

Velkommen til

Jerpeveien 2
1488 Hakadal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jerpeveien 2
1488 Hakadal

Familievennlig enebolig med 4 soverom | Stor markterrasse | Dobbelgarasje | To bad | Solrik tomt

Velkommen til Jerpeveien 2! En innholdsrik og frittliggende enebolig over to plan med familievennlig planløsning, store terrasser og attraktiv beliggenhet på Fuglåsen i Hakadal.

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område med kort gangavstand til bussholdeplass. Her bor du med enkel tilgang til flotte tur- og friluftsområder i både Romeriksåsen og Nordmarka.

I 1. etasje finner du en lys stue med utgang til solrik markterrasse, kjøkken i åpen løsning med integrerte hvitevarer, bad, vaskerom og ett soverom. 2. etasje inneholder loftstue, tre soverom og bad med dusjhjørne. I tillegg byr boligen på en romslig terrasse ved inngangspartiet.

En flott familiebolig med gode uteplasser, praktisk planløsning og nærhet til naturen.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 150 000
Omkostninger*	kr	155 100
Totalpris inkl. omk.	kr	6 305 100
BRA/BRA-I		187/140 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 661.10 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2001
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Hanne Strandvahl
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 150 000**
Omkostninger*	kr	**155 100**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 305 100**

***Omkostninger**
Kr 153 750 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 155 100 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 173 000 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 175 800 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
Hus- og innboforsikring: ca. kr 20 455,- per år
TV-pakke (inkludert strømmetjenester): ca. kr 9 336,- per år
Internett: ca. kr 11 616,- per år

Kostnadene er basert på dagens abonnementer og avtaler, og vil kunne variere avhengig av leverandør, forbruk og valgte tjenester.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 122 pr. år for 2026
Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Faste kommunale avgifter (inkl mva):
- Målerleie kr 261
- Feie- og tilsynsgebyr kr 637
- Renovasjon 140 liter restavfall/plast kr 5 266,-
- Abonnementsgebyr vann kr 2 704,-
- 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 på 100kubikk, utgjør dette kr 8 270,-
- De totale kommunale avgiftene utgjør da ca. kr 21 392,- eksklusive eiendomsskatt.
Kommunale gebyrer vil variere etter vannforbruket.

Kommunale avgifter betales i to terminer med forfall 1/4 og 1/10.
Nittedal kommune tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker det på kommunale gebyrer.
Kommunal eiendomsskatt: kr 4 561 pr. år for 2026

Eiendomsskattetaksten er satt til kr 5 401 000, 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
Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening, med plikt til å delta i vedlikehold av fellesarealer. Selger har ikke noe videre kjennskap til noe velforening..

Registerbetegnelse
Gnr. 51, bnr. 60 i Nittedal kommune.
Gnr. 51, bnr. 79 i Nittedal kommune. (Ideell andel 24/425.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 140 m²
BRA total: 140 m²

1. etasje
BRA-i: 88 m². Entré, bad, soverom, vaskerom, stue/kjøkken
TBA: 141 m². Terrasse, markterrasse

2. etasje
BRA-i: 52 m². Loftstue/trapperom, tre soverom, bad

Garasje:

BRA-e: 47 m²
BRA total: 47 m²

1. etasje
BRA-e: 32 m². Garasje

2. etasje
BRA-e: 15 m². Loft over garasje
TBA: 2 m². Utvendig trapp / repos

Ikke målbare arealer
Enebolig: 2. etasje har 9 m² ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av skråtak og lav himlingshøyde.

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
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje samt på asfaltert innkjøring foran garasjen. Garasjen er inndelt i to rom, hvor den ene delen benyttes som biloppstillingsplass og lagringsareal. Den andre delen er innredet som bod/hunderom og bygget igjen innvendig, noe som medfører at den ene garasjeporten i front ikke er funksjonell.

Det er montert elbillader i garasjen.

Tomt
Tomteareal er 661.10 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 661,1 m² bestående av én teig. Tomten er pent opparbeidet med enebolig, garasje samt hage- og utearealer, og har gode solforhold gjennom dagen. Uteområdet fremstår innbydende med plen, skjermende tujahekk mot innkjørselen og langs Fuglåsen, samt frukttrær og prydbusker som bidrar til et grønt og hyggelig miljø.

Adkomst til eiendommen skjer via asfaltert innkjøring fra Jerpeveien. Gangarealer langs garasjen og ved inngangspartiet er belagt med belegningsstein, mens dekorstein flere steder på tomten bidrar til et gjennomført og tiltalende uttrykk. Kombinasjonen av grøntarealer, belegningsstein, treverk og dekorstein gir uteområdet et helhetlig og attraktivt preg.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med gode oppholdsarealer. Terrassen er utstyrt med elektrisk markise som gir behagelig skygge på varme dager. I tillegg er det et overbygd utendørs boblebad med integrert belysning og flere massasje- og boblefunksjoner, som gir gode muligheter for avslapning året rundt.

Eiendommen har en ideell andel på 24/425 i realsameie gnr. 51 bnr. 79. Det foreligger tinglyst bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening, med tilhørende ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer.

Byggeår
Ca. 2001 i følge tilstandsrapport

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: entré, bad, soverom, vaskerom, stue/kjøkken
2. etasje: loftstue, tre soverom, bad

Terrasse på ca. 42 m², markterrasse på ca. 99 m² og utendørs boblebad med takoverbygg på ca. 6 m².
Frittstående dobbelgarasje på totalt 47 m² BRA-e (garasjerom på 32 m² og loft på ca. 15 m²), samt utvendig trapp/repos på 2 m² TBA.

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

Standard
Frittliggende enebolig over to plan, oppført i 2001, med tilhørende frittstående dobbelgarasje fra 2004. Boligen har en familievennlig planløsning med fire soverom, to bad, eget vaskerom med utvendig adkomst og store markterrasser med overbygd boblebad.

Entré:
Entréen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og plass til yttertøy og sko. Innerdører med glassfelt slipper dagslyset videre inn mot oppholdsrommene.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med vedovn tilknyttet pusset elementpipe og en luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det utgang via tofløyet balkongdør til en vestvendt markterrasse med markise, utebelysning og stikkontakt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue og spiseplass, som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Den stilrene Huseby-innredningen fra 2012 har profilerte hvite fronter, sprossede glasskap og mørkbeiset heltre benkeplate med gode arbeidsflater.
Kjøkkenet er godt utstyrt med Miele induksjonstopp, ventilator med avtrekk til det fri, integrert oppvaskmaskin, AEG stekeovn, mikrobølgeovn, Miele kaffemaskin og integrert vinskap. Praktiske kolonialskuffer gir god oppbevaringsplass.
I tilknytning til kjøkkenet ligger spiseplassen, og under trappen er det etablert en sjarmerende sittebenk som danner en hyggelig kosekrok. Fra kjøkkenet er det også direkte adkomst til vaskerommet.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje er flislagt på gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur, speil med integrert belysning og et smalt høyskap. Badet har frittstående badekar med tilhørende hånddusj, gulvstående toalett og mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet loftsvifte.

Vaskerom:
Praktisk og funksjonelt vaskerom i første etasje med egen utvendig adkomst og direkte utgang til hagen. Rommet fungerer også som teknisk rom og har belegg på gulv med oppbrett samt malte våtromsvegger. Innredningen består av skap, benkeplate og utslagsvask, i tillegg til opplegg for vaskemaskin og tilrettelagt plass for tørketrommel.

Det er godt med oppbevaringsmuligheter og arbeidsplass, noe som gjør rommet svært praktisk i hverdagen. Her er også boligens varmtvannsbereder fra 2019 plassert, samt panelovn og mekanisk avtrekksventilasjon. Den direkte utgangen til hagen er særlig praktisk for familier med barn eller hunder.

Loftstue:
Malt tretrapp med lukkede trinn fører opp til loftstuen i andre etasje, som knytter sammen etasjens soverom og bad.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har våtromsbelegg på gulv med oppbrett og våtromstapet på veggene. Rommet er innredet med servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt speil, frittstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Oppvarming skjer via elektrisk stråleovn montert over dør, og rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Boligen har fire soverom, hvor ett ligger i første etasje med adkomst fra entré/gang, mens de øvrige tre er samlet i andre etasje. Hovedsoverommet har en romslig og luftig utforming med skråtak og to vinduer som slipper inn godt med naturlig lys og skaper en lun atmosfære. Fra rommet er det adkomst til et praktisk walk-in-garderoberom med god oppbevaringsplass i form av skuffer, hengeløsninger og skohyller.
I andre etasje ligger også to øvrige soverom under skråtak, begge med plass til seng og oppbevaring. Det ene rommet har garderobeskap med skyvedører, mens det andre har en koselig nisje som egner seg godt som lese- eller lekekrok. Soverommet i første etasje har plass til både seng og garderobeløsning, og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Terrasse og uteområde:
Uteoppholdsarealet omfatter en markterrasse med utgang fra stuen, tilrettelagt med markise og utebelysning. Foran inngangspartiet på nordsiden er det en markterrasse, samt et utendørs boblebad plassert under eget takoverbygg.

Overflater:

Gulv: Laminatgulv og fliser, samt våtromsvinyl på vaskerom og bad i 2. etasje.
Vegger: Malt trepanel, fliser på bad i 1. etasje og malt våtromstapet på vaskerom og bad i 2. etasje.
Himling: Slette, malte overflater samt malt trepanel.

Lagring:
Lagringsmuligheter på luftet kaldtloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige på soverom i 2. etasje, samt fire inspeksjonsluker inn til kneeloft. Vaskerommet er utstyrt med skapinnredning og benkeplate. Frittstående dobbelgarasje fra 2004. Garasjen var opprinnelig oppført som dobbelgarasje, men er i dag innredet med én biloppstillingsplass og én isolert del som benyttes til lager/hunderom, uinnredet loftsetasje med skråtak og utvendig trappadkomst.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Ytterdører
- Innvendig - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Innvendige vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder/tank

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket der takvinkel og type taktekking tilsier krav til snøfangere.
- Radon: Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumentasjon på radonsperre.
- Ildfast plate: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Kvikkleireskred: Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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
Skap på gjesterommet medfølger salget, samt innredning i walk-in-garderoben. Hyller i garasjen kan også medfølge dersom kjøper ønsker dette.
Fastmonterte lamper medfølger.

Jacuzzi av eldre årsmodell medfølger. Selger vil ikke reparere eller erstatte denne dersom det oppstår feil eller funksjonssvikt før overtakelse.

For øvrig informasjon om hva som følger med eiendommen, vises det til oversikten «Tilbehør og løsøre» i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Fuglåsen i Hakadal, nord i Nittedal kommune. Nærområdet preges av villabebyggelse i landlige omgivelser, med skog og landbruksarealer tett på og gode solforhold. For barnefamilier er det trygge rammer med lite gjennomgangstrafikk og gode lekeområder. Skolehverdagen dekkes av blant annet Elvetangen skole, og det finnes flere barnehager en kort kjøretur unna, som Tøyen barnehage og Varingskollen barnehage.

Beliggenheten gir et fantastisk utgangspunkt for friluftsliv til alle årstider, plassert mellom Nordmarka i vest og Romeriksåsene i øst. Vinterstid kjøres det opp skiløyper fra Elnes inn i Nordmarkas store løypenett, og Varingskollen alpinsenter ligger en kort kjøretur unna med nedfarter, snowboardpark og lysløype. På sommerstid innbyr skogsområdene til fotturer og sykling mot kjente turmål som Rundkollen og Bukollen, samt padling, bading og telting ved Elvannet og Harestuvannet. Om vinteren legges det i tillegg til rette for skøytetrasé på Harestuvannet. Nærmiljøet har også kunstgressbaner for Varpe Ballklubb og en 18-hulls golfbane ved Aas Gaard Golfpark.

Dagligvarehandelen gjøres enklest på Tøyen en kort kjøretur unna, eller på Åneby der det også finnes apotek og post i butikk. For et bredere handels- og servicetilbud ligger Mosenteret på Mo omkring et kvarters kjøretur unna, med et rikt utvalg av forretninger, vinmonopol, spisesteder og treningssenter. Her finner du også kulturhuset Flammen med bibliotek og kulturskole. Nærmeste bussholdeplass i Elnesveien ligger i gangavstand fra boligen med linje 390, mens Hakadal stasjon nås på en kort kjøretur og gir togforbindelse på Gjøvikbanen inn til Oslo Sentralstasjon på under tre kvarter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Tøyen barnehage nærmeste alternativ, ca. 4,0 km fra boligen. I tillegg ligger Tøyenåsen Barnehagen ca. 4,3 km unna og Varingskollen barnehage ca. 4,4 km fra eiendommen.
Skolekrets: Barneskoleelever sokner til Elvetangen skole (1.-7. trinn), som ligger ca. 3,5 km fra boligen. For ungdomsskoleelever ligger Hakadal Ungdomsskole (8.-10. trinn) kun ca. 3,5 km unna. Nærmeste videregående skole er Bjertnes videregående skole, beliggende ca. 11,4 km fra eiendommen..

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av eneboliger og landbrukseiendommer.

Adkomst
Fra riksvei 4 som går igjennom gjennom Nittedal tar du av mot Fuglåsen, ta til høyre i første kryss, mot Elnes. Følg Fulglåsveien innover, ved Hagen skole tar du til høyre inn Fuglåsen, Jerpeveien er første vei inn til høyre. Nr 2 er første hus på venstre hånd.
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort vei til bussholdeplass i nærområdet, og Hakadal stasjon ligger i praktisk sykkelavstand fra boligen. Herfra går det togforbindelser både mot Oslo og Gjøvik, og reisetiden til Oslo S er på rundt 35 minutter. Ved stasjonen finnes også parkeringsmuligheter for pendlere. Togturen går gjennom naturskjønne omgivelser i Marka og gir en behagelig start på dagen. Med bil tar det omtrent 20 minutter til Oslo-grensen og ca. 35 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Eiendommen består av en frittliggende enebolig over to etasjer oppført i 2001. Yttervegger er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betongsåle mot grunn. Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur/grunnmur av betong, der gulvkonstruksjonen i hovedsak ligger over terrengnivå. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeår 2001 og er vurdert ut fra alder.

Tak:
Taktekningen består av betongtakstein med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutaksplater e.l.). Ved kilrennen over inngangspartiet er skadet takstein erstattet. Selger opplyser at nødvendige tilpasninger og kapping av takstein vil bli ferdigstilt før overtakelse/salg. Takkonstruksjonen er oppført som saltak med A-takstoler i trekonstruksjon. Konstruksjonen fremstår som et tradisjonelt luftet kaldtloft hvor ventilasjonen skjer mellom undertak og isolert etasjeskille. Kaldtloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige plassert på soverom i 2. etasje. Etasjeskillet mot loftet er isolert med ca. 300 mm mineralull. Ventilering av loftsrommet skjer gjennom luftespalter ved gesims samt ventiler i gavlveggene. På hver side av loftsrommet er det etablert knevegger med tilhørende kneeloft, tilgjengelige gjennom totalt fire inspeksjonsluker/dører. Det er videre etablert loftsventilator i kneeloftet bak badet i 2. etasje.

Takrenner, nedløp, stigtrinn og pipebeslag er utført i metall.

Pipe/Ildsted:
Pipe er utført som pusset elementpipe med heldekkende beslag av metall over tak. I stuen er det montert vedovn tilknyttet pipeløpet. Sotluke er plassert i stuen og gir tilgang til rengjøring og tilsyn av skorsteinen.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det bemerkes at det er noe svelleskader i nedre del av foring på baderomsvindu - 1.etasje.

Dører:
Profilerte ytterdører i treverk, 2-fløyet balkongdør er i treverk med 2-lags glass.

