



Velkommen til

Stjerneveien 17A
1482 Nittedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stjerneveien 17A
1482 Nittedal

3-roms selveier leilighet | Parkering ved inngangspartiet | Sentralt med gangavstand til marka og toget

Lys og koselig 3-roms leilighet i underetasjen av seksjonert tomannsbolig.

Leiligheten ble innredet i 2010 og byr på en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad. Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, mens to luft-til-luft varmepumper bidrar til komfortabel oppvarming. Boligen fremstår innbydende med lyse overflater og gode møbleringsmuligheter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger*	kr	71 350
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 350
Estimerte felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 500
BRA/BRA-I		86/64 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1953
Etasje		-1
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tone Benno
Fagansvarlig og Eiendomsmegler MNEF

414 49 321
tone@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 800 000**
Omkostninger*	kr	**71 350**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 871 350**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 500**

***Omkostninger**
Kr 70 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 71 350 Sum omkostninger

Kr 12 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 84 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 87 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Oppgitte felleskostnader er et estimat basert på historiske tall. Det er per i dag ikke fastsatt budsjett, og det tas derfor forbehold om hva de endelige felleskostnadene vil bli. Det tas også forbehold om eventuelle avvik i oppgitte kostnader.

Estimat: kr 3 500 per måned

Felleskostnadene må etableres for de tre seksjonene i sameiet. Disse fordeles i hovedsak etter sameiebrøken. Kostnadene skal dekke sameiets felles utgifter til drift, vedlikehold og forvaltning. Dersom særlige grunner tilsier det, kan enkelte kostnader fordeles etter nytte eller faktisk forbruk. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og øvrige dokumenter som regulerer sameiets organisering og drift. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av bygget og tekniske installasjoner.

Selger anslår at årlige kostnader til vedlikehold, kommunale gebyrer og forsikring utgjør ca. kr 130 000. Estimerte felleskostnader er basert på dette beløpet.

Sameiets fellesgjeld
Ingen lån er registret.

Offentlige/Kommunale avgifter
Det er per i dag ikke fastsatt kommunale gebyrer pr. seksjon etter seksjoneringen. Det er vanlig at både faste kommunale gebyrer og vannforbruk fordeles etter eierbrøk og inngår i felleskostnadene. Hvordan det vil bli for disse seksjonen er uklart. Derfor opplyses det også om estimerte faste kommunale gebyrer for hver seksjon. Det tas forbehold om avvik når kommunen senere beregner gebyrene pr. seksjon.

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon, feiing og målerleie, og bygget har én felles vannmåler som registrerer forbruk for hele eiendommen.

Basert på gebyrene for lignende eiendommer antas at denne seksjonens andel av de faste kommunale gebyrene utgjør ca. kr 13 000 per år.

Faktisk forbruk for 2025 for hele boligen:
- Vann: kr 22 074,84
- Avløp: kr 34 894,48
I 2025 er det registert et vannforbruk på 456 m³, kostnadene vil variere med forbruket.

Variable gebyrer:
- Forbruksgebyr vann per m³ kr 31,09 - Forbruksgebyr avløp per m³ kr 49,33

- Tar man utgangspunkt i forbruket på 300 kubikk, utgjør dette kr 24 126,-
- De totale kommunale avgiftene utgjør da ca. kr 58 895,- eksklusive eiendomsskatt.
- Dersom det legges til grunn vannforbruket fra 2025, altså 456 kubikk, totale kommunale avgiftene 71 440,52 eksklusive eiendomsskatt.
Ved utleie ser vi ofte at vannforbruket ligger høyere enn ved privat bruk

Kommunale avgifter faktureres i to terminer med forfall 1. april og 1. oktober. Det er mulig å søke kommunen om månedlig faktura.

De kommunale gebyrene som Nittedal kommune har oppgitt i dag, gelder hele boligen.

Kommunal eiendomsskatt: kr 6 563 pr. år for 2026
Oppgitt eiendomsskatt er for hele boligen, det er ikke beregnet noe ny eiendomsskatt etter seksjoneringen. Denne betales i tre terminer med forfall 1/6, 1/10 og 1/12. Man betaler for 4 mnd ved hvert forfall.

Andre utgifter
Strømforbruk 15 000-20 000 kWh
Tv/internett kr. 1 500 - 2 000,-

Beløpene er estimert. Boligen er leid ut og selger har ingen tall på dette.

Registerbetegnelse
Gnr. 15, bnr. 205, snr. 1 i Nittedal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet er nylig etablert, og det er per i dag ikke opprettet styre eller fastsatt endelige rutiner for forvaltningen av sameiet.

Det anmodes om at dette blir etablert så snart som mulig. En ny eier må være innforstått med at de må innrette seg etter sameiet og forholde seg til de retningslinjer og regler som blir satt. Dette gjelder særlig for bruk av og vedlikehold av eiendommen. Tomten er felles, det er også trapperommet, teknisk rom i kjeller og vaskerommet i kjelleren. Uteområdene er felles, men vedtektene viser til " seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukes til, samt til annen bruk som er i samsvar med tid og forhold."

Forretningsfører
Ingen forretningsfører

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Areal
BRA-i: 64 m2 - BRA-e: 22 m2 - BRA total: 86 m2

Kjeller: BRA-i: 64 m2. Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad
BRA-e: 22 m2. Fellesarealer i denne etasjen: vaskerom, teknisk rom, trapperom

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

Eierform
Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Eierseksjon

Etasje
-1

Parkering
Parkering på den nedre parkeringen, som ligger foran inngangspartiet til leiligheten.

Sameiet
Navn på sameiet: Stjerneveien 17 Sameie.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 801.20 m² på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Tomten er felles for sameiet. I henhold til sameiets vedtekter har seksjonseierne rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukes til, samt til annen bruk som er i samsvar med tid og forhold. Eier av seksjonen i underetasjen har over tid disponert terrassen og uteområdene i direkte tilknytning til boligen. Bruksretten er basert på etablert bruk av fellesarealet, og arealet er ikke oppmålt eller seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

Felles tomt på 801,2 m². Arealet er beregnet og avvik kan forekomme ved en eventuell ny oppmåling. Tomtegrensen mot sør følger veiens kant. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grenser, for eksempel ved å se på situasjonskart eller ved å kontakte megler.

Vedtekter/husordensregler
Dette er et nyopprettet sameie. Generelle vedtekter for sameiet foreligger. Det anbefales at det blir etablert husordensregler.

Beboernes forpliktelser
Kjøper må være forbedret på at felles arealer skal holdes vedlike og i orden.

Regnskap/budsjett
Det foreligger ikke regnskap eller budsjett. Selger estimerer en ca kostand på bygget pr år på 130 000,- Her anmodes det om at det blir laget en oversikt over felles kostander for sameiet. . Estimerte felleskostnader er basert på dette beløpet.

Sameiets forsikringsselskap
Stjerneveien 17 Sameie. Felles forsikring

Sameiebrøk
875/2917

Byggeår
Ca. 1953 i følge tilstandsrapport

Innhold
3-roms sokkelleilighet med egen inngang består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad

Felles vaskerom og teknisk rom i samme etasje.

Standard
Leiligheten ligger i underetasjen i en seksjonert tomannsbolig fra 1953. Boligen har blitt seksjonert ut til 3 enheter, fordelt over tre plan, nå i 2026. Bygningen er opprinnelig fra 1953, med et tilbygg i første etasje fra 1974, og denne leiligheten ble innredet til boligformål i 2010. Det må påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger på både bygningskropp og innvendige overflater, i tillegg til at våtrom, felles vaskerom og ventilasjonsanlegget har et vesentlig oppgraderingsbehov.

Leiligheten er lys og koselig og har en åpen og praktisk stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkensonen har en klassisk innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med stekeovn, platetopp og ventilator med avtrekk ut. Sonen gir fint rom for spisebord, og har to luft-til-luft varmepumper montert for oppvarming.

Bad: Badet er flislagt, har varmekabler, og rommer et gulvstående toalett, dusjkabinett og en nedfelt servant. Rommet mangler etablert tilluft, og har et generelt oppgraderingsbehov for å komme opp til dagens standard.

