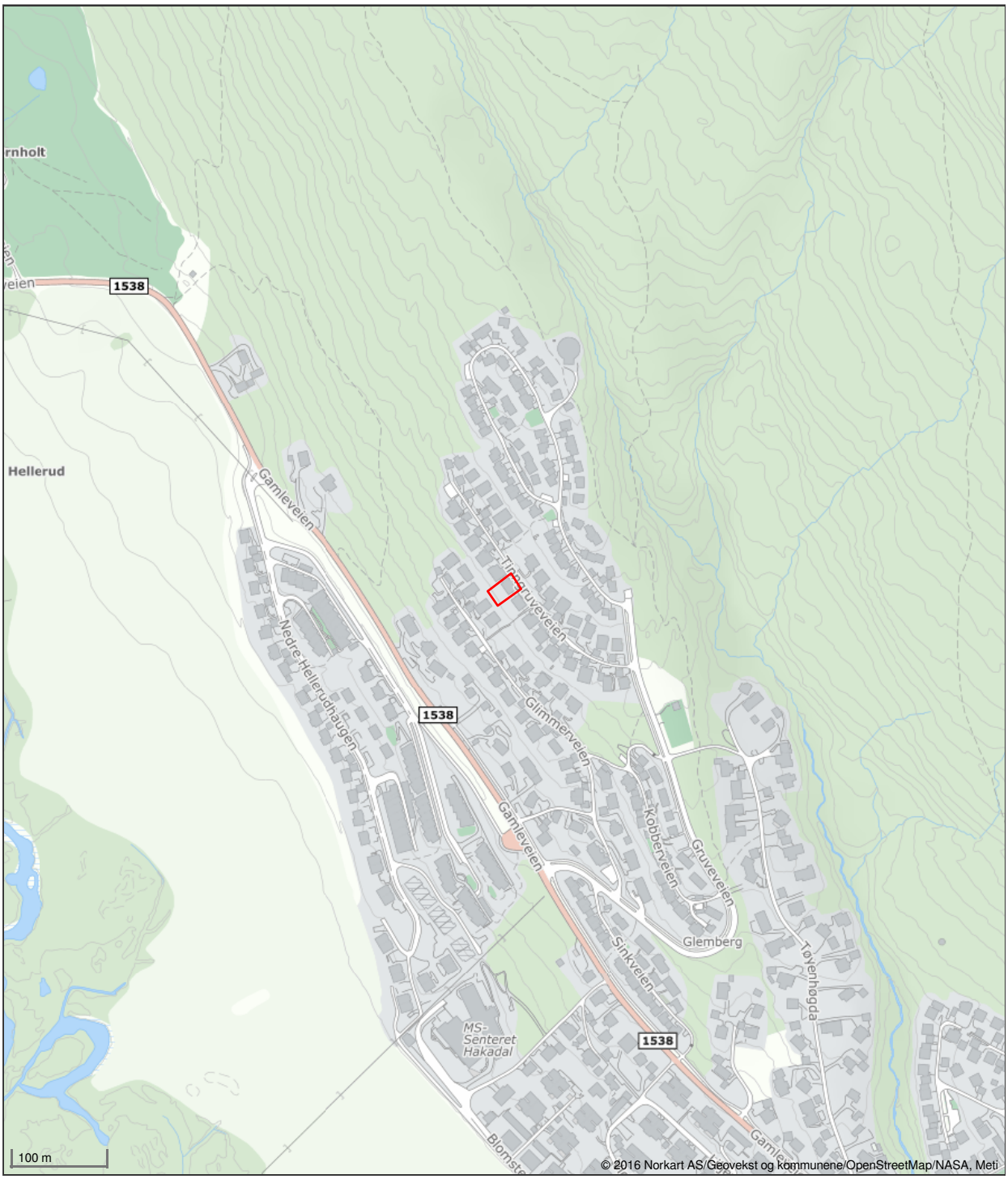


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3232 - 55/47//



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

Kommunens navn(ev.stempel)

NITTEDAL

Jnr 168/87

Målebrev nr 5643

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 11.12.87 11901 SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

MÅLEBREV

Målebrev over—	Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
	55	47		

Beskrivelse av forretningen (Dato, forretningens art, fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 12.6.1987 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 55, bnr. 18.