Innvendige dører er utført som malte, profilerte fyllingsdører. Dører mellom entrè og stue/kjøkken er utstyrt med glassfelt, noe som bidrar til økt lysgjennomgang mellom rommene.

Trapper/adkomst:
Det er malt tretrapp med tette/lukket trinn.

Balkong/terrasse:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på terreng med et areal på ca. 42 m². Terrassen er utført med terrassebord i tre og fremstår som et attraktivt uteoppholdsareal med gode solforhold. Det er etablert utebelysning, utvendig stikkontakt og markise, noe som bidrar til økt komfort, brukervennlighet og fleksibilitet gjennom sesongen.

På boligens nordside, foran inngangspartiet, er det oppført en romslig markterrasse med et samlet areal på ca. 99 m². Arealet gir gode muligheter for møblering og uteopphold, og fungerer som et naturlig samlingspunkt for rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Det bemerkes at terrassebordene har en relativt glatt overflate enkelte steder som følge av algegroing, samt normal aldring og påvirkning fra vær og vedlikehold. Overflatebehandling, rengjøring og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde god funksjon og redusere risikoen for glatte flater.

Det er etablert et utendørs boblebad med tilhørende takoverbygg på ca. 6 m². Takoverbygget bidrar til skjerming mot vær og vind og legger til rette for bruk over store deler av året. Boblebadets funksjon, tekniske installasjoner og vedlikeholdstilstand er ikke vurdert som en del av denne befaringen.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er 2 stk. stakeluker plassert på vegg i entré. Varmtvannsbereder på 281 liter er plassert på vaskerom. Det er montert ekspansjonskar/tank over berederen, montert i 2024. Utvendige avløpsledninger er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendige rør) tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) fra 2001, tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Boligen er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon via loftmontert avtrekksvifte (Flexit ULV). Frisklufttilførsel forutsettes ivaretatt gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Loftsventilator er plassert på kneloft bak bad.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte (loftsventilator).

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe montert i stue i 1. etasje, med tilhørende utedel plassert rett på utsiden. Selger opplyser at anlegget er fra ca. 2019, og at filtrene er rengjort jevnlig i henhold til normalt vedlikehold. Funksjonen ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og elektriske panelovner, samt varmekabler under fliser i entré.

Garasje: Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein. Garasjen er inndelt i to rom. Den ene delen er innredet og benyttes i dag som bod/hunderom. Denne delen er bygget igjen innvendig, noe som medfører at den ene garasjeporten i front ikke er funksjonell. Den øvrige delen av garasjen benyttes som biloppstillingsplass og lagringsareal. Det er etablert utvendig trapp til loftsetasjen fra gavlvegg på baksiden. Loftsetasjen har et målbart areal på ca. 15 m² med skråtak.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra byggeår 2001 og er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og hovedbryter på 63 A (230 V anlegg). Det er eget sikringsskap i garasjen. Det opplyses at det er mer enn 5 år siden forrige el-tilsyn.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Montering av ekspansjonskar over varmtvannsbereder på vaskerom, utført av Rørleggermester1 Isdahl

2019:
- Montering av luft-til-luft-varmepumpe i stue i 1. etasje
- Montering av ny varmtvannsbereder på 281 liter på vaskerom

2026:
- Utskifting av gulvoverflater i stue og kjøkken i 1. etasje

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig den 10.09.2003. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.11.1999. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder rom i 1. etasje tegnet som sport (sportsbod), som i dag er innredet og benyttes som vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

For frittstående dobbelgarasje (oppført i ca. 2004) foreligger det administrativ godkjennelse av byggetegninger datert 11.08.2004. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Iflg matrikkelrapport på eiendommen er det gitt rammetillatelse 17.08.2004, igangsettingstillatelse 17.08.2004 og det er registrert at garasjen er tatt i bruk 09.11.2005

For garasjen viser godkjente byggetegninger datert 11.08.2004 ett uoppdelt rom. Garasjen er i dag innvendig inndelt i to rom, hvor den ene delen er innredet som bod/hunderom og den ene porten er bygget igjen innvendig. Det bemerkes også at vinduene er montert på motsatt

langvegg sammenlignet med godkjente fasadetegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse endringene. Slike endringer kan være søknadspliktige tiltak, og kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene. 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.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

På eiendommen er det oppført markterrasser på terreng på henholdsvis ca. 42 m² og 99 m², samt et takoverbygg på ca. 6 m² over utendørs boblebad. Mindre markterrasser anlagt direkte på terreng og enkle takoverbygg er normalt unntatt søknadsplikt.
Kommunale kart viser to bygg ved terrassen. Det ene bygget var tidligere en dukkestue, men denne er senere fjernet.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun Integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøle- og fryseskap, medfølger. 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.
På den integrerte kaffemaskinen som medfølger, så fungerer ikke funksjonen for melk.
Isbitmaskin på kjøleskap fungerer ikke og vannet er ikke koblet til.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler i entré og på bad i 1. etasje. For øvrig elektriske panelovner, samt stråleovn på bad i 2. etasje.

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.

Siste feiing: 20.11.2020.
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 C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter seg av Nextgentel (tidligere benyttet Telenor)
Tv fra RiksTV(tidligere benyttet Telenor)

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.

Eiendommen ligger i et område med meget høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om boligen er utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt D, i Bebyggelsesplan for del av eiendommen Søndre Hagen i Hakadal (plan-ID 313D), vedtatt 12.04.1994.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (plan-ID 32322022), ikrafttrådt 13.05.2024. I kommuneplanen er 660 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Der kommuneplan ikke samsvarer med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, gjelder vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan foran, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet. Kommuneplanens bestemmelser § 1.6-1.22 supplerer der reguleringsplan er tyst (§ 1.2).

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. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) fra 2001, og utvendige avløpsledninger er av PVC. Adkomst til eiendommen er via asfaltert innkjøring foran garasje fra Jerpeveien.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 350 328 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 401 312 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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
Severin Eikevold Gulowsen
Andrea Eikevold Gulowsen

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

2000/10538-1/8 03.07.2000 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Gjensidig rett for gnr 51 bnr 60,62,samt bnr 94-109
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir gjensidig rett for berørte eiendommer til å legge og ha liggende vann-, spillvann- og overvannsledninger med tilhørende kummer over felles grunn, vei eller gjennom hverandres eiendommer i henhold til planer godkjent av Nittedal kommune. Det gis rett til ettersyn og nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningsnettet, og kostnadene deles med lik andel på de tilknyttede eiendommene. Eierne forplikter seg til ikke å bygge over ledningene eller utføre arbeider som kan skade disse. Erklæringen kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Nittedal kommune.

2001/22607-2/8 20.12.2001 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
I henhold til skjøtet forplikter eier seg til å være medlem av velforening og delta i vedlikehold av fellesarealer.

Heftelser på realsameiet (GNR 51, BNR 79):

1998/4001-1/8 16.03.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om Nittedal kommunes vedtak av bebyggelsesplan for Fuglåsen av 12.4.1994.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Block Watne AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

900600-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3232 GNR: 51 BNR: 79 IDEELL: 24/425

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.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 0,85% av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 52 275.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 6 450,-, pr. visning kr 3 500,-, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,- samt kr 2 800,- i garantipremie.

Totalt kr 122 515.

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Andreas Brørvik den 12.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Maur på vaskerommet vår 2023, brukt maurgift og satt inn ny tetningslist på dør, og ikke hatt noe problem siden.
Mus i den kalde delen av garasjen høsten 2025, satt opp musefeller og ikke sett noe siden dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp musefeller og musejager.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Ny tetningslist på vaskerom.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rørleggermester1 Isdahl
Beskrivelse av arbeidet: Byttet utekran, installert ekspansjonstank varmtvannsbereder.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Fjernkontroll til varmepumpe funker ikke, kan styres via telefon og varmepumpen fungerer som den skal.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Utelys foran garasjen er noe ustabilt
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Løvlie
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat varmekabel i gangen

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Jacuzzi er av eldre årsmodell. Fungerer godt nå, men usikker på levetid.
Isbitmaskin på kjøleskap fungerer ikke og vannet er ikke koblet til.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Quality Spas Lørenskog
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannpumpe på jacuzzi

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 datert 13.10.2026
- Energiattest datert 15.10.2026
- Tinglyste erklæringer datert 03.07.2000, 20.12.2001
- Grunnbokutskrift datert 08.10.2026
- 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.

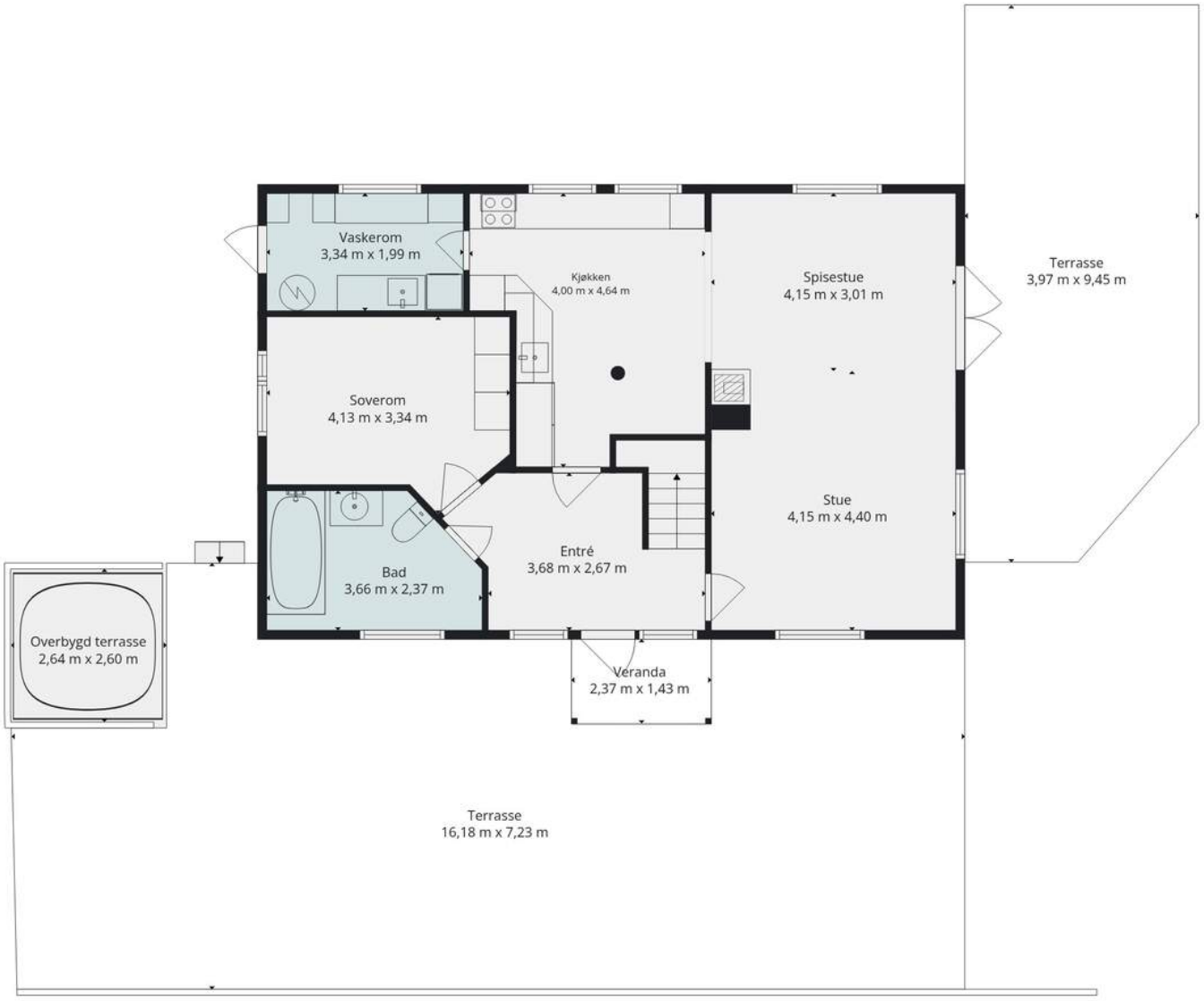
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

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

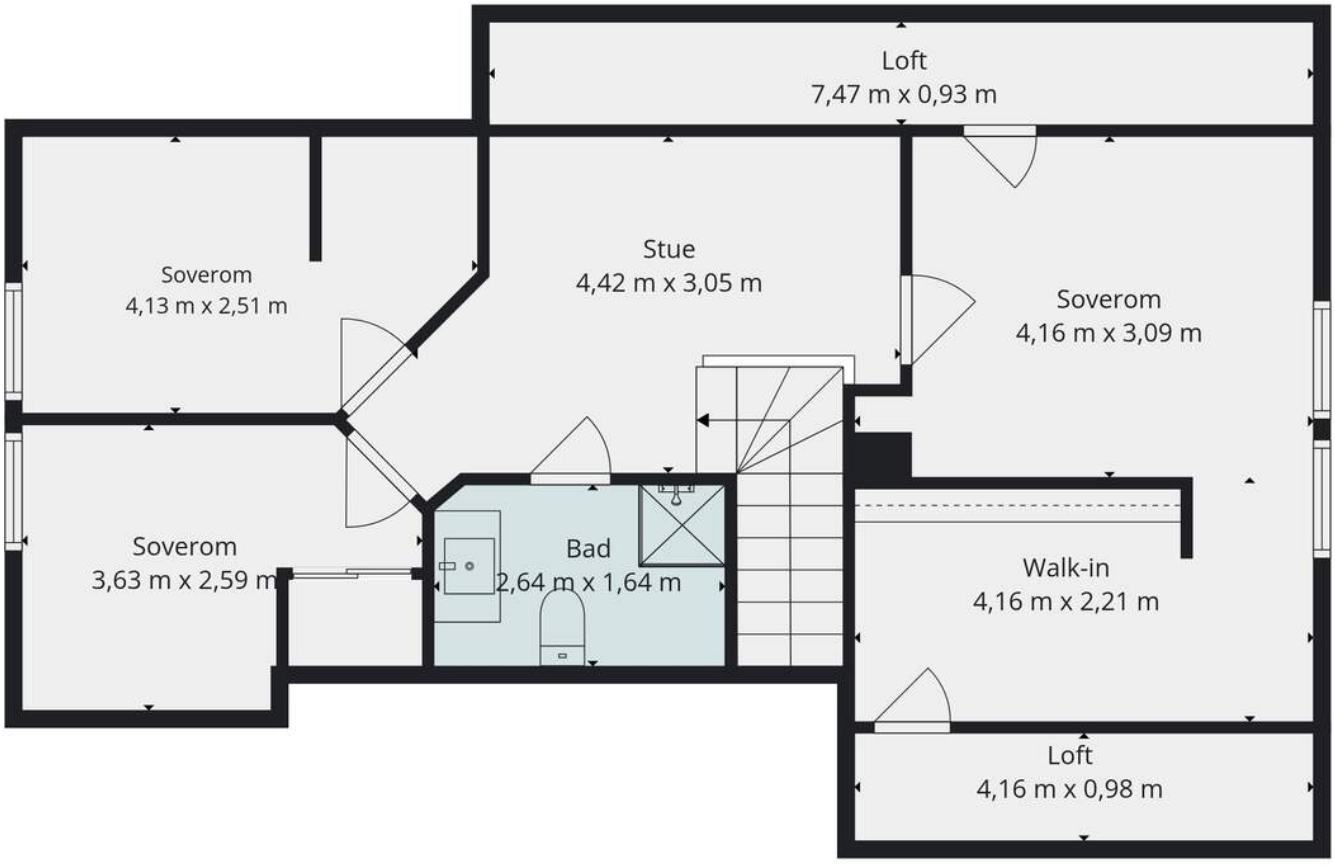
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.


