Soverom: Denne leiligheten byr på to soverom, begge med nøytrale overflater og plass til nødvendige møbler. Den innerste delen av hovedsoverommet er innredet med en garderobe, denne delen er på tegninger godkjent som bod.

Tomt og uteområde:
Felles tomt bestående av gruset adkomst med parkeringsplass på oversiden av boligen, samt egen innkjøring med plass til biloppstilling på nedsiden ved inngangsparti til denne leiligheten. Tomten har skrånende terreng og noe beplantninger som skaper lune soner på finværsdager, selv om de utvendige flatene og terrassebordene i dag fremstår med et visst vedlikeholdsbehov. Tilstandsrapporten ble utarbeidet før seksjonering av eiendommen og gjelder derfor for hele eiendommen. Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
* Utvendig
- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer - pvc
- Vinduer - 2009
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

* Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Rom Under Terreng
- Innvendige dører

* Tekniske installasjoner
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmesentral
- Varmtvannstank

* Tomteforhold
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

* Våtrom - 2. Etasje Bad
- Overflater vegger og himling
- Overflater Gulv
- Sluk, membran og tettesjikt
- Sanitærutstyr og innredning
- Ventilasjon

* Kjøkken - 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk
* Spesialrom - 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon
* Våtrom - 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
* Kjøkken - Underetasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning

TG3. Store eller alvorlige avvik:
* Utvendig
- Nedløp og beslag
- Vinduer

* Innvendig - Pipe og ildsted
* Tekniske installasjoner - Ventilasjon
* Våtrom - 1. Etasje Bad - Generell
* Våtrom - Underetasje Bad - Generell
* Våtrom - Kjeller fellesarealer Vaskerom - Generell

Helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

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

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

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

Beliggenhet
Tumyrhaugen er et etablert og rolig boligområde i Nittedal, skjermet for støy og gjennomgangstrafikk. Her bor du med umiddelbar nærhet til marka, samtidig som hverdagens logistikk går enkelt opp.

For den turglade familien er mulighetene mange, med stier og skiløyper som starter like i nærheten. Hverdagslivet er praktisk med gangavstand til flere barnehager, som Bjertnes og Sørliveien barnehager. Barna har en trygg skolevei til Rotnes skole, og for de eldre ligger Nittedal ungdomsskole også innen gang- og sykkelavstand.

De daglige innkjøpene kan gjøres enkelt takket være flere nærliggende matbutikker, nærmeste butikk er Bunnpris. Mosenteret Nittedal Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger kun en kort kjøretur unna. Stasjonen ligger i umiddelbar nærhet, rundt fem minutters gange fra boligen, og herfra går toget til Oslo S på omtrent en halvtime. For bilister er det også rask og praktisk adkomst til hovedveinettet

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Bjertnes barnehage i umiddelbar nærhet. Ellers kort vei til Sørliveien barnehage.
Skolekrets: Rotnes barneskole, og for de eldre ligger Nittedal ungdomsskole også innen gang- og sykkelavstand. Se vedlagt nabolagsprofil for mer info. .

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og tomannsboliger.

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

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.06.2026. Denne ble utarbeidet før seksjonering av boligen og gjelder for hele boligen.

Bygning:
Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1953. Bygningen er en trekonstruksjon med vegger i bindingsverk og fasade med stående bordkledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong. Bygningen har betonggrunnmur/sparestein, mens fundament og byggegrunn er ukjent. En utforet vegg i hovedsoverom i leiligheten i underetasjen er bygget opp med huntonittplater, plast og lekter av tre. Bygningen består av underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Et tilbygg i 1. etasje over daværende garasje ble oppført i 1974, og kjelleretasjen ble ombygget og innredet som bolig i 2010.

Tak:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og undertaket er av eldre dato. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er isolert i bjelkelaget mot underliggende etasje med løs steinull eller lignende, utført etter byggeår. Renner, nedløp og beslag er av lakkert stål.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Det er en vedovn av eldre type i leiligheten i 1. etasje.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1977, malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009, og PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020.

Dører:
Bygningen har en brannklassifisert entrédør mellom leiligheten i underetasjen og fellesareal, samt en malt hovedytterdør. Dører mellom leilighetene i 1. og 2. etasje og trapperom er av innvendig type, uten lyd- eller brannklassifisering. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Trapper/adkomst:
Boligen har en malt tretrapp. Adkomst mellom etasjene skjer via felles trapperom.

Balkong/terrasse:
Det er en markterrasse med tilfarere og spaltegulv av impregnert treverk.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør. Avløpsrør er av støpejern og plast. Det er plassert tre varmtvannsberedere i kjelleren, en på 120 liter og to på 200 liter.

Ventilasjon:
Boligen har et mekanisk ventilasjonsanlegg på loft. Badene i alle tre etasjer har avtrekk med elektrisk vifte. Kjøkken i 1. etasje og underetasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut, mens

kjøkkenet i 2. etasje har kjøkkenventilator med kullfilter. Toalettrommet i 1. etasje har kun naturlig avtrekk.

Tekniske detaljer:
Boligen oppvarmes med panelovner, varmekabler, vedfyring og to luft-til-luft varmepumper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Rapporten påpeker avvik i branncelleinndelingen i henhold til dagens tekniske forskrift.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra forskjellige årstall, med hovedinstallasjon fra 1954. Det er registrert at arbeid er utført av ufaglærte, og det mangler samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999. Det er påpekt synlige defekter på kabler, manglende festing, og utette kabelinnføringer i sikringsskap. Kursfortegnelse mangler. På bakgrunn av anleggets alder og tilstand anbefales en utvidet el-kontroll.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:
- Utskifting av vinduer til PVC-vinduer med tolags glass

2015:
- Delvis drenering utført på sørsiden og under terrassen
- Diverse oppgraderinger og tilleggsarbeider på det elektriske anlegget

2010:
- Ombygging og innredning av bolig i kjelleretasjen

Ukjent årstall:
- Etterisolering av bjelkelaget på loftet med løs steinull

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2020:
- Utbedring av kjellerleilighet med riving av vegger og gulv, oppsetting av pustende panel, varmefolie, samt montering av ventilasjon, varmepumpe og luftavfukter
- Tetting av gesims med panel

Brukstillatelse / Ferdigattest
Boligen er oppført ca. 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er utstedt Ferdigattest for våningshus av tre med utbygg i 2. etasje og ildfast tekning, datert 30.09.1953. Det er anmerket i attesten: "Mangler avtrekk fra kjøkken." At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Det er registrert et tilbygg som er tatt i bruk 18.06.1974. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring,

størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om det ikke foreligger ferdigattest.

- Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av del av underetasje i to-mannsbolig (kjellerleilighet), datert 25.11.2010.Det som er tegnet inn i underetasjen som bod ved soverom I er i dag en skyvedørsgarderobe. Ellers stemmer disse tegningene med dagens bruk,

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1951, 1973 og 2010.
Boligen er oppført ca. 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er utstedt Ferdigattest for våningshus av tre med utbygg i 2. etasje og ildfast tekning, datert 30.09.1953. Det er anmerket i attesten: "Mangler avtrekk fra kjøkken." At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Det er registrert et tilbygg som er tatt i bruk 18.06.1974. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om det ikke foreligger ferdigattest.

- Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av del av underetasje i to-mannsbolig (kjellerleilighet), datert 25.11.2010.Det som er tegnet inn i underetasjen som bod ved soverom I er i dag en skyvedørsgarderobe. Ellers stemmer disse tegningene med dagens bruk,

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1951, 1973 og 2010.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 29.09.1953

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet via panelovner og varmekabler, samt to luft-til-luft varmepumper. Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet i 2. etasje. I leiligheten i 1. etasje er det en eldre vedovn for vedfyring.

Det er ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på adressen i brannforebyggingsregisteret.
Boligen varmes opp med elektrisitet via panelovner og varmekabler, samt to luft-til-luft varmepumper. Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet i 2. etasje. I leiligheten i 1. etasje er det en eldre vedovn for vedfyring.

Det er ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på adressen i brannforebyggingsregisteret.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd

E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Bolig med tre boenheter som fritt kan leies ut.