Forretningen ble rekvirert av—	Rekvirentens navn
	A/L Nittedal Boligbyggelag v/Løkken den 29.4.1987
Bestyrer ved forretningen var—	Bestyrerens navn
	Jan Inge Obrestad

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Nittedal den 17.7.1987

Jan Inge Obrestad

Event. saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

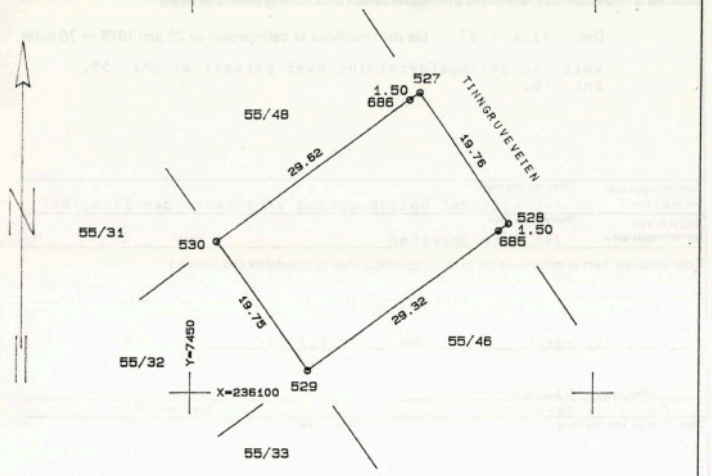
Påtegninger

Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.

Nr. 16.729 Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-85

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
55	47		

Representasjonspunkt		Jnr
X 236123 Y7475	Z	168/87
Koordinatsystem	**Målestokk**	**Målebrev nr**
NGO	1: 500	5643
Kartblad	**Areal**	
CP 050-1-50	611.7 M^2	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
527		236137.41	7478.17	19.76	
528		236121.11	7489.35	1.50	
685		236120.21	7488.14	29.32	
529		236102.78	7464.57	19.75	
530		236118.90	7453.15	29.62	
686		236136.51	7476.97	1.50	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
29.12.87 12527
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

Skjøte

Undertegnede A/L HELLERUDLIA BORETTSLAG født .....

skjøter og overdrar herved til Unni og Harald Jensen

født 27 04 59 [redacted]
03 05 59 [redacted]

min/vår eiendom

g.nr. 55 br.nr. 47 av skyld mk. .....

i Nittedal kommune

for en kjøpesum stor kr. 225.600,-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

1. Senest innen 24 måneder etter at kommunestyret/tomteselskapet i rekommandert brev har meddelt at tomten er byggeklar, må byggingen være igangsatt. Med igangsetting av bygging forstås at vann- og kloakkledninger må være ført fram til selve huset og at grunnmursarbeidene må være avsluttet.
   Dersom bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivingen eller brannen.
2. Dersom kjøperen ikke bebygger eiendommen innen de frister som er nevnt i pkt. 1, har kommunen rett til å heve kontrakten og å kreve skjøte på eiendommen.
   Skyldes oversittelse av de i punkt 1 nevnte frister andre forhold enn at bygningsmyndighetene på grunn av reguleringsendringer nekter bygg oppført, kan kommunen ryddiggjøre tomten på kjøperens bekostning.
3. Ved anvendelse av kommunens gjenkjøpsrett etter punkt 2 betaler kommunen den kjøpesum som er angitt i skjøtet dersom kommunen fremsetter krav om gjenkjøp senest 5 år etter at skjøtet fra kommunen til kjøper er tinglyst. Kommunen har dog rett til å forlange at prisen fastsettes ved takst eller lovlig skjønn.
   Dersom gjenkjøp kreves senere enn 5 år etter at skjøte fra kommunen til kjøper er tinglyst, fastsettes prisen ved takst eller lovlig skjønn.
   Ved anvendelse av kommunens gjenkjøpsrett etter punkt 2 skal alle omkostninger ved overdragelsen betales av selgeren.
4. Ved overdragelse av ubebygget tomt til trerdjeperson har kommunen forkjøpsrett til den pris som er angitt i skjøtet ved den opprinnelige overdragelse. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til eierens ektefelle eller slektninger i rett opp- og nedstigende linje, søsken, adotivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.
   Nittedal kommune betinger seg forkjøpsrett i 10 år ved salg av bebygget eiendom med prioritet etter Den Norske Stats Husbank.
   Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg til eierens ektefelle eller livsarvinger.
   Prisen fastsettes ved takst eller lovlig skjønn.
   Retten til å overta eiendommen etter 1. avsnitt må for å være gyldig gjøres gjeldende av kommunen senest 6 måneder etter at kommunen er gjort kjent med de forhold som er nevnt i 1. avsnitt.
5. Til kommunalt eller annet offentlig bruk forbeholder kommunen seg gjenkjøpsrett til ubebygget grunn for råtomtprisen, kr. 22,- pr. m².
   I tillegg til grunnprisen betales erstatning for gjerde eller beplantning m.v. etter minnelig overenskomst. Dersom minnelig ordning ikke oppnås, kan begge parter kreve lovlig skjønn.