BOSCH
Miele
AEG





























































JERPEVEIEN 2

Nabolaget Hakadal/Fuglåsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Elnesveien Linje 390	**2 min** 0.1 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	**3 min** 2.2 km
Oslo Gardermoen	**46 min**

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	**5 min** 3.5 km
Hus Arena skole (8-10 kl.) 3 elever, 1 klasse	**5 min** 0.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**13 min** 11.4 km
Hadeland videregående skole 849 elever	**28 min** 31.8 km

> «Forholdsvis nært til Oslo selv om vi bor på landet»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

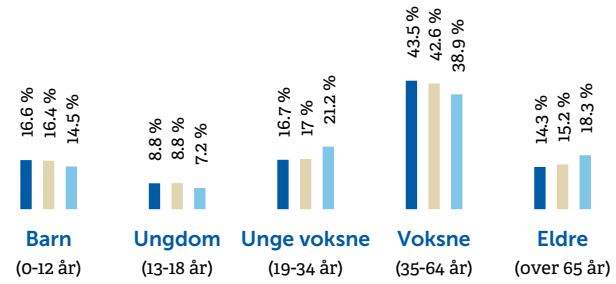
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hakadal/Fuglåsen	857	361
Løstad	1 758	764
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tøyen barnehage (1-5 år) 30 barn	**6 min** 4 km
Varingskollen barnehage (1-5 år) 105 barn	**6 min** 4.4 km
Tøyenåsen Barnehagen (0-5 år) 46 barn	**7 min** 4.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	**6 min**
Meny Åneby PostNord	**8 min** 6.4 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 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

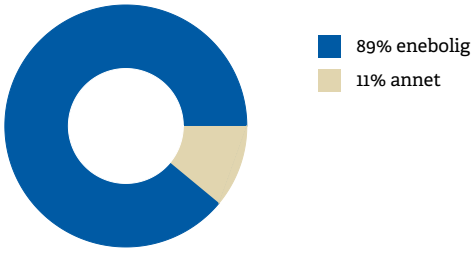
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Hagen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**2 min** 0.2 km
Slettmoen ballbane Fotball	**12 min** 1.1 km
SvingInn Nittedal	**12 min**
Myrens Treningssenter Mosenteret	**13 min**

BOLIGMASSE

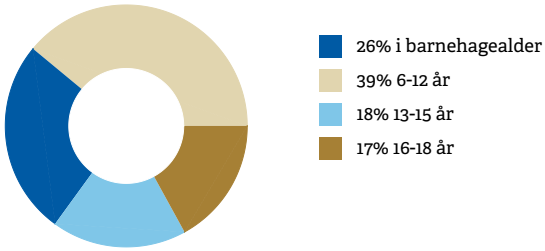


> «Stille og rolig. Flott utsikt.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

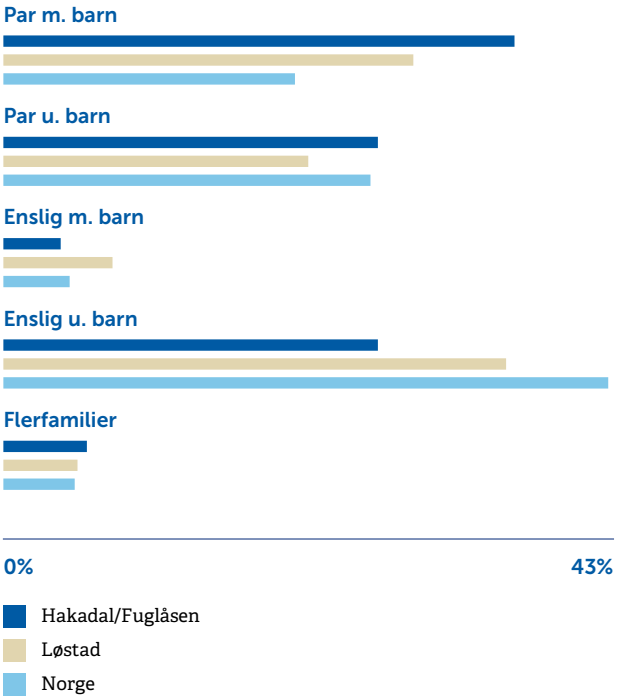
VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	**14 min**
Ditt apotek Åneby	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

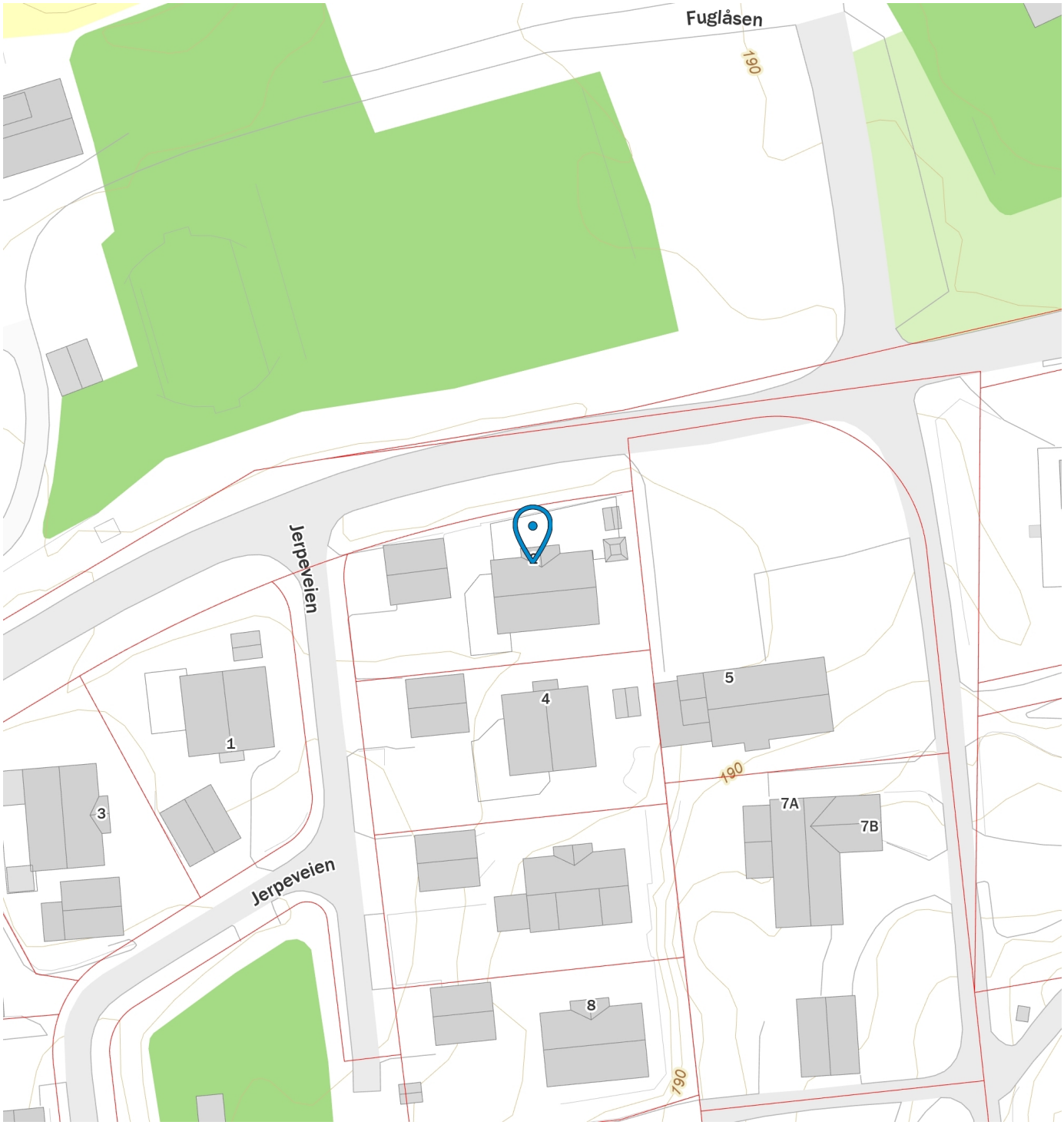


SIVILSTAND

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

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





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

Årlige faste kostnader på:

- Innboforsikring (pris per år):

-Bygningsforsikring (pris per år):Hus og innbo ligger i samme forsikringsavtale hos oss, 20.455,- i året før rabatter.

Tv:

Leverandør: Riks Tv (nåværende) og Telenor (tidligere)

Pris per år: 9 336,- (inklusive strømmetjenester)

Internett:

Leverandør: Nextgentel (nåværende) og Telenor (tidligere)

Pris per år: 11 616,-

Fiber: Ja

Strømforbruk kWh (hvis du har inngått Norgespris avtale, ber vi om at du oppgir dette, samt eventuelle faste kostnader knyttet til strømavtalen din)

Norgespris tegnet på boligen – forbruk 2025: 25.974 KwH

- Eventuelle andre årlige utgifter til f.eks. brøyting, veiavgift, kontingenter eller lignende.

Kommer ikke på noe aktuelt her

Solforhold: Veldig gode solforhold på forsiden av huset/plattingen. Solen treffer jacuzzien på sommeren før den går ned.

Muligheter for å nyte solen hele dagen rundt huset.

Byggeplaner i området?: Ingen som vi vet om

Ønsket overtakelse: Rundt april 2027

Nabolag (barnefamilie, eldre?): God blanding av barnefamilier og trivelige pensjonister.

Snøbrøyting: Kommunalt/offentlig i Jerpeveien og andre veier.

Veirett/bruksrett som ikke er tinglyst? Nei

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Følger hvitevarer med? Integrerte hvitevarer følger med, inkludert fryse og kjøleskap, ikke vaskemaskin/tørketrommel. Funksjonen for melk på integrert kaffemaskin fungerer ikke, ikke forsøkt å gjøre noe med dette.

Følger lamper med? Fastmonterte lamper følger med

- Annet fastmontert som ikke medfølger? Nei

Følger skap med? Skap på gjesterom følger med, samt innredning i walk-in, hyller i garasje kan medfølge hvis ønskelig.

Er det noe fine turmuligheter i nærområdet? Mange fine turmuligheter i området, samt skiløyper i nærheten. Nordmarka og Romeriksåsen rett ut døra, med uendelige muligheter for skog, sykkel og skiturer. Aas gård golfpark rett over RV4, med koselig kafe på sommerstid. Kort vei til togstasjon som har gode parkeringsmuligheter. Varingskollen ski-arena for alpint og lys-løype for langrenn. Gode på snø-produksjon.

Er det noe kjente snarveier til skole/barnehage/buss? Veldig nærme bussholdeplass, vet ikke om noen snarveier ellers.

Er det noe støy rundt boligen? Forskjell sommer/vinter? Veldig rolig nabolag. Litt aktivitet på skolen/fotballbanen på dagtid iblant, oppleves ikke sjenerende.

Kort stikkordsliste på hva dere har pusset opp i deres eiertid: Lagt nytt gulv stue/kjøkken, nytt termostat til varmekabler i gang.

Noe mer om eiendommen som er viktig å få med i salgsoppgaven:

Kjøkken fra Huseby i heltre.

Elbillader i garasjen.

«Isolert» del i garasje, perfekt for treningsrom/lager.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Jerpeveien 2, 1488 HAKADAL	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369806**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20899875**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **60**
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 **2001**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
135,95

Vedlegg: Energiattest

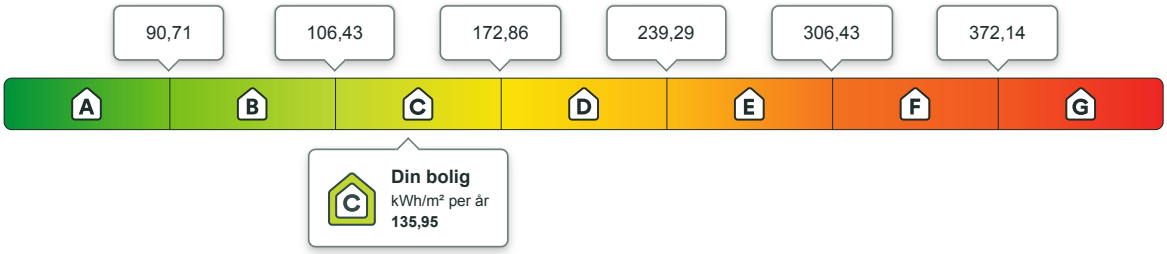
Jerpeveien 2, 1488 HAKADAL

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
23 305,36	**156,61**

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

Vedlegg: Energiattest



Jerpeveien 2, 1488 HAKADAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Jerpeveien 2, 1488 HAKADAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tilstandsrapport

Enebolig
Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
NITTEDAL kommune
gnr. 51, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21409-1088 **Referansenummer:** WN6639

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Brørvik

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Brørvik

Andreas Brørvik
Uavhengig Takstingeniør
andreas.brorvik@ramboll.no
913 95 913

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en frittliggende enebolig over to etasjer oppført i 2001, samt en frittstående dobbelgarasje fra 2005. Det er i hovedsak registrert normal aldersrelatert slitasje og enkelte vedlikeholdsbehov. Det anbefales at interessenter setter seg inn i rapporten i sin helhet, i forbindelse med vurderinger, tilstandsgrader og avvik som er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Utvendig er eiendommen opparbeidet med romslige terrasse- og uteområder som gir gode oppholds- og rekreasjonsmuligheter. Dette, sammen med garasjen og tomtens utforming, bidrar positivt til eiendommens samlede brukskvalitet.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taktekningen består av betongtakstein med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutaksplater e.l.). Taket ble besiktiget ved inspeksjon fra takflaten.

Ved kilrennen over inngangspartiet er skadet takstein erstattet. Selger opplyser at nødvendige tilpasninger og kapping av takstein vil bli ferdigstilt før overtakelse/salg.

Takrenner, nedløp, stigtrinn og pipebeslag er utført i metall. Takkonstruksjonen er oppført som saltak med A-takstoler i trekonstruksjon. Undertaket er utført med oljeimpregnerte trefiberplater, og konstruksjonen fremstår som et tradisjonelt luftet kaldtloft hvor ventilasjonen skjer mellom undertak og isolert etasjeskille.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige plassert på soverom i 2. etasje. Etasjeskillet mot loftet er isolert med ca. 300 mm mineralull. Ventilering av loftsrommet skjer gjennom luftespalter ved gesims samt ventiler i gavlveggene, noe som legger til rette for naturlig luftgjennomstrømning og uttørking av konstruksjonen.
På hver side av loftsrommet er det etablert knevegger med tilhørende kneeloft. Disse er tilgjengelige gjennom totalt fire inspeksjonsluker/dører. Det er videre etablert loftsventilator i kneeloftet bak badet i 2.etasje.

Yttervegger er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det bemerkes at det er noe svelleskader i nedre del av foring på baderomsvindu - 1.etasje.

Profilerte ytterdører i treverk, 2-fløyet balkongdør er i treverk med 2-lags glass.

Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på terreng med et areal på ca. 42 m². Terrassen er utført med terrassebord i tre og fremstår som et attraktivt uteoppholdsareal med gode solforhold.

Det er etablert utebelysning, utvendig stikkontakt og markise, noe som bidrar til økt komfort, brukervennlighet og fleksibilitet gjennom sesongen.

På boligens nordside, foran inngangspartiet, er det oppført en romslig markterrasse med et samlet areal på ca. 99 m². Arealet gir gode muligheter for møblering og uteopphold, og fungerer som et naturlig samlingspunkt for rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Det bemerkes at terrassebordene har en relativt glatt overflate enkelte steder som følge av algegroing, samt normal aldring og påvirkning fra vær og vedlikehold. Overflatebehandling, rengjøring og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde god funksjon og redusere risikoen for glatte flater.