Alle tre boenhetene leies ut i dag.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon
Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor feltnavn H, i reguleringsplan 216 Tumyrhaugen, vedtatt 05.11.1974.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (plan-ID 32322022), vedtatt 13.05.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). I henhold til planens § 1.2 supplerer kommuneplanens bestemmelser eldre reguleringsplaner (vedtatt før 2019) som er tause om bl.a. utnyttelsesgrad, høyder og parkering. Dette innebærer at kommuneplanens rammer vil gjelde for eiendommen ved eventuelle fremtidige tiltak.

Eiendommen berøres av et pågående planarbeid for en ny områderegulering for Tumyrhaugen (plan-ID 202505). Planen har status som planforslag.

Naboeiendommen mot vest er i gjeldende reguleringsplan avsatt til barnehage og lekeområde. Det pågående planarbeidet for en ny områderegulering for Tumyrhaugen kan medføre endringer i reguleringsbestemmelsene for området.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor feltnavn H, i reguleringsplan 216 Tumyrhaugen, vedtatt 05.11.1974.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 640 929 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 6 563 714 for 2025.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjenning.

Eier
Jonny Waal

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

1972/1642-1/8 05.04.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av kommunens vannforsynings- og kloakkreglement
Denne erklæringen fastslår at eiendommen er underlagt Nittedal kommunes vannforsynings- og

kloakkreglement, og at nåværende og fremtidige eiere er forpliktet til å overholde gjeldende bestemmelser. Dersom deler av anlegget er utført med dispensasjon, kan kommunen kreve at det utføres forskriftsmessig hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Nittedal ingeniørvesen.

2012/548990-1/200 05.07.2012 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 15 BNR: 752
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen gir den fradelte parsellen gnr. 15 bnr. 752 rett til å legge vann- og avløpsledning over gnr. 15 bnr. 205 og koble seg til eksisterende ledninger. I en tilhørende erklæring vedgår eier av gnr. 15 bnr. 205 å ikke øke dimensjonen på eksisterende vannledning slik kommunen anbefaler, og fraskriver kommunen ansvar for eventuelle konsekvenser dette måtte medføre. Heftelsen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune.

Eiendommens rettigheter:

2012/549002-1/200 05.07.2012 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 15 BNR: 484
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen fastslår at gnr. 15 bnr. 205 (denne eiendommen) og gnr. 15 bnr. 752 har rett og plikt til vedlikehold av vann- og avløpsledning over gnr. 15 bnr. 484. Heftelsen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1972/1642-1/8 05.04.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av kommunens vannforsynings- og kloakkreglement
Denne erklæringen fastslår at eiendommen er underlagt Nittedal kommunes vannforsynings- og kloakkreglement, og at nåværende og fremtidige eiere er forpliktet til å overholde gjeldende bestemmelser. Dersom deler av anlegget er utført med dispensasjon, kan kommunen kreve at det utføres forskriftsmessig hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Nittedal ingeniørvesen.

2012/548990-1/200 05.07.2012 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 15 BNR: 752
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen gir den fradelte parsellen gnr. 15 bnr. 752 rett til å legge vann- og avløpsledning over gnr. 15 bnr. 205 og koble seg til eksisterende ledninger. I en tilhørende erklæring vedgår eier av gnr. 15 bnr. 205 å ikke øke dimensjonen på eksisterende vannledning slik kommunen anbefaler, og fraskriver kommunen ansvar for eventuelle konsekvenser dette måtte medføre. Heftelsen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune.

Eiendommens rettigheter:

2012/549002-1/200 05.07.2012 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 15 BNR: 484
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen fastslår at gnr. 15 bnr. 205 (denne eiendommen) og gnr. 15 bnr. 752 har rett og plikt til vedlikehold av vann- og avløpsledning over gnr. 15 bnr. 484. Heftelsen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

Leilighetene har vært leid \ut og selger har ikke bebodd eiendommen.

- Provisjon kr 40 000,- pr. seksjon
- Oppgjør og tinglysing kr 5 000,- pr. seksjon
- Annonsering på Finn, samt digital markedsføring, kr. 6 000,- pr annonse. Kr. 2 500 pr løfting av annonse.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Agenda Taksering AS den 27.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Boligen ble kjøpt i 2006. Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Beskrivelse av arbeidet: bad i 2. etg er pusset opp.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Membran ble byttet, sluk ble byttet samt rør i rør.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Når det blåser mye har det blåst vann inn under gesims.
Det har kommet kondens i ventilasjonsrør som er frakoplet nå.
Det er fukt i kjellerleilighet, det er montert luftavfukter og ventilasjon.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Gesims er tettet med panel nå. Ventilasjonsrør er frakoplet. Det er montert luftavfukter og montert ventilasjon samt varmepumpe.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Beskrivelse av arbeidet: det er byttet noen vinduer til nyere dato.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.
Stuevindu i 1. etg er punktert og dugger.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja.
Det ble gravd opp og lagt dreneringsrør på sørsiden, men veggen ble ikke etterisolert.
Det ligger også dreneringsrør under støp i kjellergulv.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.
Kjellerleilighet var veldig fuktig tidligere.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Vegger og gulv ble revet for å sette opp pustende panel og lagt varmefolie, det ble også montert ventilasjon, varmepumpe og luftavfukter.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: se over.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: det er drenert på sørsiden og under terrassen mot barnehagen, samt på andre siden.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.
Kjelleredderkopper.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: limfeller.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt? 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.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: diverse reparasjoner og oppgraderinger.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Det er blitt bygget leilighet i kjeller.
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, alle 3 leilighetene er godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Se over.
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, se over.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja.
Alle 3 leiligheter leies ut i dag.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja.
Alle 3 leiligheter leies ut i dag.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.
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.
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 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.
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 feil 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.
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.
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
- Kommunale eiendomsopplysninger
- Seksjoneringsbegjæring datert
- Tilstandsrapport datert
- Informasjon fra forretningsfører, inkl. vedtekter, husordensregler og budsjett

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.

Kontaktpersoner

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

Liv-Tone Kaasene
Eiendomsmegler
Telefon: 452 02 721
E-post: liv-tone.kaasene@em1nittedal.no

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


Ninja










HERMES



















STJERNEVEIEN 17A

Nabolaget Tumyrhaugen - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nittedal stasjon Linje RE30, R31	**6 min** 0.5 km
Nittedal stasjon i Sørliveien Linje 385, 386	**8 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**34 min** 25.3 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	**13 min** 1.2 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	**19 min** 1.6 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	**18 min** 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**5 min** 2.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**27 min** 18.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes barnehage - Nittedal komm...	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

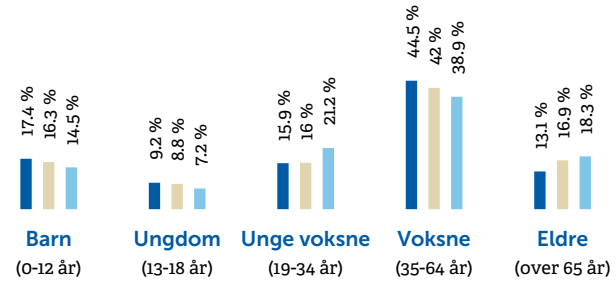
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tumyrhaugen	1 435	574
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjertnes barnehage (1-5 år) 77 barn	**0 min** 0.1 km
Sørliveien barnehage (1-5 år) 27 barn	**8 min** 0.7 km
Stubben barnehage Nyveien (1-5 år) 33 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nittedal Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km
Rema 1000 Nittedal	**6 min**

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. Tog

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

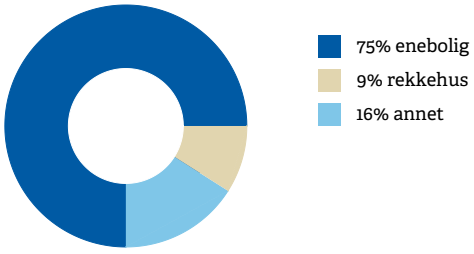
GATEPARKERING

Lett 92/100

SPORT

Rotnes skole Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1.1 km
Nittedal sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**19 min** 1.7 km
Nittedal Helsestudio	**13 min**
SvingInn Nittedal	**21 min**

BOLIGMASSE



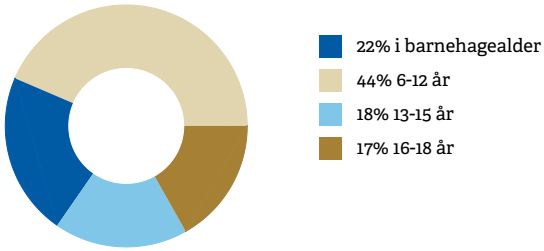
«Nærhet til marka, fredelig, godt naboskap»