Nittedal Trykkeri-250-80

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Ovenstående bestemmlser utelukker ikke at kommunen kan kreve refusjon av kjøperen for opparbeidelse m. v. etter bygningslovens regler eller etter andre kommunalt fastsatte retningslinjer.

6. Kommunen har rett til uten vederlag av noen art å legge vann- og kloakkledninger med kummer, elektriske høy- og lavspente luftledninger og/eller jordkabler med tilhørende anlegg på eiendommen.
   Televerket har rett til vederlagsfri fremføring av sterk/svakstrøms jordkabler, luftlinjekurser og fordelere over tomten. Kommunen og Televerket har også rett til når som helst å vedlikeholde disse ledninger og anlegg.
   Mulig skade på beplantninger, gjerde, bebyggelse m. v. erstattes etter minnelig overenskomst, eventuelt etter lovlig skjønn.
7. Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommen for derved å komme i forbindelse med offentlig vann- og kloakkledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres denne med bindende virkning av kommuneingeniøren i Nittedal.
   Mulig skade på beplantninger, gjerde, bebyggelse m. v. erstattes etter minnelig overenskomst, eventuelt etter lovlig skjønn.
8. Kommunen, Televerket og eiere eller festere av nabotomter har rett til å ta området i bruk til formål som nevnt i punktene 5, 6 og 7 før minnelig overenskomst er inngått eller skjønn er holdt.
   Før arbeidet settes i gang, sørger kommunen (Televerket, eiere/festere av nabotomt) for at det foretas en beskrivelse av området, eventuelt ved fotografering.
9. Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten. Gjerdeplikt kan også omfatte gjerde mot vei eller annen offentlig eiendom.
   Gjerdet må godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å anlegge beplantning som kan være til ulempe for trafikken eller som kan være sjenerende for naboene.
10. Det er ikke tillatt å benytte ubebygd grunn til lagring eller bortsetting av bilvrak m. v. når dette etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende eller er til ulempe for andre. I tilfelle forbudet er overtrådt, kan kommunen ryddiggjøre tomten på kjøperens bekostning.
11. Kjøperen må betale de til enhver tid gjeldende anleggsbidrag og kommunale avgifter.
12. Disse retningslinjer blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Nittedal 23.22. 19 87

for A/L HELLERUDLIA BORETTSLAG

Utstederens underskrift

Ole Ødegård Kari Tveøy

07.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232/55/47/0/0

Adresse: Tinngruveveien 18, 1487 Hakadal

Dato siste feiing:
Varslet feiing 13.10.2020, ikke utført, ingen hjemme/stige satt fram

Dato for siste tilsyn:

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

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

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

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS
VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET! www.nrbr.no

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no
Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no
Finn vår digitale postlenke på www.nrbr.no/Kontakt
Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1214260162 / Tone Benno, tlf. 41449321
Tinngruveveien 18, 1487 Hakadal
Gnr. 55, bnr. 47 i Nittedal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

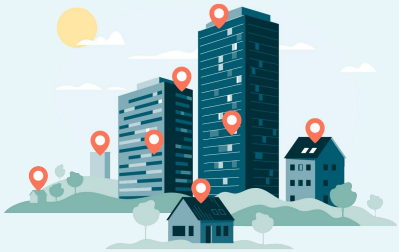
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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.

Oppdragsnr: 1214260162
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Tone Benno
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

414 49 321
tone@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no