Det er etablert et utendørs boblebad med tilhørende takoverbygg på ca. 6 m². Takoverbygget bidrar til skjerming mot vær og vind og legger til rette for bruk over store deler av året. Boblebadets funksjon, tekniske installasjoner og vedlikeholdstilstand er ikke vurdert som en del av denne befaringen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består av laminatgulv og fliser.

Det opplyses at gulvoverflatene i stue og kjøkken i 1. etasje er skiftet ut av nåværende eier. Arbeidene er utført i egenregi. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Veggoverflatene består av malt trepanel.

Himlingene består av slette, malte overflater samt malt trepanel.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betongsåle mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1. etasje 7 mm
Soverom 2.etasje 18 mm (hoved soverom)

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. etasje. 2,376 cm.
Kjøkken 1.etasje 2,381 cm.

Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført radonmålinger i boligen. Selger kjenner ikke til om radonnivået er kartlagt. Radon forekommer naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter mot grunn.

Pipe er utført som pusset elementpipe med heldekkende beslag av metall over tak. I stuen er det montert vedovn tilknyttet pipeløpet. Sotluke er plassert i stuen og gir tilgang til rengjøring og tilsyn av skorsteinen.

Det er malt tretrapp med tette/lukket trinn.

Innvendige dører er utført som malte, profilerte fyllingsdører. Dører mellom entrè og stue/kjøkken er utstyrt med glassfelt, noe som bidrar til økt lysgjennomgang mellom rommene.
Ved funksjonskontroll ble det registrert at enkelte dører subber eller tar noe i karm ved åpning og lukking. Forholdet vurderes å være et resultat av normal aldring og bruksslitasje, og anses ikke som uvanlig

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

for bygningens alder.

Selger opplyser at det ble observert maur på vaskerommet i 2023. I den forbindelse ble det satt ut maurfeller, og det er ikke opplyst om senere forekomster eller kjente problemer knyttet til forholdet.

Videre opplyses det at det ble observert mus i garasjen høsten 2025. Det ble satt ut musefeller som tiltak, og det er ifølge selger ikke registrert ytterligere aktivitet eller observasjoner etter dette.

Forholdene vurderes på bakgrunn av selgers opplysninger. Det anbefales generelt å opprettholde normalt tilsyn og eventuelle forebyggende tiltak mot skadedyr.

Oppvarming: Varmepumpe, vedfyring og elektriske panelovner. Varmekabler under fliser i entrè.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger samt himling med malte overflate og taklampe. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Over servant er det montert speil med integrert belysning, og i tillegg er det etablert et smalt høyskap som gir praktisk oppbevaringsplass. Badet er videre utstyrt med frittstående badekar med tilhørende håndusj samt gulvstående toalett.
Ventilasjon skjer via avtrekksventil plassert i himlingen.

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er av plast. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vaskerommet, noe som gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold av vanninstallasjonene.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Vaskerommet er utført med gulvbelegg med oppbrett mot vegg. Veggene har malte tapetoverflater. Rommet er innredet med skapinnredning og benkeplate, samt utslagsvask med veggmontert ett-greps blandebatteri. Det er etablert opplegg for vaskemaskin, med tilrettelagt plass for tørketrommel over vaskemaskinen.

Vaskerommet fungerer også som boligens tekniske rom, hvor hovedstoppekran, rørfordelerskap for rør-i-rør-systemet og varmtvannsbereder er plassert.

Oppvarming skjer via elektrisk panelovn montert over benk. Ventilasjonen ivaretas gjennom avtrekksventil plassert i himlingen.

Rommet fremstår som praktisk og funksjonelt innredet for klesvask, oppbevaring og tekniske installasjoner. Vaskerommet har egen utvendig adkomst via ytterdør, noe som gir enkel tilgang til uteområdet og bidrar til god brukervennlighet i det daglige.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Badet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på veggene. Innredningen består av servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt speil. Rommet er videre utstyrt med frittstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Oppvarming skjer via elektrisk stråleovn montert over dør. Ventilasjon er ivaretatt gjennom avtrekksventil montert i himlingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestue og stue, noe som gir et lyst og sosialt oppholdsareal. Gulvene er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og heltre benkeplater. Innredningen omfatter kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Over benkeplatene er det montert kitchen-board plater med flismønster bak vaskesonen og glassplate bak platetoppen. Det er etablert benkeskapsbelysning samt stikkontakter under overskapene. I tillegg er det integrert vitrine-overskap med belysning.

Hvitevarene består av integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kaffemaskin plassert i høyskap. Det er videre nisjer for frittstående kjøleskap og fryseskap, smalt vinskap under benk, integrert oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilasjonen ivaretas av vegghengt kjøkkenventilator.

Vanninstallasjonene er utført med rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er av plast.

Kjøkkenet vurderes å ha normal alders og bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Det bemerkes at det er litt dårlig trykk på vannet på vaskerom.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
2.stk stakeluker plassert på vegg i entrè.

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon via loftmontert avtrekksvifte (Flexit ULV). Frisklufttilførsel forutsettes ivaretatt gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Loftsventilator er plassert på kneloft bak bad.

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe montert i stue i 1. etasje. Tilhørende utedel er plassert rett på utsiden.
Selger opplyser at anlegget er fra ca. 2019. Det opplyses videre at filtrene er rengjort jevnlig i henhold til normalt vedlikehold. Funksjonen ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder på 281 liter plassert på vaskerom. Det er også montert ekspansjonskar/tank over, ekspansjonskar ble montert i 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeår 2001 og er vurdert ut fra alder. Dreneringens funksjon er å lede bort grunn- og overflatevann samt redusere fuktbelastningen mot bygningens fundamenter.

Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur, der gulvkonstruksjonen i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har derfor ikke tradisjonell grunnmur med

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

underliggende kjellerarealer, og eventuell drenering og fuktsikring er vurdert ut fra bygningstype, alder og tilgjengelige observasjoner.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), fra 2001, og er tilknyttet 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

Garasje

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

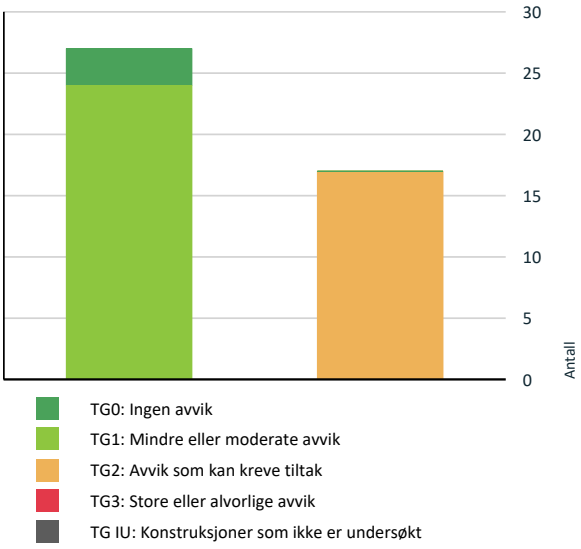
Det bemerkes at vinduene er plassert på motsatt langvegg sammenlignet med godkjente tegninger.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er registrert mosevekst på deler av takflaten, hovedsakelig på nordsiden. Mose kan holde på fuktighet og medføre økt fuktbelastning på taktekkingen, noe som over tid kan bidra til redusert levetid på takstein og undertak.

Videre er taktekkingens vanntette sjikt eldre enn 18 år, og undertaket, bestående av oljeimpregnerte trefiberplater, er eldre enn 13 år. Konstruksjonene har nådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje, redusert funksjonsevne og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert manglende endelokk på takrennesystemet. Videre er det påvist lekkasje/drypp fra takrennen på boligens sørside. Det er også observert begynnende korrosjon og flassing i overflatebehandlingen enkelte steder på renner og beslag. Forholdene kan redusere takvannssystemets funksjon og medføre uønsket avrenning mot fasade, grunnmur og omkringliggende terreng.
Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert mangelfull kondensisolering av gjennomføringer i takkonstruksjonen. Dette gjelder lufting av avløpssystemet (kloakklufting), hvor ventilasjonsrøret føres uisolert gjennom kneeloft og videre gjennom takkonstruksjonen. Den varme luften fra avløpssystemet kan medføre kondensdannelse på røroverflaten og omkringliggende konstruksjoner ved lave utetemperaturer. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning og følgeskader i konstruksjonen.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er registrert en utvendig overflateskade på inngangsdøren. Skaden har sannsynligvis oppstått som følge av at døren ved full åpning kommer i kontakt med vannbordet. Videre er det observert slitasje og oppsprekking i dørens tetningslister/pakninger. Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt luftlekkasje og økt behov for vedlikehold.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert mangelfull ferdigstillelse av laminatgulv flere steder. Gulvet har åpne skjøter samt manglende listverk og avslutninger enkelte steder, noe som indikerer at arbeidet ikke er fullført eller ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger. Det er videre registrert ujevnheter i gulvflatene, og enkelte områder gir etter eller slipper ved belastning. På soverom i 1. etasje er det registrert slitasje/sår litt utover det som normalt forventes ved alminnelig bruk.

I entré er det registrert bom-/hullyd under flere gulvfliser. Dette kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag, og medfører økt risiko for løse fliser eller skader over tid.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er registrert mangelfull og delvis ufagmessig utførelse av deler av rørinstallasjonene. Under kjøkkeninnredningen og på vaskerommet er avløpsrør mangelfullt forankret, noe som kan medføre bevegelser i rørsystemet og økt belastning på skjøter og koblinger over tid.

Videre er det registrert PEX-vannrør uten beskyttende varerør på enkelte strekk. Manglende varerør reduserer lekkasjesikringen ved at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til et synlig punkt, samtidig som rørene får mindre beskyttelse mot mekanisk påvirkning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert flere skruehull i veggflater etter tidligere innredning og oppheng. Enkelte av gjennomføringene er tettet med fugemasse, mens andre fremstår uten tetting. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til veggenes luft- og fukttetthet. Det kan heller ikke utelukkes at våtrommets tettesjikt er lokalt svekket eller perforert i områdene hvor gjennomføringene er etablert.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert at elastisk fuge i overgangen mellom gulv og vegg har løsnet, sprukket opp eller fremstår ujevn enkelte steder. Fugene utgjør en viktig del av våtrommets bevegelsesfuger og bidrar til å opprettholde tetthet i overgangen mellom bygningsdelene. Skader eller mangler i fugene kan medføre redusert fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen i veggen under servanten. Tettingen rundt røret fremstår ikke som tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for at fukt eller vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannsøl.

Badets membran på både gulv og vegger er vurdert å være eldre enn 22 år. På grunn av alderen er det knyttet usikkerhet til tettesjiktets fremtidige funksjon og gjenværende levetid.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen i veggen under utslagsvasken og rørgjennomføring i gulv for hovedinntak for vann. Tettingen rundt rør fremstår ikke som tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for at fukt eller vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannsøl.

Videre er våtromstapetet eldre enn 7 år. Overflatesjiktet har derfor oppnådd en alder hvor det må påregnes økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og tetthet.

Våtromsvinylen på gulvet, med synlige sveiseskjøter, er eldre enn 20 år. Som følge av alder må det påregnes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert funksjon i gulvets tettesjikt over tid.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert misfarging, malingsavflassing og indikasjon på fuktpåvirkning i nedre del av veggen. Forholdet indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktbelastning.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen under servant. Tettingen rundt gjennomføringen fremstår ikke som tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannsøl.

Videre er våtromstapet på vegg eldre enn 7 år, og våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år. Overflatesjiktene har som følge av alder usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert evne til å beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om boligen er utført med radonsperre.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette innebærer ikke at det er påvist kvikkleire eller skredfare på eiendommen, men at området er markert som et område hvor slike forhold kan forekomme.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekningen består av betongtakstein med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutaksplater e.l.). Taket ble besiktiget ved inspeksjon fra takflaten.

Ved kilrennen over inngangspartiet er skadet takstein erstattet. Selger opplyser at nødvendige tilpasninger og kapping av takstein vil bli ferdigstilt før overtakelse/salg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mosevekst på deler av takflaten, hovedsakelig på nordsiden. Mose kan holde på fuktighet og medføre økt fuktbelastning på taktekkingen, noe som over tid kan bidra til redusert levetid på takstein og undertak.

Videre er taktekkingens vanntette sjikt eldre enn 18 år, og undertaket, bestående av oljeimpregnerte trefiberplater, er eldre enn 13 år. Konstruksjonene har nådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje, redusert funksjonsevne og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne moseveksten og rengjøre takflaten for å redusere fuktbelastningen. Taket bør deretter holdes under jevnlig tilsyn og vedlikeholdes ved behov.

På bakgrunn av alder anbefales det også å følge utviklingen gjennom periodiske kontroller av taktekking og undertak. Fremtidige vedlikeholds- og utskiftingstiltak må påregnes og bør planlegges i takt med konstruksjonenes alder, observerte tilstand og eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer.



Yttertak.



Yttertak.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, stigtrinn og pipebeslag er utført i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende endelokk på takrennesystemet. Videre er det påvist lekkasje/drypp fra takrennen på boligens sørside. Det er også observert begynnende korrosjon og flassing i overflatebehandlingen enkelte steder på renner og beslag. Forholdene kan redusere takvannssystemets funksjon og medføre uønsket avrenning mot fasade, grunnmur og omkringliggende terreng.

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere manglende endelokk og utbedre lekkasjen i takrennen. Renner og beslag bør samtidig rengjøres, kontrolleres og vedlikeholdes med hensyn til korrosjonsskader. Lokale skader og områder med flassende overflatebehandling bør utbedres for å begrense videre nedbrytning og forlenge levetiden på takvannssystemet.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Lekkasje/drypp fra renneskjøt.



Endelokk mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med A-takstoler i trekonstruksjon. Undertaket er utført med oljeimpregnerte trefiberplater, og konstruksjonen fremstår som et tradisjonelt luftet kaldtloft hvor ventilasjonen skjer mellom undertak og isolert etasjeskille.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige plassert på soverom i 2. etasje. Etasjeskillet mot loftet er isolert med ca. 300 mm mineralull. Ventilering av loftsrommet skjer gjennom luftespalter ved gesims samt ventiler i gavlveggene, noe som legger til rette for naturlig luftgjennomstrømning og uttørking av konstruksjonen.

På hver side av loftsrommet er det etablert knevegger med tilhørende kneeloft. Disse er tilgjengelige gjennom totalt fire inspeksjonsluker/dører. Det er videre etablert loftsventilator i kneeloftet bak badet i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull kondensisolering av gjennomføringer i takkonstruksjonen. Dette gjelder lufting av avløpssystemet (kloakklufting), hvor ventilasjonsrøret føres uisolert gjennom kneeloft og videre gjennom takkonstruksjonen. Den varme luften fra avløpssystemet kan medføre kondensdannelse på røroverflaten og omkringliggende konstruksjoner ved lave utetemperaturer. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning og følgeskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etterisolere luftingsrøret gjennom kalde soner av konstruksjonen, herunder kneeloft og loftsrom, for å redusere risikoen for kondensdannelse.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



Uisolert rørgjennomføring på loft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Det bemerkes at det er noe svelleskader i nedre del av foring på baderomsvindu - 1.etasje.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Profilerte ytterdører i treverk, 2-fløyet balkongdør er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en utvendig overflateskade på inngangsdøren. Skaden har sannsynligvis oppstått som følge av at døren ved full åpning kommer i kontakt med vannbordet. Videre er det observert slitasje og oppsprekking i dørens tetningslister/pakninger. Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt luftlekkasje og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere eller begrense dørens åpningsvinkel slik at videre kontakt mot vannbordet unngås. Den utvendige overflateskaden bør utbedres for å forhindre videre nedbrytning av overflatebehandlingen. Slitte og oppsprukne pakninger anbefales skiftet ut for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.