Sitat fra en lokalkjent

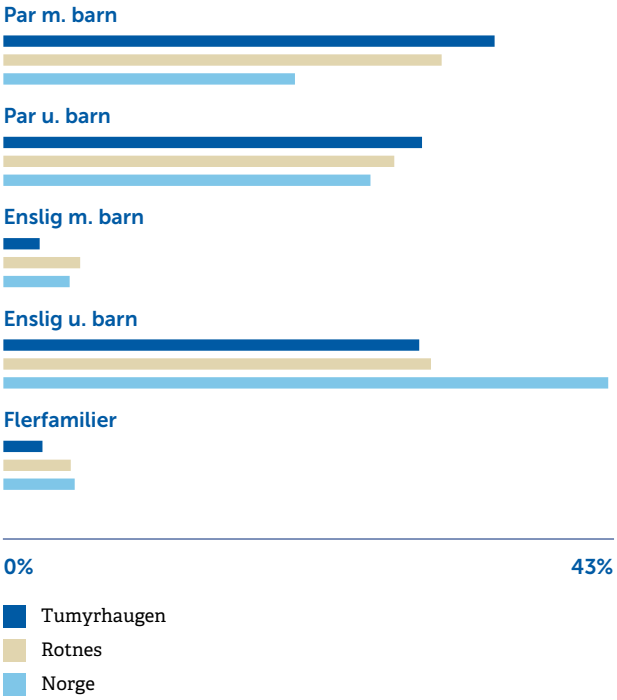
VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	**5 min**
Rotnes legesenter	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

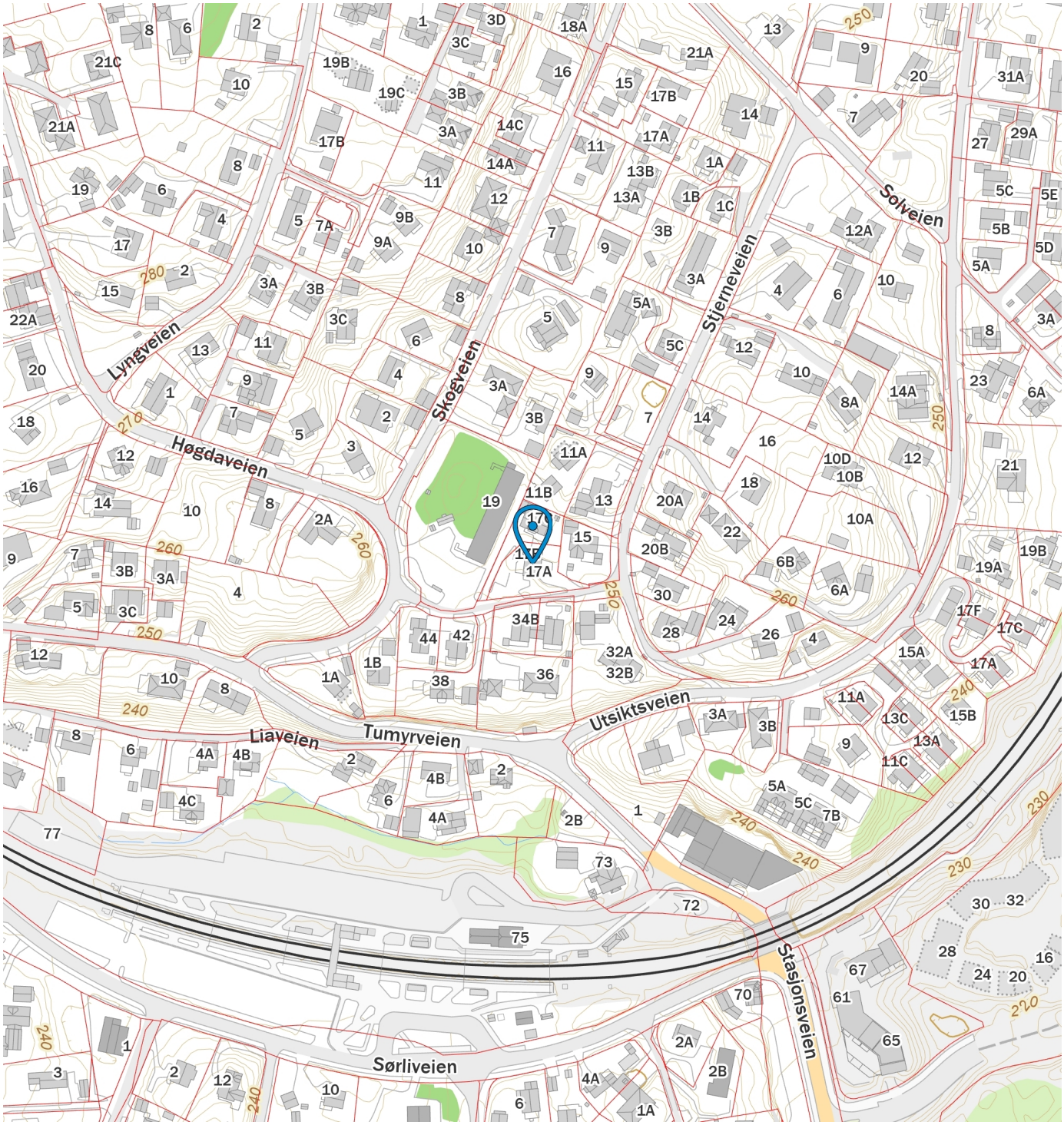


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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.



RINGBO

Nittedal kommune
Postboks 63
1483 Hagan

postmottak@nittedal.kommune.no

Hønefoss, 07.07.2026

SEKSJONERING FOR GNR. 15 BNR. 205 I NITTEDAL KOMMUNE

Jonny Waal er hjemmelshaver til eiendommen hvor det skal etableres 3 boligseksjoner.

Vedlagt følger som **bilag 1** seksjonsbegjæringen med vedlegg i tre eksemplarer. Vedleggene er nummerert.

Som **bilag 2** er vedlagt vedtekter for eierseksjonssameiet.

Som **bilag 3** er vedlagt samtykke til seksjonering i original fra meglerforetak som har tinglyst en uådighet.

Ta kontakt med undertegnede på tlf 934 64 589 om det er spørsmål i sakens anledning.

Med vennlig hilsen
Ringbo BBL

Stian Moen
Forvaltningsrådgiver / Jurist

Telefon: 93 46 45 89
E-post: stian@ringbo.no

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
JONNY WAHL V/ RINGBO BBL	29058032725	STIAN@RINGBO.NO	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
HVERVENMOVEIEN 49	3511	HØNEFOSS	93464589

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3232	NITTEDAL	15	205	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[redacted]	JONNY WAAL	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

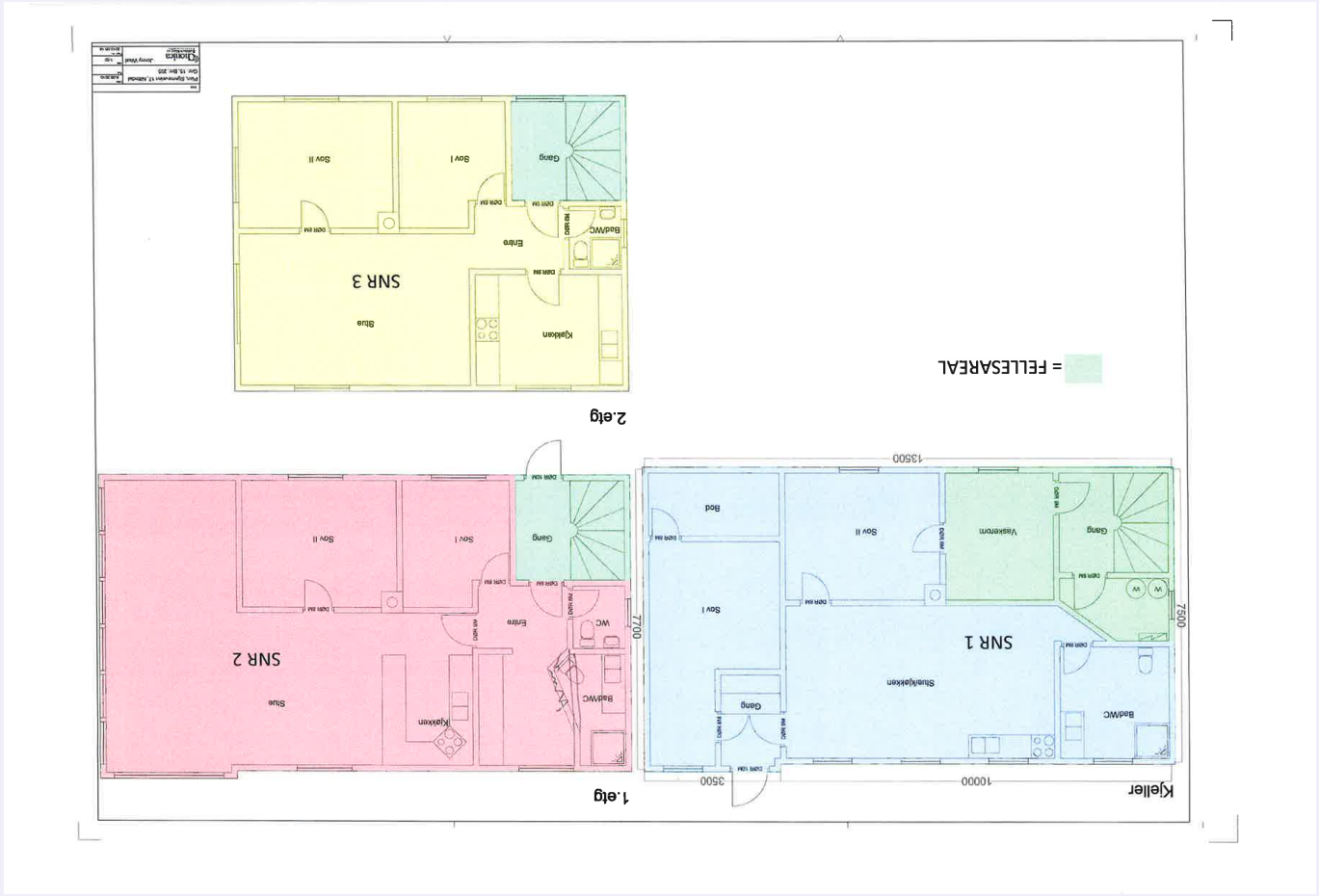
Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

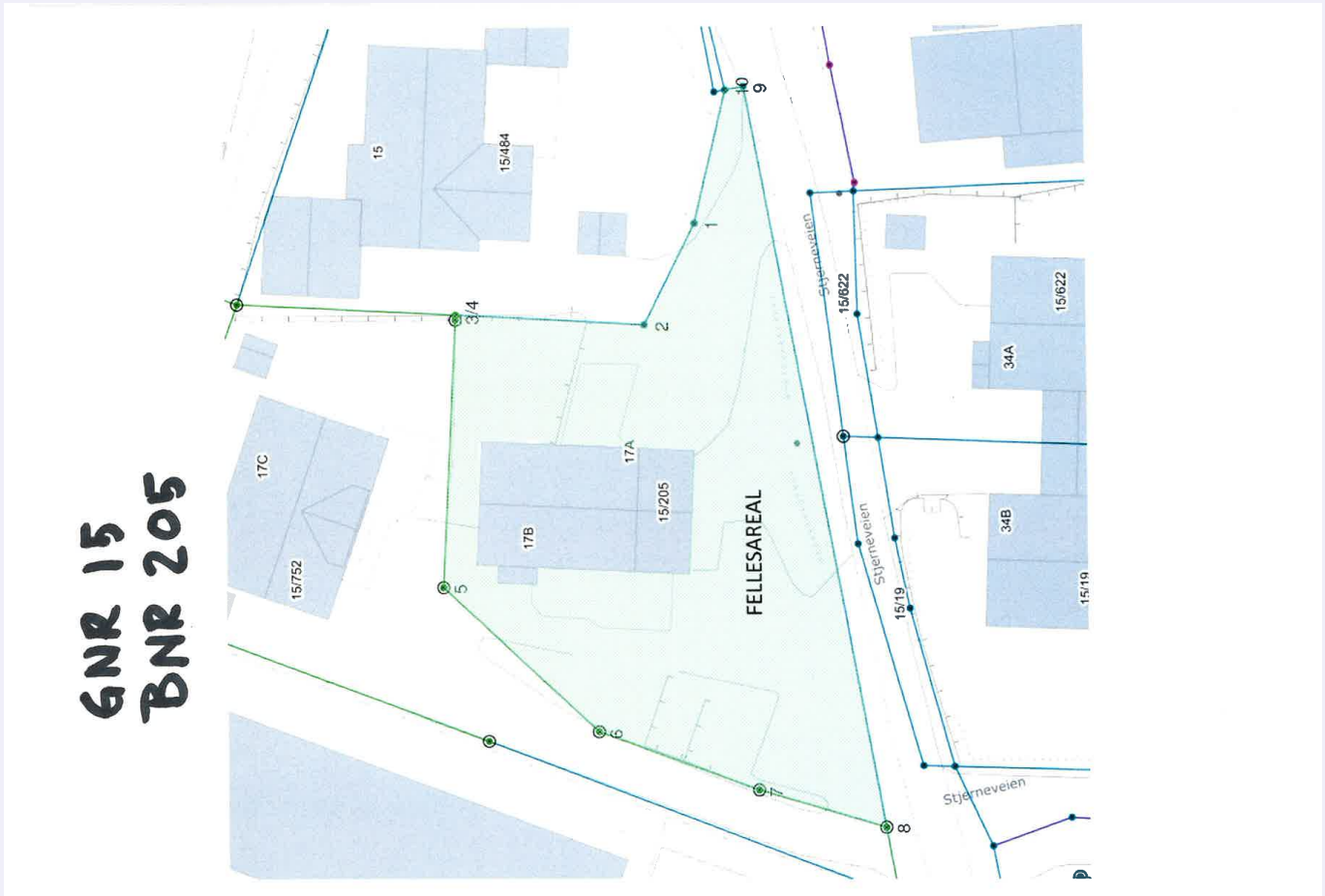
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	914		13				25				37				49			
2	B	1128		14				26				38				50			
3	B	875		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2917		Nevner =		2917													

Dato	Innsenderens underskrift
9/7-26	Stian Moen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Vedlegg: Brev fra forretningsfører





FORELØPIGE VEDTEKTER ER IKKE ENDELIGE, OG VIL KUNNE VÆRE GJENSTAND FOR ENDRINGER

Versjon 6.07.26

VEDTEKTER FOR STJERNEVEIEN 17 SAMEIE

Vedtatt ved stiftelsen

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Stjerneveien 17 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 15, bnr. 205 i Nittedal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 3 parkeringsplasser som befinner seg på fellesareal. Seksjon 1 parkerer på nedre parkering (øst) og seksjon 2 og 3 skal parkere på øvre parkering (vest).

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fiberbredbånd deles likt mellom seksjonene.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
NITTEDAL kommune
gnr. 15, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19989-1813 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QJ9107

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

AGENDA TAKSERING
VI VERDSETTER DINE VERDIER

E
ENERGIMERKE

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

Agenda Taksering AS

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



Rapportansvarlig

Einar Sørevik

einar@agendataksering.no

904 00 293

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass 1977 og 2-lags glass fra 2009.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brannklassifisert entrédør mellom leilighet i u.etg. og fellesareal og malt hovedytterdør.
Dører mellom leilighetene i 1.etg. og 2. etg. og trapperom er av innvendig type, uten lyd/ brannklassifisering.
Markterrasse med tilfarere og spaltegulv av impr. treverk.

INNVENDIG Gå til side

2. etg. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/ strie
1. etg. Innvendig er det gulv av fliser og laminat, noe slitasje soverom. Veggene har malte plater og malt panel. Innvendige tak har malte plater.
u. etg. Fliser og laminat på gulv. Panel og malte plater på vegger. Himlingplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.
Boligen har mursteinspipe. Vedovn eldre type i leil. 1. etg.
Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.
Oppvarming: Panelovner, varmekabler, vedfyring og varmepumper.
Varmekildene er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg.
Bad fra 2016 iflg. eier. Oppusset av ufaglærte. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjnisje med glassdører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med elektrisk vifte. Målt ca. 40 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 30 mm i nedsenk.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke synlig.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak dusj.