Skade i dørblad/inngangdør.



Oppsrukket/skader på pakninger.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på terreng med et areal på ca. 42 m². Terrassen er utført med terrassebord i tre og fremstår som et attraktivt uteoppholdsareal med gode solforhold. Det er etablert utebelysning, utvendig stikkontakt og markise, noe som bidrar til økt komfort, brukervennlighet og fleksibilitet gjennom sesongen.

På boligens nordside, foran inngangspartiet, er det oppført en romslig markterrasse med et samlet areal på ca. 99 m². Arealet gir gode muligheter for møblering og uteopphold, og fungerer som et naturlig samlingspunkt for rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Det bemerkes at terrassebordene har en relativt glatt overflate enkelte steder som følge av algegroing, samt normal aldring og påvirkning fra vær og vedlikehold. Overflatebehandling, rengjøring og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde god funksjon og redusere risikoen for glatte flater.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert et utendørs boblebad med tilhørende takoverbygg på ca. 6 m². Takoverbygget bidrar til skjerming mot vær og vind og legger til rette for bruk over store deler av året. Boblebadets funksjon, tekniske installasjoner og vedlikeholdstilstand er ikke vurdert som en del av denne befaringen.



Utendørs boblebad.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av laminatgulv og fliser.

Det opplyses at gulvoverflatene i stue og kjøkken i 1. etasje er skiftet ut av nåværende eier. Arbeidene er utført i egenregi. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull ferdigstillelse av laminatgulv flere steder. Gulvet har åpne skjøter samt manglende listverk og avslutninger enkelte steder, noe som indikerer at arbeidet ikke er fullført eller ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger. Det er videre registrert ujevnheter i gulvflatene, og enkelte områder gir etter eller slipper ved belastning. På soverom i 1. etasje er det registrert slitasje/sår litt utover det som normalt forventes ved alminnelig bruk.

I entré er det registrert bom-/hullyd under flere gulvfliser. Dette kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag, og medfører økt risiko for løse fliser eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ferdigstille gulvarbeidene med nødvendige lister og avslutninger, samt utbedre åpne skjøter og øvrige utførelsesmangler. Ujevnheter og områder hvor gulvet slipper bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre et stabilt og funksjonelt gulv. Fliser med bom-/hullyd bør holdes under observasjon, og nærmere undersøkes eller utbedres dersom forholdet utvikler seg eller det oppstår bevegelse, riss eller løse fliser. Slitte gulvoverflater på soverommet anbefales vedlikeholdt eller fornyet etter behov.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



Bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består av malt trepanel.
Himlingene består av slette, malte overflater samt malt trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betongsåle mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1. etasje 7 mm
Soverom 2.etasje 18 mm (hoved soverom)

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. etasje. 2,376 cm.
Kjøkken 1.etasje 2,381 cm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført radonmålinger i boligen. Selger kjenner ikke til om radonnivået er kartlagt. Radon forekommer naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter mot grunn.

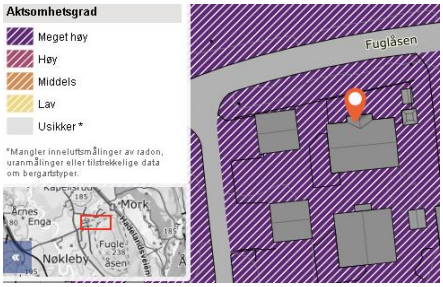
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om boligen er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



Utklipp fra https://geo.ngu.no/kart/radon viser meget høy aktsomhetsgrad.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er utført som pusset elementpipe med heldekkende beslag av metall over tak. I stuen er det montert vedovn tilknyttet pipeløpet. Sotluke er plassert i stuen og gir tilgang til rengjøring og tilsyn av skorsteinen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Det mangler ildfast plate under feieluke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med tette/lukket trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte, profilerte fyllingsdører. Dører mellom entrè og stue/kjøkken er utstyrt med glassfelt, noe som bidrar til økt lysgjennomgang mellom rommene.

Ved funksjonskontroll ble det registrert at enkelte dører subber eller tar noe i karm ved åpning og lukking. Forholdet vurderes å være et resultat av normal aldring og bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger opplyser at det ble observert maur på vaskerommet i 2023. I den forbindelse ble det satt ut maurfeller, og det er ikke opplyst om senere forekomster eller kjente problemer knyttet til forholdet.

Videre opplyses det at det ble observert mus i garasjen høsten 2025. Det ble satt ut musefeller som tiltak, og det er ifølge selger ikke registrert ytterligere aktivitet eller observasjoner etter dette.

Forholdene vurderes på bakgrunn av selgers opplysninger. Det anbefales generelt å opprettholde normalt tilsyn og eventuelle forebyggende tiltak mot skadedyr.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Varmepumpe, vedfyring og elektriske panelovner. Varmekabler under fliser i entrè.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger samt himling med malte overflate og taklampe. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Over servant er det montert speil med integrert belysning, og i tillegg er det etablert et smalt høyskap som gir praktisk oppbevaringsplass.
Badet er videre utstyrt med frittstående badekar med tilhørende håndusj samt gulvstående toalett.
Ventilasjon skjer via avtrekksventil plassert i himlingen.

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er av plast. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vaskerommet, noe som gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold av vanninstallasjonene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av badets vanntette sjikt (membran). Selger kjenner ikke til om slik dokumentasjon eksisterer eller kan fremskaffes. Vurderingen av våtrommets oppbygning og utførelse er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet.

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.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

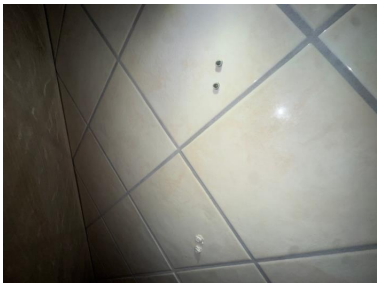
Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere skruehull i veggflater etter tidligere innredning og oppheng. Enkelte av gjennomføringene er tettet med fugemasse, mens andre fremstår uten tetting. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til veggenes luft- og fukttetthet. Det kan heller ikke utelukkes at våtrommets tettesjikt er lokalt svekket eller perforert i områdene hvor gjennomføringene er etablert.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

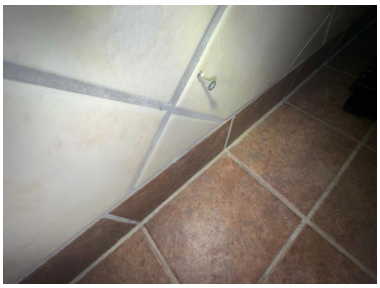
Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette og utbedre samtlige gjennomføringer på en fagmessig måte. For å gjenopprette sikkerheten mot fuktskader bør det vurderes nærmere undersøkelse og eventuell reparasjon av tettesjiktet i de berørte områdene. Videre bruk og vedlikehold bør ta hensyn til den usikkerheten som foreligger knyttet til eventuelle skader på underliggende fuktsikring.


Eksempel på skruehull i vegg.


Eksempel på skruehull i vegg.


Eksempel på skruehull i vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at elastisk fuge i overgangen mellom gulv og vegg har løsnet, sprukket opp eller fremstår ujevn enkelte steder. Fugene utgjør en viktig del av våtrommets bevegelsesfuger og bidrar til å opprettholde tetthet i overgangen mellom bygningsdelene. Skader eller mangler i fugene kan medføre redusert fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne løse og skadde fugemasser og etablere nye, elastiske fuger i de berørte områdene. Arbeidet bør utføres med produkter beregnet for våtrom for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon. Samtidig anbefales en generell kontroll av øvrige fuger i rommet for å avdekke eventuelle tilsvarende forhold.


Gliper i fuge mellomg gulv/vegg.


Ujevnheter i fug.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er bygget med smøremembran på vegg- og gulvoverflater samt plastsluk. Målinger viser en høydeforskjell på 28 mm mellom topp sluk og overkant flis ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen i veggen under servanten. Tettingen rundt røret fremstår ikke som tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for at fukt eller vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannsøl.

Badets membran på både gulv og vegger er vurdert å være eldre enn 22 år. På grunn av alderen er det knyttet usikkerhet til tettesjiktets fremtidige funksjon og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringen under servanten for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

På grunn av membranens alder anbefales det å føre jevnlig tilsyn med våtrommet og være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning eller lekkasjer. Fremtidig rehabilitering av badet må påregnes som følge av tettesjiktets alder og usikre restlevetid.



Utett rørgjennomføring under servant.



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, badekar og gulvstående toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. (Loftsventilator).

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom i 1.etasjeuten å påvise unormale forhold. (Fuktmåling er utført via eksisterende hull).

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 39,9 % ved 19,5 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

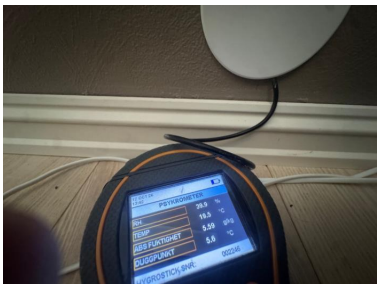
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

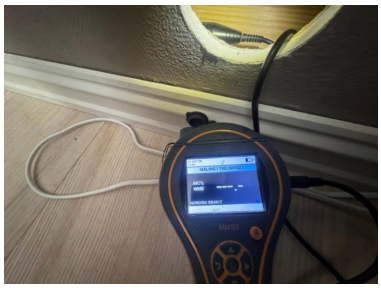
Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator i våtsonen ved badekaret. Det ble ikke registrert forhøyede fuktutslag eller indikasjoner på fukt i de kontrollerte områdene.



Fuktmåling av luft i lukket konstruksjon.



Fukmåling med pigg i treverk/bunnsvill.



Overflatesøk.



Overflatesøk.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med gulvbelegg med oppbrett mot vegg. Veggene har malte tapetoverflater. Rommet er innredet med skapinnredning og benkeplate, samt utslagsvask med veggmontert ett-greps blandebatteri. Det er etablert opplegg for vaskemaskin, med tilrettelagt plass for tørketrommel over vaskemaskinen.

Vaskerommet fungerer også som boligens tekniske rom, hvor hovedstoppekran, rørfordelerskap for rør-i-rør-systemet og varmtvannsbereder er plassert.

Oppvarming skjer via elektrisk panelovn montert over benk. Ventilasjonen ivaretas gjennom avtrekksventil plassert i himlingen.

Rommet fremstår som praktisk og funksjonelt innredet for klesvask, oppbevaring og tekniske installasjoner. Vaskerommet har egen utvendig adkomst via ytterdør, noe som gir enkel tilgang til uteområdet og bidrar til god brukervennlighet i det daglige.

Det bemerkes at rommet var møblert befaringstidspunktet. Dette begrenset tilgjengeligheten for inspeksjon av enkelte overflater og bygningsdeler.

1.ETASJE > VASKEROM

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.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malt våtromstapet, og himlingen er slett malt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Det bemerkes at det avdekkes noe rustflekker på gulv foran rørskap.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen mot kjøkken er 26 mm ved ytterdør er det 45 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen i veggen under utslagsvasken og rørgjennomføring i gulv for hovedinntak for vann. Tettingen rundt rør fremstår ikke som tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for at fukt eller vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannsøl.

Videre er våtromstapetet eldre enn 7 år. Overflatesjiktet har derfor oppnådd en alder hvor det må påregnes økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og tetthet.

Våtromsvinylen på gulvet, med synlige sveiseskjøter, er eldre enn 20 år. Som følge av alder må det påregnes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert funksjon i gulvets tettesjikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre og sikre tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringene i vegg og gulv for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

På grunn av alder på både våtromstapet og gulvbelegg anbefales jevnlig kontroll av rommet, med særlig oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning, misfarging, oppsprekking, løse skjøter eller andre indikasjoner på svekket tetthet. Det bør påregnes fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommets overflatesjikt og tettesjikt som følge av normal aldring og begrenset restlevetid.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i vegg.



Rørgjennomføring i gulv.



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. (Loftsventilator).

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 36,4 % ved 19,4 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

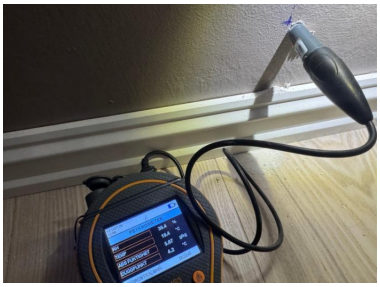
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Det ble i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator i området rundt vask, det ble ikke registrert forhøyede fuktutslag eller indikasjoner på fukt i de kontrollerte områdene.

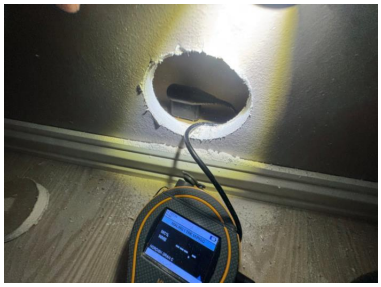
Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



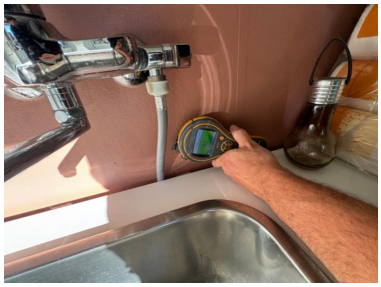
Fuktmåling av luft i lukket konstruksjon.



Fuktmåling med pigg i treverk/bunnsvill.



Overflatesøk.



Overflatesøk.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på veggene. Innredningen består av servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt speil. Rommet er videre utstyrt med frittstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Oppvarming skjer via elektrisk stråleovn montert over dør. Ventilasjon er ivaretatt gjennom avtrekksventil montert i himlingen.

2.ETASJE > 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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging, malingsavflassing og indikasjon på fuktpåvirkning i nedre del av veggen. Forholdet indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

• Forholdet anbefales holdt under observasjon. Dersom misfargingen eller avflassingen utvikler seg videre, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Skadede overflater kan rehabiliteres som en del av normalt vedlikehold.



Misfarging/malingsflass i nedre del av vegg i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg med oppbrett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med synlig vanntett sjikt bestående av våtromstapet på vegger og våtromsvinyl på gulv med synlige, sveisede skjøter. Gulvet er utstyrt med plastsluk. Det er målt en høydeforskjell på 40 mm mellom toppen av slukristen og overkant gulvbelegg ved dørterskelen.

Det bemerkes at gulvet har en lokal nedsenkning rundt sluket. Målt høydeforskjell fra sluk til gulvnivå utenfor den lokale nedsenkningen er ca. 20 mm. Den lokale nedsenkningen bidrar til økt fall i sluksonen og forbedret avrenning mot sluk.

Vurdering av avvik:

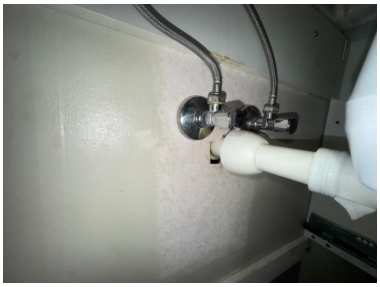
• Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen under servant. Tettingen rundt gjennomføringen fremstår ikke som tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannsøl.

Videre er våtromstapet på vegg eldre enn 7 år, og våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år. Overflatesjiktene har som følge av alder usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert evne til å beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringen under servant slik at gjennomføringen får en tilfredsstillende fuktsikring.

På grunn av alder på våtromstapet og våtromsvinyl anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på eventuelle tegn til fuktpåvirkning, misfarging, oppsprekking, løse skjøter eller andre tegn på svikt i overflatesjiktene. Fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommets veggoverflater må påregnes som følge av normal aldring og usikker gjenværende levetid.