Bad 1. etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Guvstående wc. Dusjnisje med fliser på vegger, Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte, mangler tilluft. Målt ca. 7 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over metningspunktet for gran (>28%) . Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

Bad u. etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte, mangler tilluft. Sluk ikke tilgjengelig pga. kabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegger.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

U. etg.: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
2. etg.: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
1. etg.: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv. Malt miljøstrie på vegger. Gulvstående wc. Innredning med servant og skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg på loft.
Det er plassert 3 vv beredere i kjeller, 120 l og 200 l.
Elektrisk anlegg fra forskjellige årstall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1954. Iflg. eier ble det delvis drenert i 2015 av ufaglærte.
Bygningen har betonggrunnmur/ sparestein. Ukjent fundament.
Skrånende tomt. Terrengforholdene bak og på endeveggen av boligen kan medføre oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.
Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

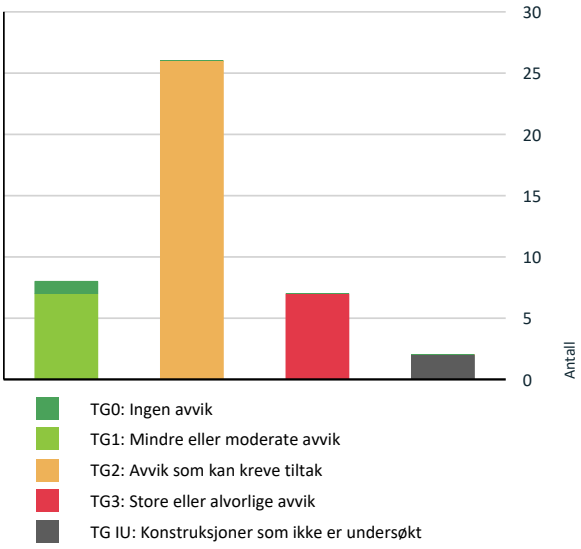
Plantegninger fra 2010 stemmer med dagens bruk. Ikke fremlagt nye fasadetegninger, så fasader er ikke sjekket.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

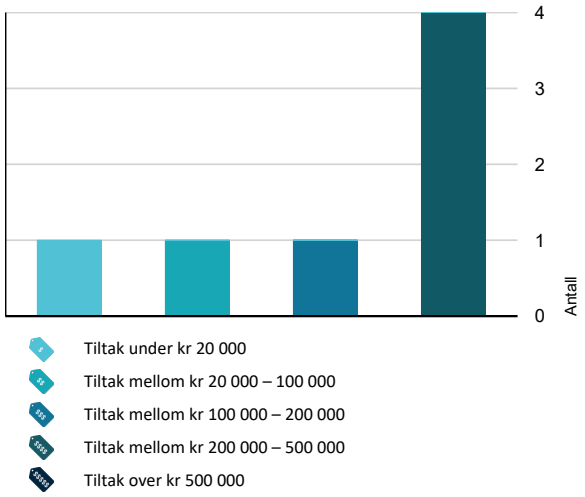
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke bebodd boligen og har derfor begrenset informasjon om den.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetsje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller fellesarealer > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetsje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller fellesarealer > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - pvc	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2009	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Underetsje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren viser hvor energieffektiv boligen er, basert på boligens tekniske standard – ikke hvordan den brukes i det daglige. Karakteren går fra A til G, hvor A betyr svært energieffektiv bolig og G betyr lite energieffektiv bolig. En bolig oppført etter byggeforskriftene fra 2010 vil normalt oppnå energikarakter C.

Oppvarmingskarakteren viser hvor stor del av oppvarmingen og varmtvannsproduksjonen som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr at boligen i liten grad bruker slike energikilder, mens rød farge betyr høy bruk av el, olje eller gass.

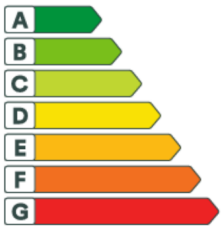
Det faktiske energiforbruket vil også påvirkes av hvordan boligen brukes. Derfor kan det være forskjell mellom beregnet og faktisk energibruk. Gode energivaner kan redusere energiforbruket. Forbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

deler av boligen ikke benyttes,
det bor færre personer i boligen enn normalt, eller
boligen ikke brukes hele året.

Energimerke



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



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

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

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er etterslep på enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Tilbygg 1. etg. over daværende garasje. Årstall iflg. matrikkelopplysninger.
2010	Ombygging	Innredning bolig i kjelleretasjen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner.
En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Synlige rustskader på beslag rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Beslag generelt og spesielt rundt pipe må undersøkes nærmere/ utskiftes for å hindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.
Renner og nedløp med store deformasjoner bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå følgeskader på fasade og grunnmur.
Der det mangler snøfangere må dette kompletteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



Rustskader beslag pipe



Deformert takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr.
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling i trekledning og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader og økt risiko for skadedyr i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er isolert i bjelkelaget mot underliggende etasje med løs steinull e.l. Dette er utført etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger ujevnt. Det er ingen tegn til dampsperre i konstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder og muggsoppdannelse på undertaket. Forholdet indikerer at takkonstruksjonen over tid har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning. Årsaken kan være sammensatt og bør undersøkes nærmere før endelig konklusjon trekkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og dampsperre i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og kondens.

Manglende dampsperre og dårlig ventilering kan føre til ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Isolasjonen bør utbedres for å sikre jevn fordeling og optimal effekt.

Det anbefales at årsaken til fuktskjolder og muggsoppdannelse undersøkes nærmere av fagperson, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå fremtidige skader.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport





Fuktskjolder/ muggsopp



Manglende lufting

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Beslag under vinduer har store avflassinger av lakk mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader vinduer

TG 2 Vinduer - pvc

Beskrivelse

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres rundt innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer - 2009

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mm er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedringer slik at beslag og innsettingsdetaljer blir fagmessig utført, for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Ufagmessig utførelse kan medføre redusert levetid og økt fare for fremtidige skader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

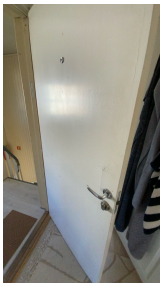
Bygningen har brannklassifisert entrédør mellom leilighet i u.etg. og fellesareal og malt hovedytterdør.
Dører mellom leilighetene i 1.etg. og 2. etg. og trapperom er av innvendig type, uten lyd/ brannklassifisering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører mellom leilighetene i 1.etg. og 2. etg. og trapperom er av innvendig type, uten lyd/ brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører mellom leilighetene og trapperom bør skiftes til dører med nødvendig lyd- og brannklassifisering for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende klassifisering medfører økt risiko for spredning av brann og røyk, samt redusert lydisolasjon mellom boenheter.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med tilfarere og spaltegulv av impr. treverk.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etg. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/ strie
1. etg. Innvendig er det gulv av fliser og laminat, noe slitasje soverom. Veggene har malte plater og malt panel. Innvendige tak har malte plater.
u. etg. Fliser og laminat på gulv. Panel og malte plater på vegger. Himlingplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.
2. Etg. : Målt ca. 7 mm i stue, 5 mm soverom ved stue
1. etg. : Målt ca. 7 mm i stue og soverom ved gang.
U. etg. : Målt ca. 5 mm i stue og ca. 17 mm på lite soverom.

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Vedovn eldre type i leil. 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe innkledd i u. etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon. Videre bør den eldre vedovnen undersøkes av fagfolk.
Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at det ikke er mulig å kontrollere tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte skader, brannfare og manglende vedlikehold.
Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



Vedovn 1. etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er kun foretatt på de steder som er beskrevet i rapporten. Disse områdene utgjør kun en meget begrenset del av de totale utforede veggflatene. Det anbefales derfor å foreta ytterligere undersøkelser (hulltakinger) for å kunne fastslå tilstanden på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i hovedsoverom i leili. i u.etg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 16. Veggen er bygget opp med huntittplater, plast og lekter av tre. Pga. veggens oppbygging var det vanskelig å måle i treverket/ bunnsvill med pigger. Det ble målt på baksiden av huntonittplaten og her ble det påvist ca. 16 vektprosent fukt.
Det ble også foretatt overflatefuktsøk på gulvet i vaskerom med Tramex fuktmåler og det viser forhøyde fuktnivåer i betongen.
Eier opplyser at det har vært problemer med fukt i kjeller/ u. etg. også tidligere, og at det derfor er montert avfukter og ventilasjon i leiligheten i u. etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

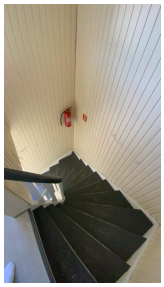
Kjelleretasjen har historikk med fuktproblemer, og de registrerte målingene indikerer at problemstillingen fortsatt kan være til stede. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det forhøyede fuktnivået og omfanget av eventuelle skader.
Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, ventilasjon eller avfukting, bør vurderes for å unngå utvikling av mugg, sopp og skader på konstruksjonen.
Ved manglende utbedring kan det oppstå helsefare og økte kostnader knyttet til fremtidige reparasjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller får varige skader.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Panelovner, varmekabler, vedfyring og varmepumper. Varmekildene er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

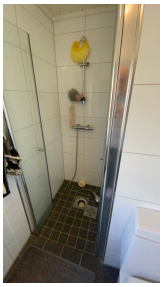
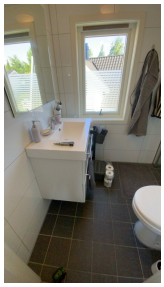
Bad fra 2016 iflg. eier. Oppusset av ufaglærte. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjnisje med glassdører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med elektrisk vifte. Målt ca. 40 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 30 mm i nedsenk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdelen og behov for kostbare utbedringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

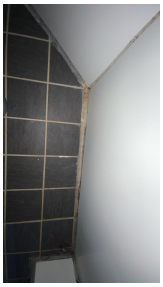
• Andre tiltak:

Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

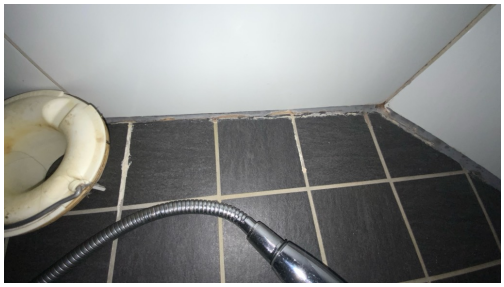
Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



Avvik i fuger



Avvik i fuger

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Defekt spyleknapp på wc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Spyleknappen på WC bør repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og eventuelle lekkasjer eller ytterligere skader på sanitærutstyret.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Videre er spalteventil i vindu forseglet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt luftfuktighet, noe som øker risikoen for soppdannelse og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak dusj.



Hulltaking/ fuktmåling fra kjøkken bak dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Guvstående wc. Dusjnisje med fliser på vegger, Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte, mangler tilluft. Målt ca. 7 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

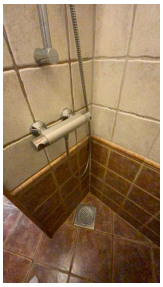
Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over metningspunktet for gran (>28%) . Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

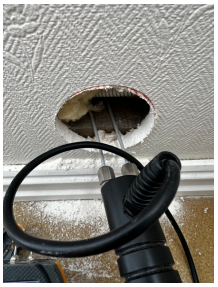
Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i konstruksjonen, da målt fuktkvote er over metningspunktet for treverk.
Konsekvensen av forhøyet fuktinnhold er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen, samt mulig forringelse av innemiljøet.
Videre undersøkelser og utbedringer bør utføres av kvalifisert fagperson.





UNDERETSJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte, mangler tilluft. Sluk ikke tilgjengelig pga. kabinett.

Vurdering av avvik:

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

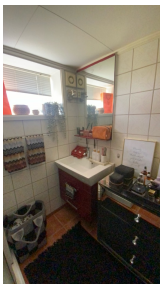
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETSJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER FELLESAREALER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport





KJELLER FELLESAREALER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

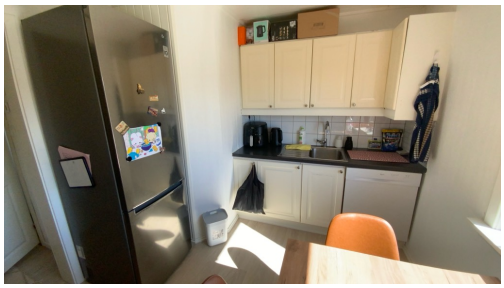
2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETSJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Noen hakk og fuktmerker i fronter.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.





UNDERETSJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv. Malt miljøstrie på vegger. Gulvstående wc. Innredning med servant og skap.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Åpen kasse til ventilasjonskanaler.
Ødelagt strie på vegg mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpen kasse til ventilasjonskanaler bør lukkes for å hindre støvansamling og redusere risiko for skader på kanaler og omkringliggende konstruksjon.

Ødelagt strie på vegg bør utbedres for å sikre et hygienisk og lett renholdbart overflate, samt forhindre videre forringelse av veggen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få gjennomført en kontroll av vannledningene av fagperson, samt vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og dårlig innemiljø.





Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

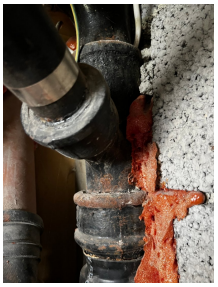
Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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





TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Det er påvist andre avvik:

Det mekaniske ventilasjonsanlegget fungerer ikke/er utkoblet. Iflg. eier er anlegget utkoblet pga. kondensproblematikk. Kanaler mm er festet med strips/ tape mm. på loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det mekaniske ventilasjonsanlegget bør utbedres eller erstattes, og kanaler bør monteres forskriftsmessig av fagperson for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i boligen.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, mugg og helsemessige plager.
Kostnadsestimat inkluderer kun kostnader til nærmere undersøkelser og ikke event. utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport







TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 varmepumper luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres service på varmepumpene av kvalifisert fagperson, samt at jevnlig vedlikehold følges opp.

Konsekvensen av manglende service og høy alder er økt risiko for driftsstans og redusert levetid på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er plassert 3 vv beredere i kjeller, 120 l og 200 l.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg fra forskjellige årstall.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1954

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

    Videre er det en del synlige installasjoner som ikke fremstår forskriftsmessige.

    I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Dette anlegget har passert en brukstid der mer enn 50% av estimert levetid har passert. På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954. Iflg. eier ble det delvis drenert i 2015 av ufaglærte.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det er opplyst at deler av dreneringen ble utført av ufaglærte i 2015. Konsekvensen av ufagmessig arbeid er økt risiko for redusert kvalitet, manglende dokumentasjon og skjulte eller fremtidige skader. Det anbefales at dreneringen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

Utbedring eller utskifting av drenering og etablering av utvendig fuktsikring bør vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/ sparestein. Ukjent fundament.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt. Terrengforholdene bak og på endeveggen av boligen kan medføre oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget på boligens sydside er ulendt/ bratt og uten sikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dette vil redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid.
Manglende sikring av ulendt eller bratt terreng på sydsiden kan medføre fare for utglidning og personskade, og bør vurderes nærmere.

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



Terrenget faller inn mot vegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

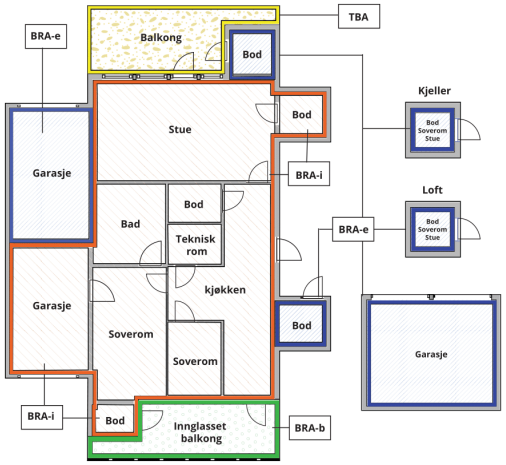
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	60	9		69	
1. Etasje	86	9		95	
Underetsje	64			64	
Kjeller fellesarealer		22		22	
SUM	**210**	**40**			
SUM BRA	**250**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2	Trapperom	
1. Etasje	Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Trapperom	
Underetsje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjeller fellesarealer		Vaskerom, teknisk rom, trapperom	

Kommentar

Trapperom i alle etasjer, samt vaskerom og tek. rom i kjeller er beregnet som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger fra 2010 stemmer med dagens bruk. Ikke fremlagt nye fasadetegninger, så fasader er ikke sjekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Denne bygningen består av tre boenheter. Hver boenhet skal være en egen branncelle. Det er ikke dokumentert hvordan forhold rundt separate brannceller/ brannskiller og lydskille er løst, men det er påvist avvik på dører inn boenhetene da disse ikke er brannklassifisert. Forhold rundt brann/ lydskille anbefales undersøkt ytterligere med bistand av fagfolk på området.