Utett rørgjennomføring under servant.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. (Loftsventilator).

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

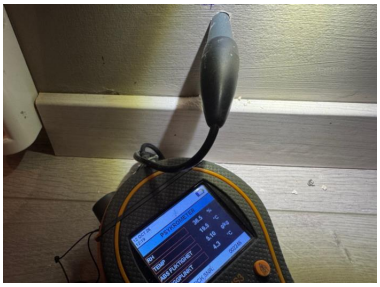
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang/trapperom uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 36,5 % ved 19,5 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Det ble i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på vegg i dusjsone, det ble ikke registrert forhøyede fuktutslag eller indikasjoner på fukt i de kontrollerte områdene.



Fuktmåling av luft i lukket konstruksjon.



Fuktmåling med pigg i treverk/bunnsvill.



Overflatesøk.



Overflatesøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestue og stue, noe som gir et lyst og sosialt oppholdsareal. Gulvene er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og heltre benkeplater. Innredningen omfatter kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Over benkeplatene er det montert kitchen-board plater med flismønster bak vaskesonen og glassplate bak platetoppen. Det er etablert benkeskapsbelysning samt stikkontakter under overskapene. I tillegg er det integrert vitrine-overskap med belysning.

Hvitevarene består av integrert stekeovn, mikrobølgeovn og kaffemaskin plassert i høyskap. Det er videre nisjer for frittstående kjøleskap og fryseskap, smalt vinskap under benk, integrert oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilasjonen ivaretas av vegghengt kjøkkenventilator.

Vanninstallasjonene er utført med rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er av plast.

Kjøkkenet vurderes å ha normal alders og bruksslitasje.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Det bemerkes at det er litt dårlig trykk på vannet på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull og delvis ufagmessig utførelse av deler av rørinstallasjonene. Under kjøkkeninnredningen og på vaskerommet er avløpsrør mangelfullt forankret, noe som kan medføre bevegelser i rørsystemet og økt belastning på skjøter og koblinger over tid.

Videre er det registrert PEX-vannrør uten beskyttende varerør på enkelte strekk. Manglende varerør reduserer lekkasjesikringen ved at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til et synlig punkt, samtidig som rørene får mindre beskyttelse mot mekanisk påvirkning.

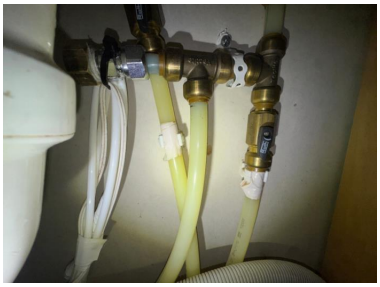
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende innfesting og oppklamring av avløpsrørene under kjøkkeninnredningen og på vaskerommet for å sikre en stabil og varig installasjon.

Videre anbefales det å la en rørlegger foreta en nærmere vurdering av de aktuelle PEX-rørene uten varerør, og gjennomføre nødvendige utbedringer der dette anses hensiktsmessig. Dette vil bidra til økt lekkasjesikkerhet og en mer robust vanninstallasjon.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



PEX-rør uten varerør.



Avløp under vask på kjøkken.



Avløp under vask på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
2.stk stakeluker plassert på vegg i entrè.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon via loftmontert avtrekksvifte (Flexit ULV). Frisklufttilførsel forutsettes ivaretatt gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Loftsventilator er plassert på kneloft bak bad.

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe montert i stue i 1. etasje. Tilhørende utedel er plassert rett på utsiden.

Selger opplyser at anlegget er fra ca. 2019. Det opplyses videre at filtrene er rengjort jevnlig i henhold til normalt vedlikehold. Funksjonen ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 281 liter plassert på vaskerom. Det er også montert ekspansjonskar/tank over, ekspansjonskar ble montert i 2024.

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

Vurdering av avvik:

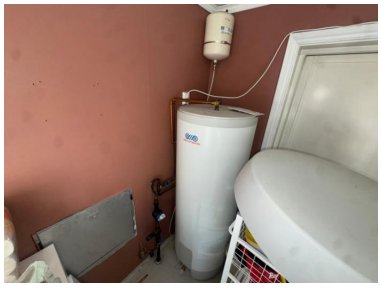
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



Produktinfo/årstall V.V bereder.



Oversikt.

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 elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. El-anlegg fra byggeår 2001.
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter på 63 Amp 230 V anlegg.

Eget sikringsskap i garasjen.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap i garasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 2001 og er vurdert ut fra alder. Dreneringens funksjon er å lede bort grunn- og overflatevann samt redusere fuktbelastningen mot bygningens fundamenter.

Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur, der gulvkonstruksjonen i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har derfor ikke tradisjonell grunnmur med underliggende kjellerarealer, og eventuell drenering og fuktsikring er vurdert ut fra bygningstype, alder og tilgjengelige observasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette innebærer ikke at det er påvist kvikkleire eller skredfare på eiendommen, men at området er markert som et område hvor slike forhold kan forekomme.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), fra 2001, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om boligen er utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette innebærer ikke at det er påvist kvikkleire eller skredfare på eiendommen, men at området er markert som et område hvor slike forhold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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

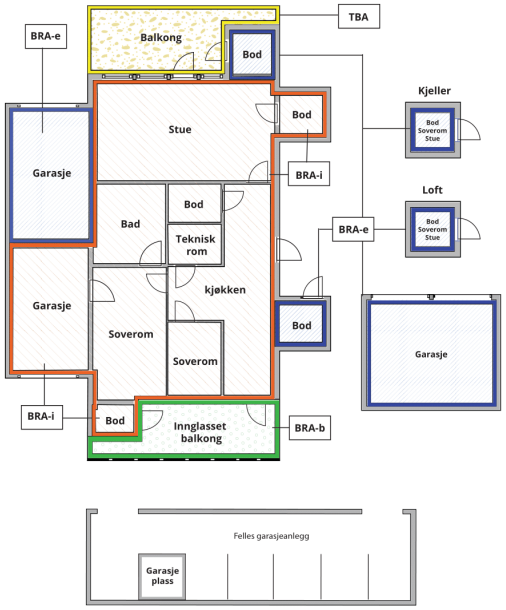
Hva er måleverdig areal?

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.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	88			88	142		88
2.Etasje	52			52		9	61
SUM	**140**				**142**	**9**	**149**
SUM BRA	**140**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, soverom, vaskerom, stue/kjøkken		
2.Etasje	Loftstue/trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har skråtak og skråvegger i 2. etasje. Utformingen medfører at arealoppmålingen har en viss måleusikkerhet, og det kan derfor forekomme mindre avvik i oppmålt areal.

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
Loft		15		15	2
SUM		**47**			**2**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Loft		Loft over garasje	

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Kommentar

Garasjen har målbart areal på ca, 15 m² i 2.etasje/loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det bemerkes at vinduene er plassert på motsatt langvegg sammenlignet med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Andreas Brørvik	Takstingeniør
	Andrea Eikevold Gulowsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	51	60		0	661.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jerpeveien 2

Hjemmelshaver
Gulowsen Andrea Eikevold, Gulowsen Severin Eikevold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Fuglåsen i Hakadal nord i Nittedal kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse med nærhet til skog- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Jerpeveien. Adkomsten via asfaltert innkjøring foran garasje.

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

Eiet tomt på 661 m² iht. matrikkelopplysninger. Tomten består av én teig og er opparbeidet med enebolig, garasje samt hage- og utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som grunneiendom gnr. 51 bnr. 60 i Nittedal kommune. Det er ikke registrert opplysninger om seksjonering, festeforhold eller ufullførte oppmålingsforretninger i matrikkelrapporten.

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2005

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein.

Garasjen er inndelt i to rom. Den ene delen er innredet og benyttes i dag som bod/hunderom. Denne delen er bygget igjen innvendig, noe som medfører at den ene garasjeporten i front ikke er funksjonell. Den øvrige delen av garasjen benyttes som biloppstillingsplass og lagringsareal.

Det er etablert utvendig trapp til loftsetasjen fra gavlvegg på baksiden. Loftsetasjen har et målbart areal på ca. 15 m² - loftet har skråtak.

Garasjen fremstår generelt i normal og tilfredsstillende stand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det er registrert enkelte uferdige detaljer, blant annet manglende ferdigstillelse rundt dør i loftsetasjen. Videre er dør mellom bod og garasjedel skjevsatt og bør justeres, for å sikre bedre tetthet/funksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Finnes ikke		Nei

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	15.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Jerpeveien 2 , 1488 HAKADAL
Gnr 51 - Bnr 60
3232 NITTEDAL

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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.

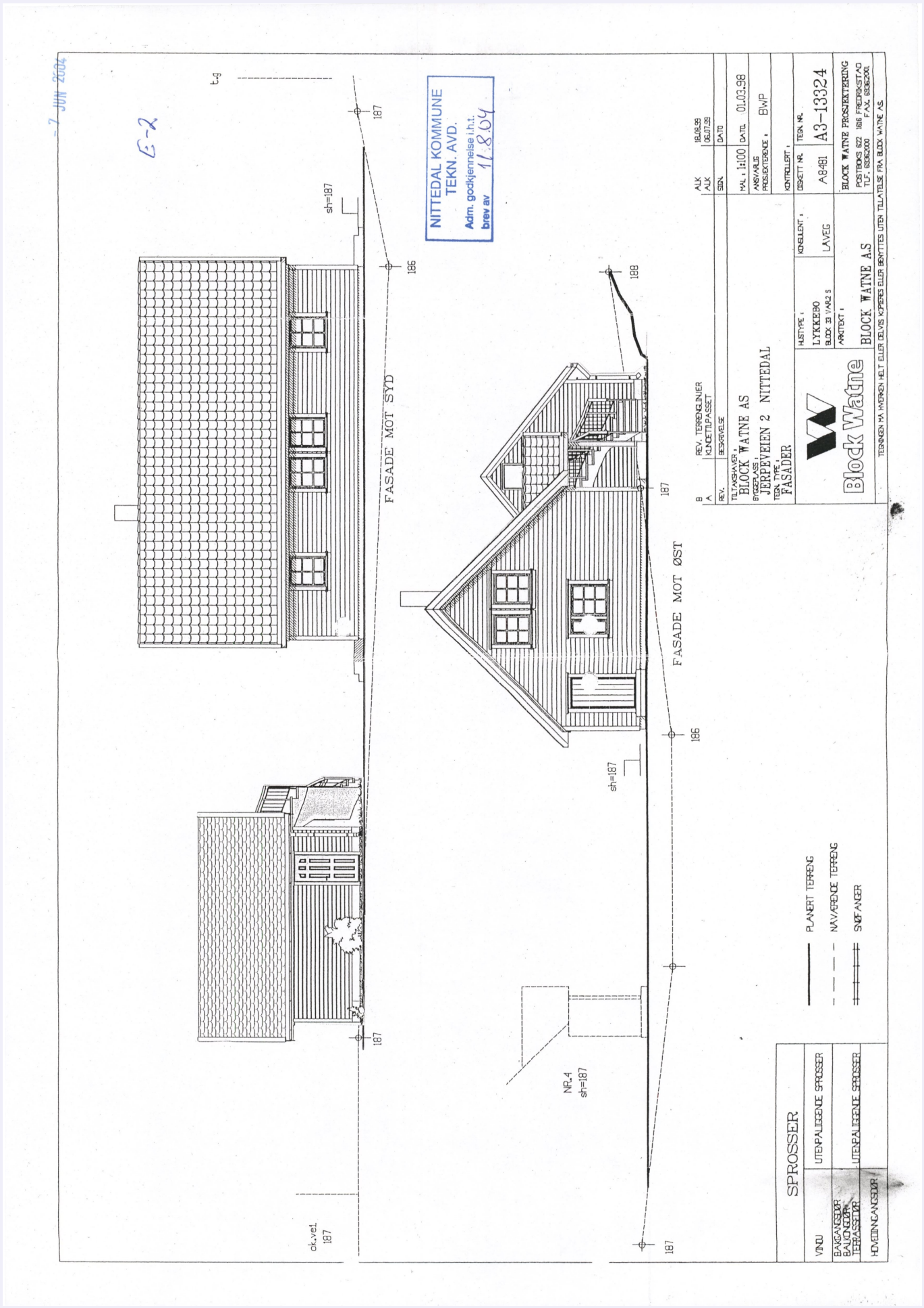
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

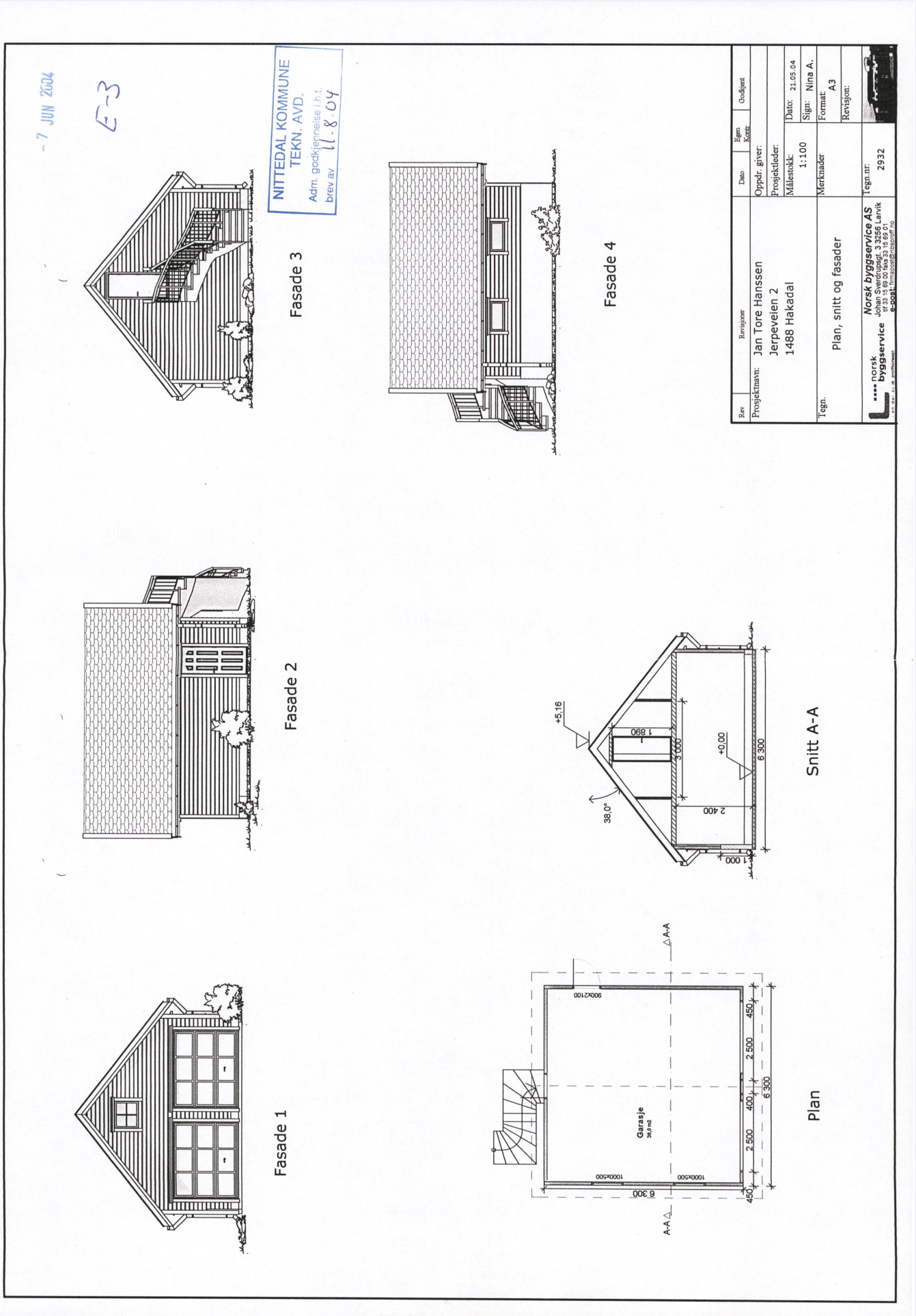
PERSONVERN

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.

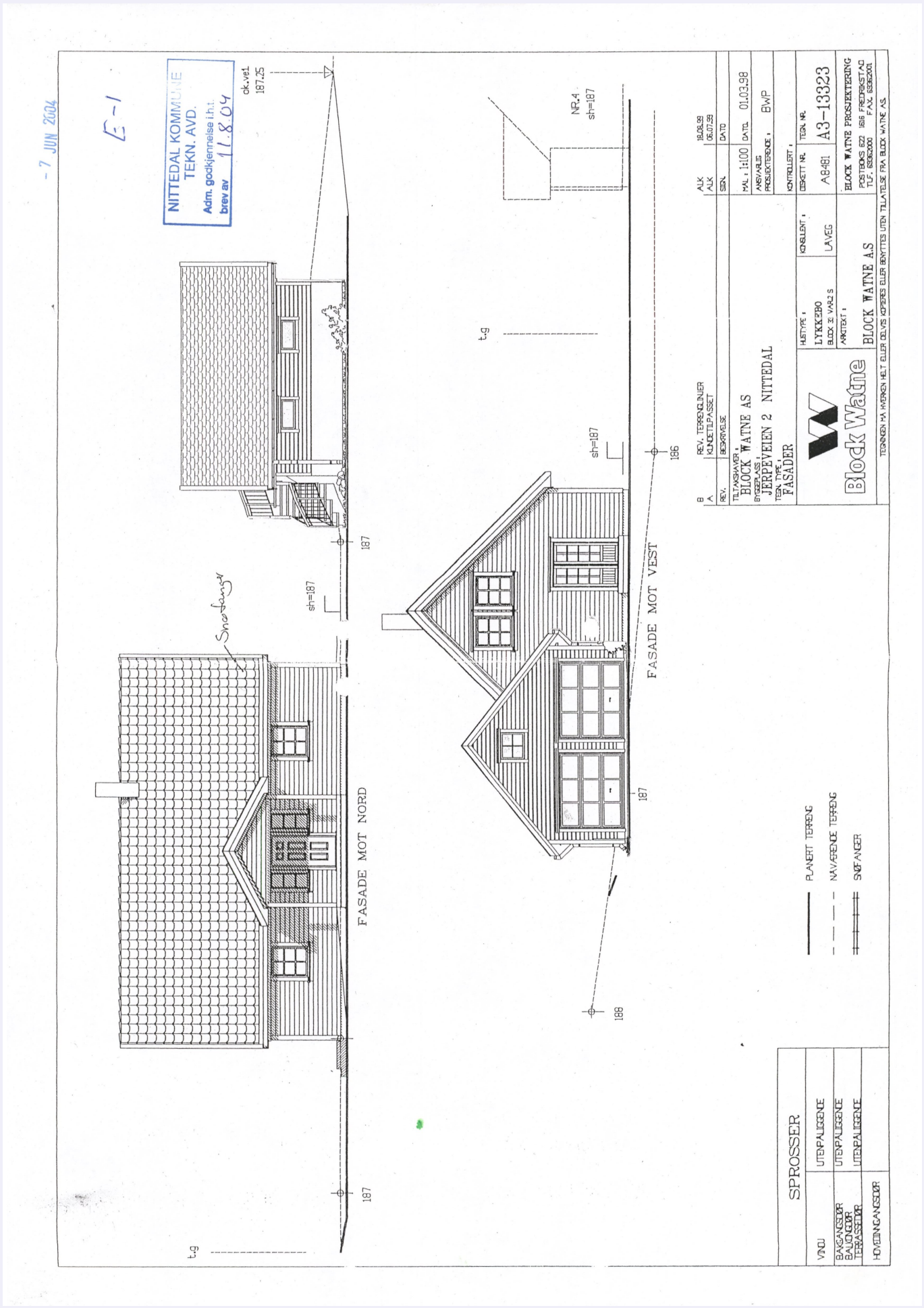
Vedlegg: Kommunalinformasjon



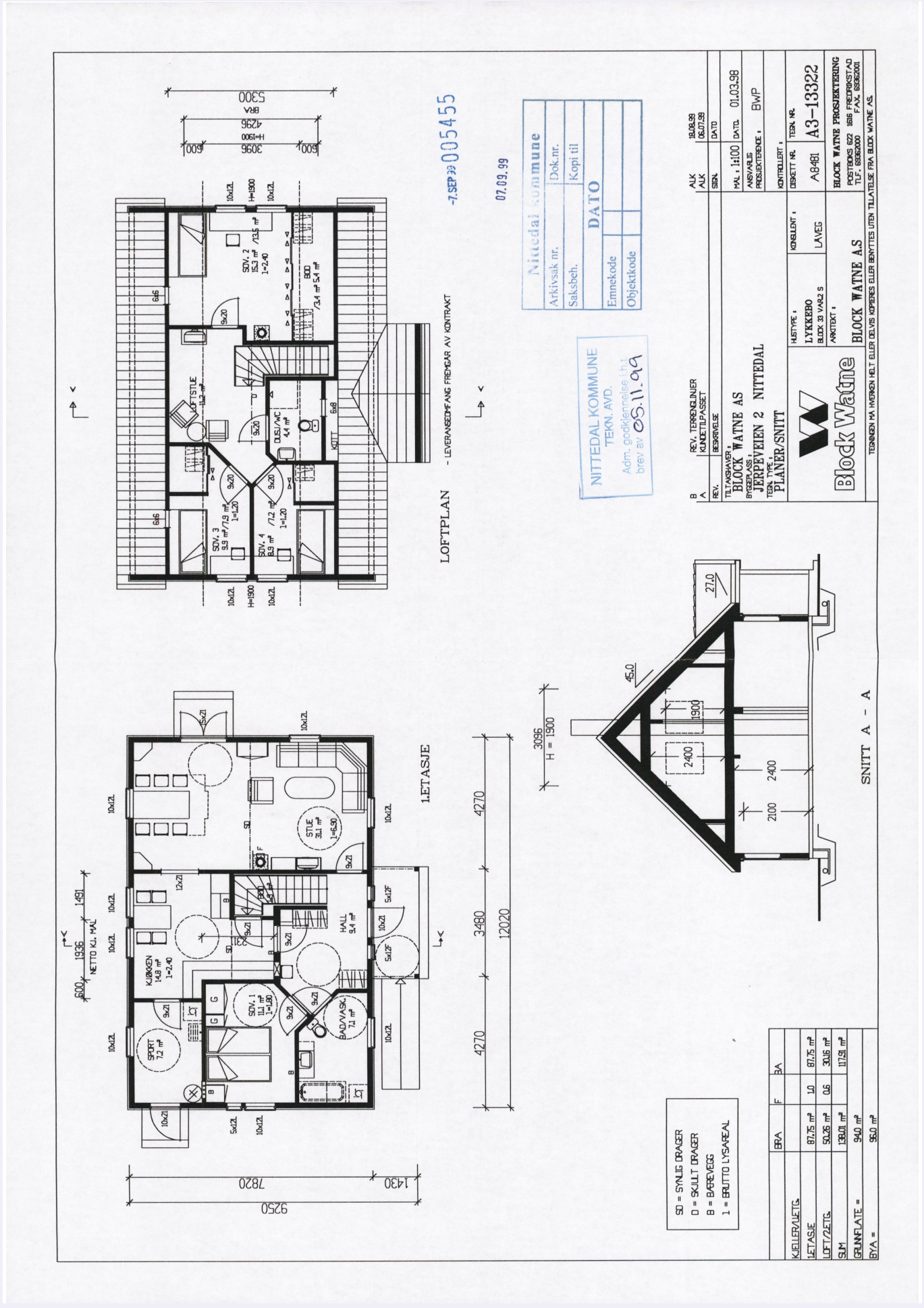
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Block Watne, Skjetten
Hvamstubben 14

2013 SKJETTEN

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
99/05455-086 BYG 51/94 60		10.09.2003

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 04.02.2000.

Gjelder: *Nybygg. Enebolig*
Byggested: *Jerpeveien 2, 1488 HAKADAL*
Ansvarlig søker: *Block Watne, Skjetten*

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig/samordner . Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Erling Samdal
avdelingsingeniør

Kopi:
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, seksjon kommunalteknikk, her

Plan-, byggesak og oppmålingsseksjonen
Moveien 1,
1482 Nittedal

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 05.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3232 - 51/60//



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	661,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6667474,32	**Øst**	600711,52	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6667495,83	600739,22	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,19	
2	6667485,48	600707,18	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,73	169,94
3	6667481,7	600707,13	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,81	7,66
4	6667469,98	600709,62	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,98	
5	6667477,13	600745,23	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,32	
6	6667496,4	600741,33	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,66	

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.:	51	Bnr.:	60	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Jerpeveien 2						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

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

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

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
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 m^3	Kr 31,96
Forbruksgebyr avløp per m^3	Kr 50,74

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 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.

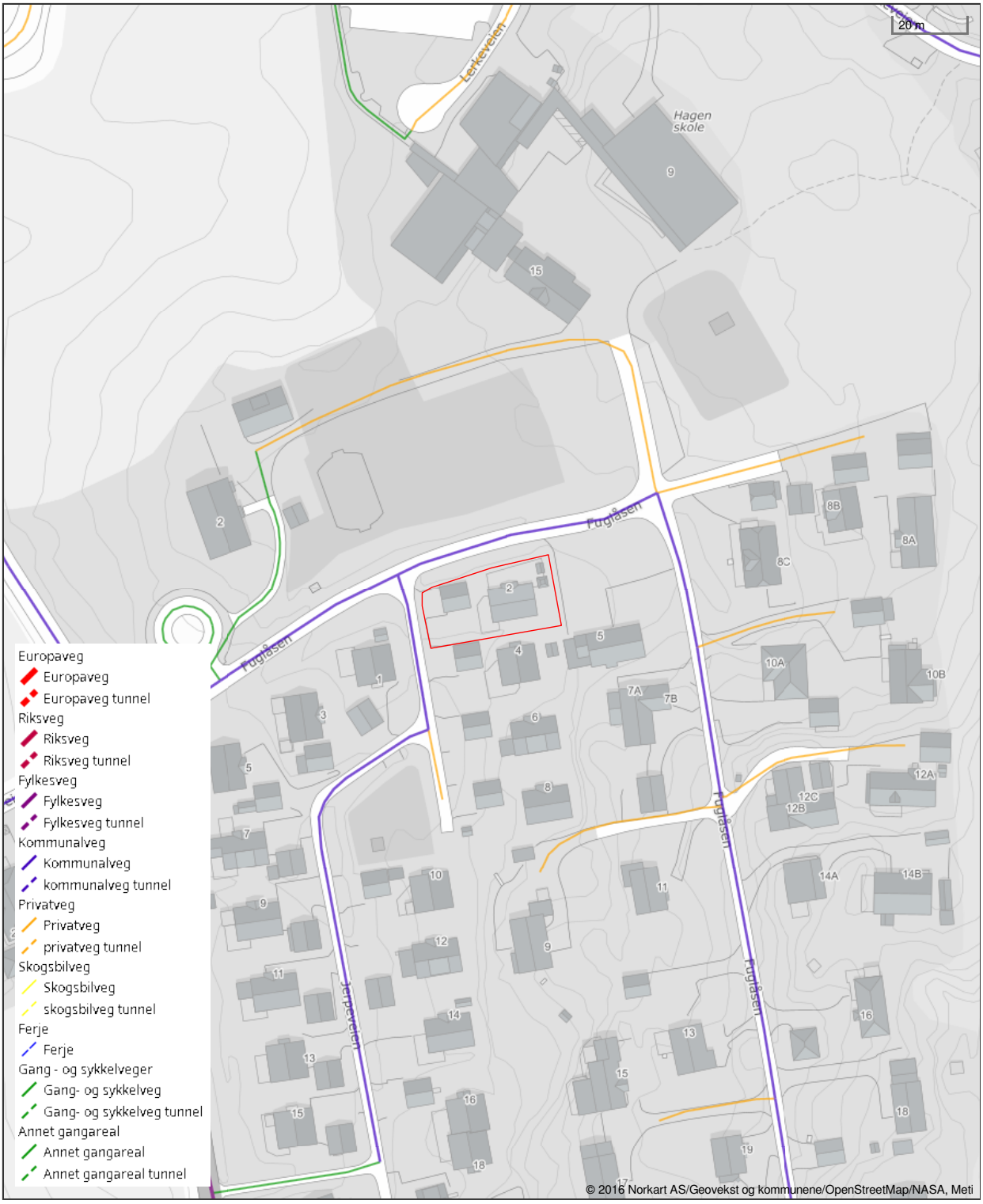
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 05.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 51/60//



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: 05.10.2026

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.**	51	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpeveien 2, 1488 HAKADAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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** 660 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	313D
Navn	BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.04.1994	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/516/313D_REGULERINGSBESTEMMELSER.pdf	
Delarealer	**Delareal**	660 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	D

Vedlegg: Kommunalinformasjon

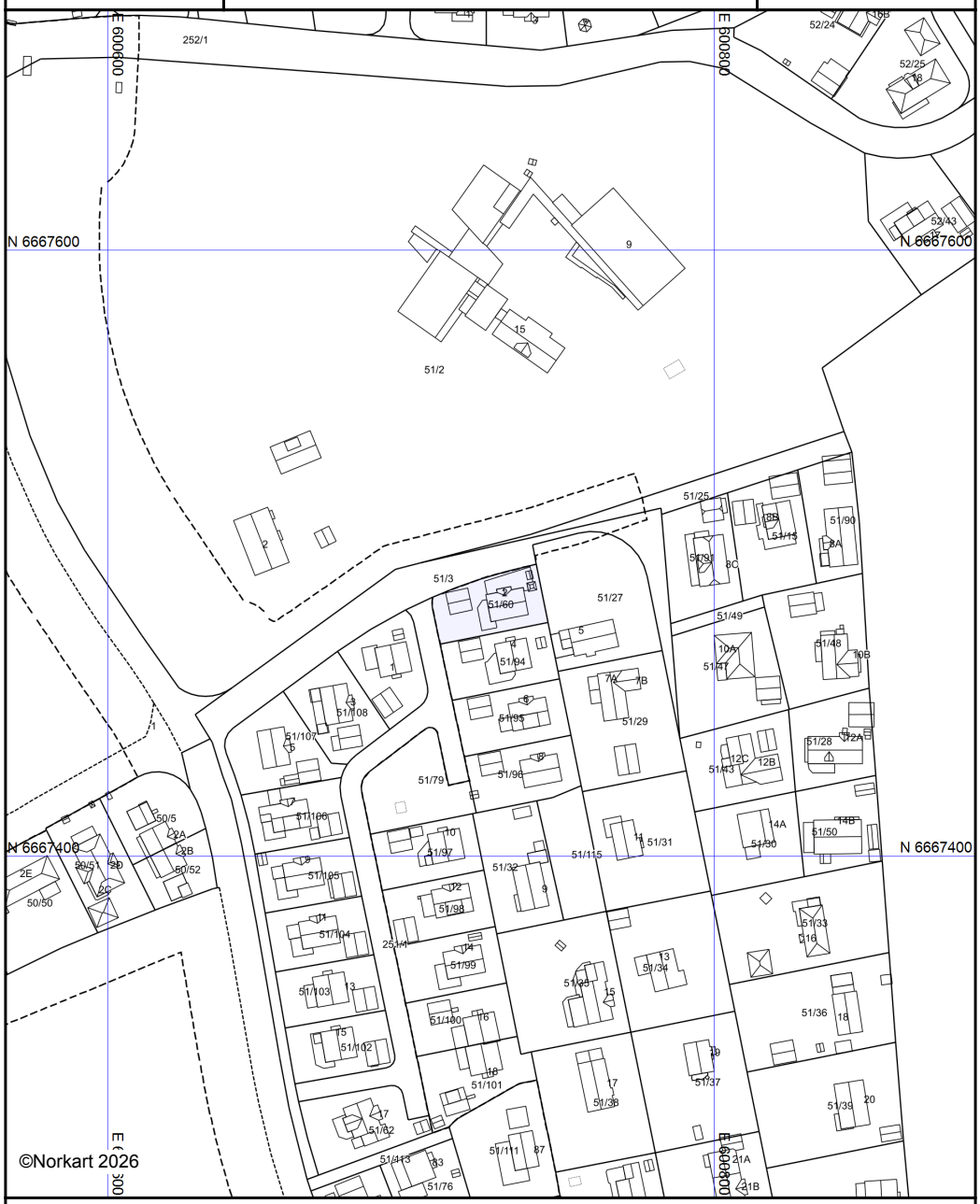
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/60
Adresse: Jerpeveien 2
Dato: 05.10.2026
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

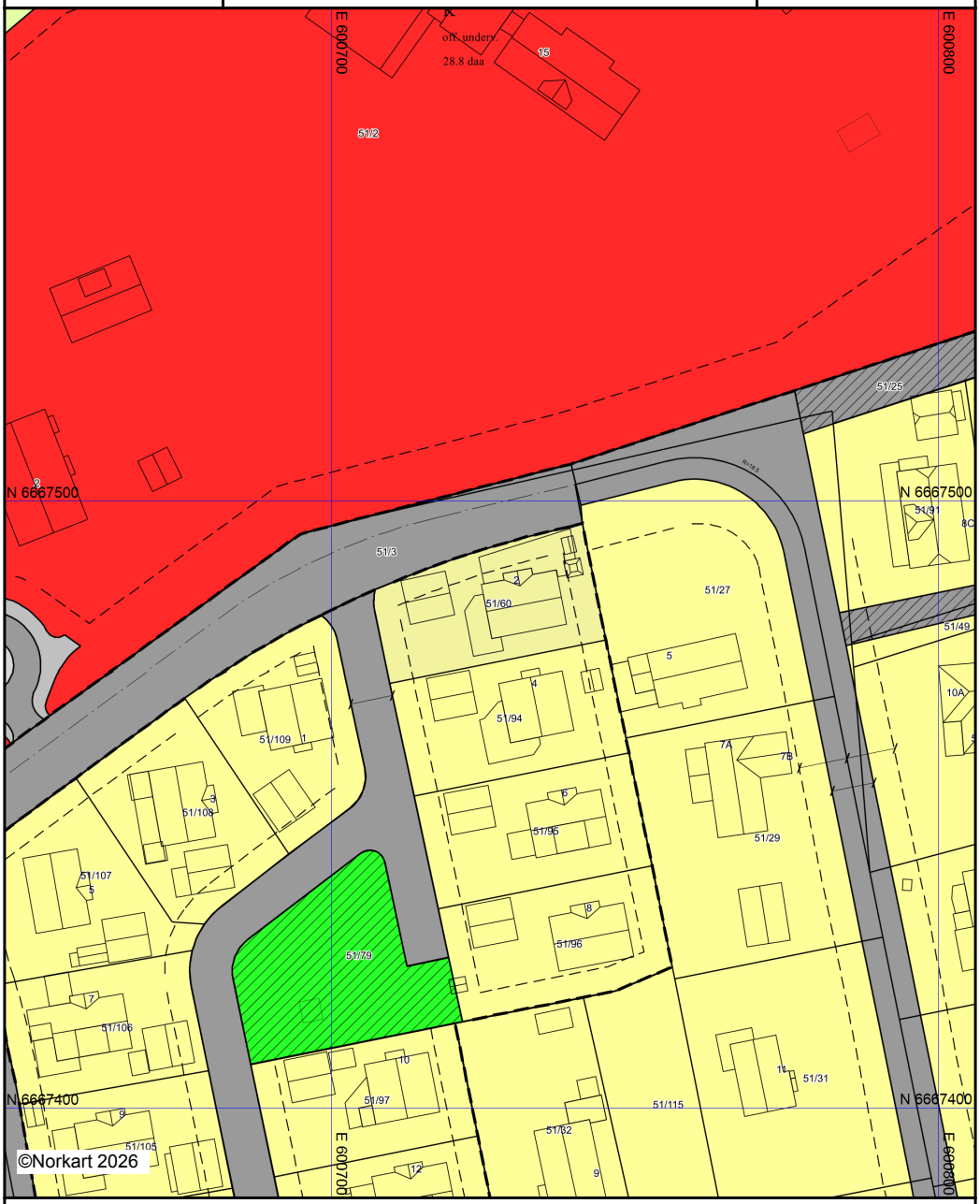
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/60
Adresse: Jerpeveien 2
Dato: 05.10.2026
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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Nittedal kommune

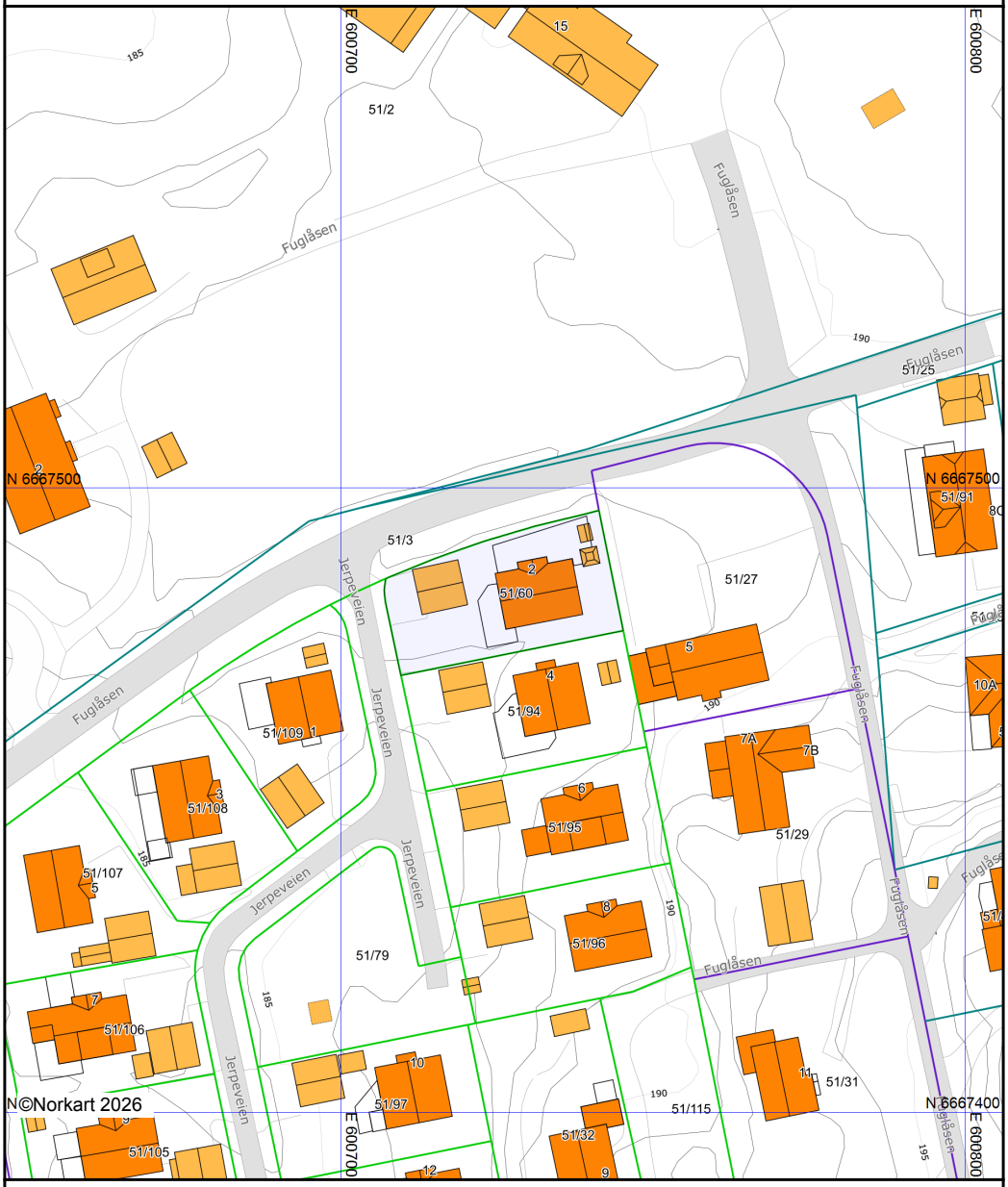
Grunnkart

Eiendom: 51/60
Adresse: Jerpeveien 2
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Nittedal kommune

Ledningskart

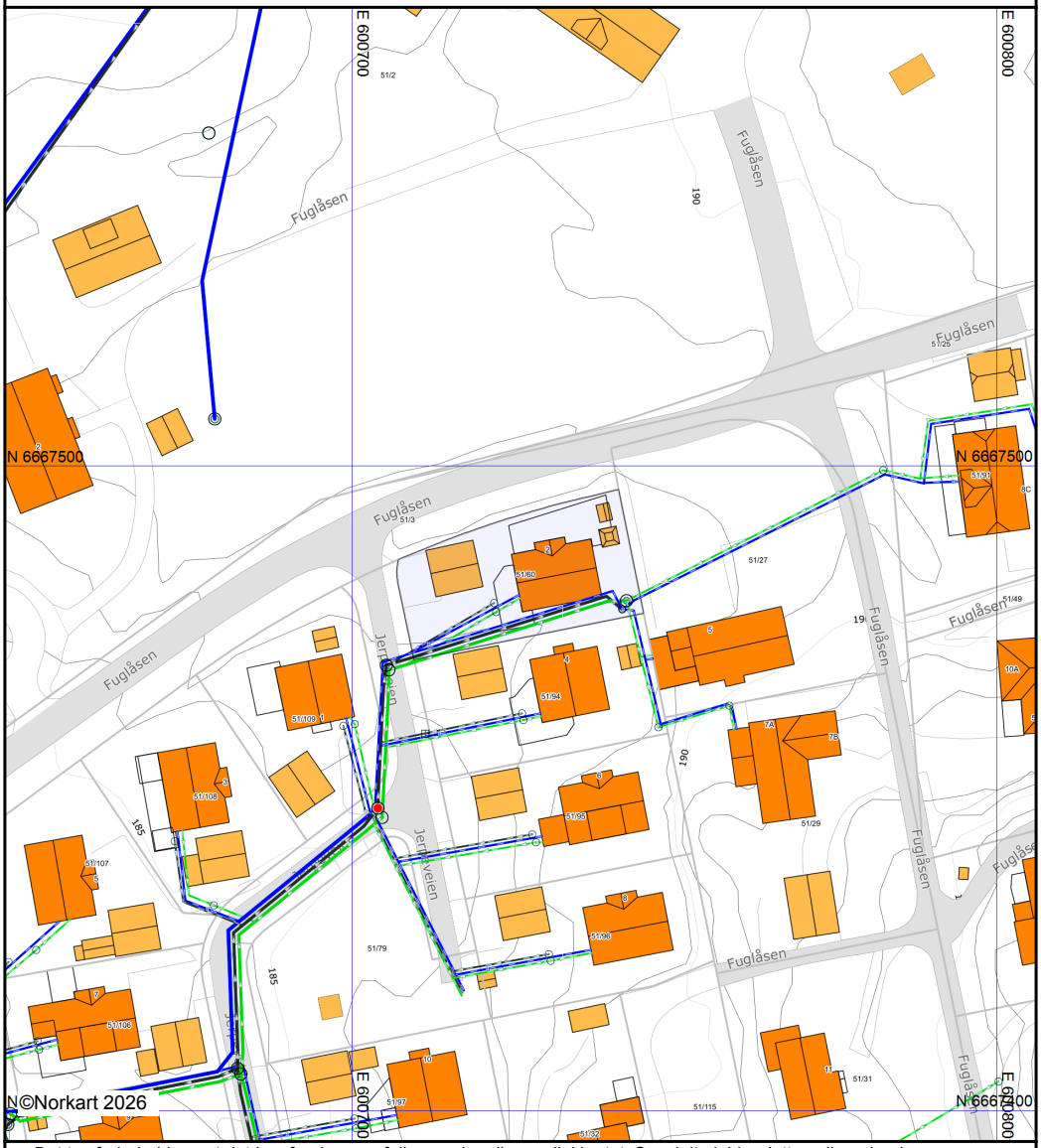
Eiendom: 51/60
Adresse: Jerpeveien 2
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

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.

NITTEDAL KOMMUNE
SEKSJON PLAN, BYGGESAK, OPPMÅLING

Plan nr.: 313D

Planens navn: **BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL**

Vedtatt dato: 12.04.1994 ***Ev. endret dato:*** 05.11.1999

Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL

ENDRING AV 05.11.1999 GJELLER GARASJESTØRELSE FRA 20 M² TIL 36 M².

§ 1.
GENERELT

1. Planbestemmelsene knyttes til plankart i målestokk 1:1000, sist datert .12.04.1994.

2. Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

3. Planområdet omfatter følgende reguleringsformål:

- BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- FELLESOMRÅDE
  Felles leikeområde

§ 2.
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

1. Tillatt totomteutnyttelse er TU = 20%. For hver bolig kan en garasje på inntil 36 m² kommer i tillegg til bruksarealet.

2. Bebyggelsen kan oppføres som frittliggende småhusi samsvar med bebyggelsesplanen.

3. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan tillates der terrenget etter teknisk styres skjønn ligger til rette for det.

4. til hver bolig skal det være 2 biloppstillingsplasser, hvorav minst en skal kunne bebygges med garasje/carport.

5. Hver bolig skal ha en rimelig orientert og skjermet uteplass.

§ 3.
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

1. Formålet omfatter adkomstveg fra Fuglåsen og inn i området, inkl. snuplasser, og gangveg fra snuplass til Fuglåsveien.

§ 4.
FELLESOMRÅDE

1. Felles leikområde opparbeides av utbygger og vedlikeholdes av beboerene.

§ 5.
FELLESBESTEMMELSER

1. Opparbeidelsen av området skal være i samsvar med bebyggelsesplan og disse bestemmelser. Det skal legges fram plan for framføring av veg-, vann-, og avløps-, og overvannsanlegg, plan for terrengbehandling, rigg og deponier og plan for opparbeidelse av felles leikeplass.

2. Offentlige trafikkområde og fellesområde skal opparbeides før eller samtidig med boligene, og brukstillatelse for boliger vil ikke bli gitt før adkomst og fellesområder er opparbeidet.

3. Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.



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: 1214260161 / Hanne Strandvahl, tlf. +47 416 44 286
Jerpeveien 2, 1488 Hakadal
Gnr. 51, bnr. 60 i Nittedal kommune
Gnr. 51, bnr. 79 i Nittedal kommune (Ideell andel 24/425.)

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

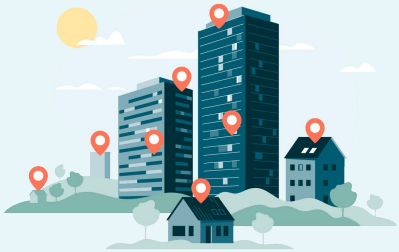
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1214260161
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Hanne Strandvahl
Eiendomsmegler

416 44 286
hanne.strandvahl@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no