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Einar Sørevik	Takstingeniør
	Jonny Waal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	15	205		0	801.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stjerneveien 17A

Hjemmelshaver
Waal Jonny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger. Området ligger ca. 24 km fra Oslo S og ca. 44 km fra Gardermoen. Området har kollektivtilbud via buss og tog. Det er ca. 0,5 km til Nittedal stasjon på Rotnes som er tilknyttet Gjøvikbanen. Herfra bruker toget ca. 30 min til Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Hagan, 14 min til Hakadal, 17 min til Skedsmokorset, 21 min til Strømmen, 29 min til Oslo sentrum, samt 33 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stjerneveien 17A , 1482 NITTEDAL
Gnr 15 - Bnr 205
3232 NITTEDAL

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Jonny Waal

Boligen

Stjerneveien 17A
1482 Nittedal

3232-15/205/0/0

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1214260086 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: bad i 2. etg er pusset opp

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

• **Ja**

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

Membran ble byttet, sluk ble byttet samt rør i rør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Når det blåser mye har det blåst vann inn under gesims.
Det har kommet kondens i ventilasjons rør som er frakoplet nå.
Det er fukt i kjeler leilighet, det er montert luft avfukter og ventilasjon.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gesims er tettet med panel nå Ventilasjons rør er frakoplet Det er montert luft avfukter og montert ventilasjon samt varmepumpe

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: det er byttet noen vinduer til nyere dato

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

• **Ja**

stue vindu i 1. etg er puntert og dugger

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Det ble gravd opp og lagt drenerings rør på Sør siden, men veggen ble ikke etterisolert.
Det ligger også drenerings rør under støp i kjeller gulv

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

kjeller leilighet var veldig fuktig tidligere

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vegger og gulv ble revet for å sette opp pustende panel og lagt varme folie, det ble også montert ventilasjon, varmepumpe og luft avfukter.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: se over

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

det er drenert på sørsiden og under terrassen mot barnehagen, samt på andre siden

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

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

kjeller edderkopper

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: lim feller

Tekniske installasjoner

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

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

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: div reoperasjoner og oppgraderinger

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er blitt bygget leilighet i kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

alle 3 leilighetene er godkjent av kommunen

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

• **Ja**

se over

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

se over

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Alle 3 leiligheter leies ut i dag.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Alle 3 leiligheter leies ut i dag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggkompaniet AS
Smalvollveien 58

0667 OSLO

Bnr. 15112382 1 -2

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
10/1057-5 BYGG 15/205		11/25/2010

Ferdigattest for kjeller leilighet
Gnr/bnr 15/205

Igangsettingstillatelse er gitt 21.07.2010.

Gjelder:	*§93c. Bruksendring del av underetasje i to-mannsbolig*
Byggested:	*Stjerneveien 17, 1482 NITTEDAL*
Tiltakshaver:	*Jonny Waal*
BRA:	*64m2*
Ansvarlig søker:	*Byggkompaniet AS*

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig 17.11.10. 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).

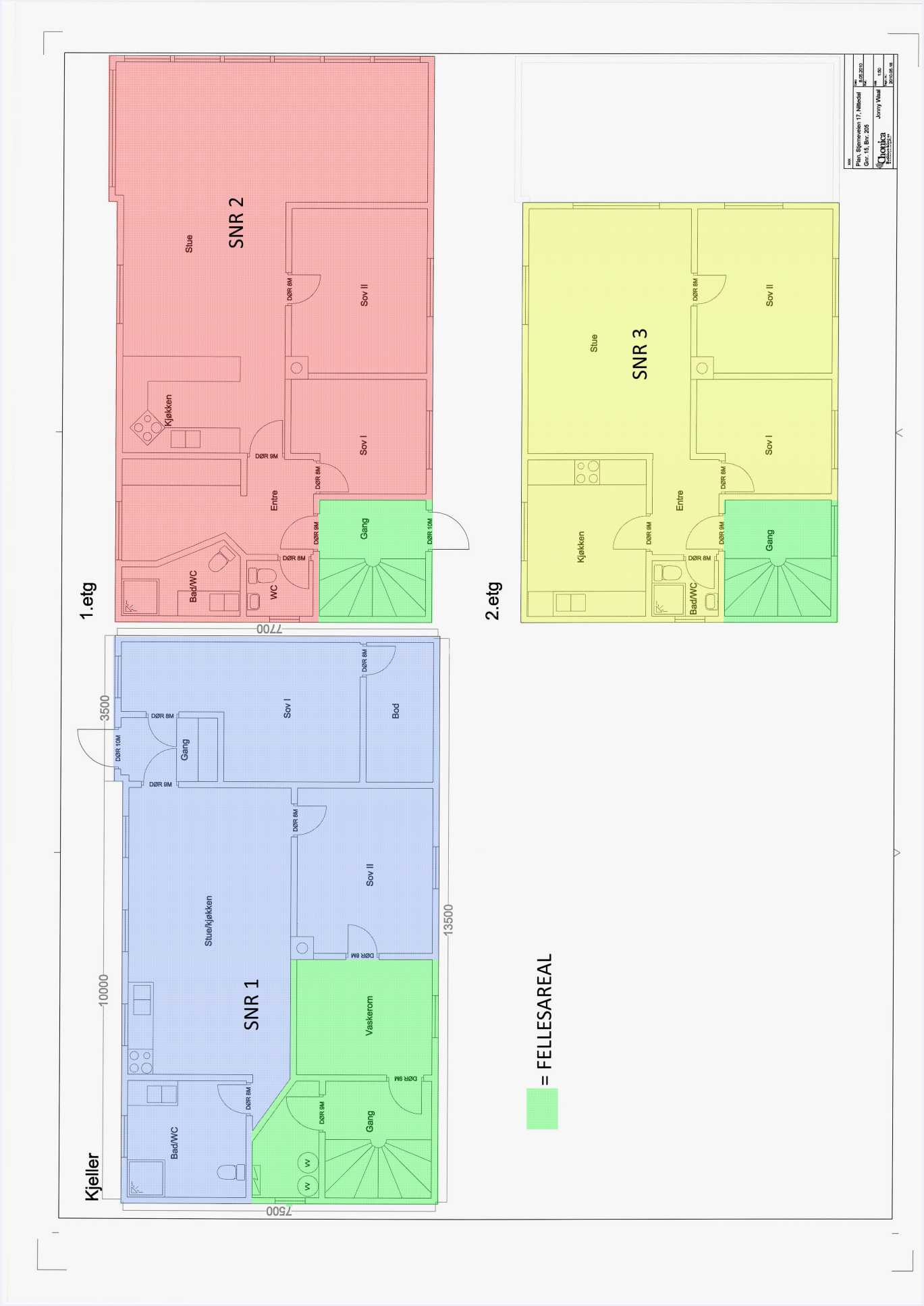
Med vennlig hilsen

Valida Mujezinovic
avdelingsarkitekt
E-post: valida.mujezinovic@nittedal.kommune.no

Kopi:
Jonny Waal, Skyttafaret 17, 1481 HAGAN
Nittedal kommune, teknisk seksjon, her

Byggesaksavdelingen
Moveien 1, 1482 Nittedal
Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MYRSNIPPEN	Beregnet areal	801.2
Etablert dato	25.01.1923	Historisk oppgitt areal	1385
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	15/205
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	15/205
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.07.2012 04.07.2012	12/01439		15/55, 15/205, 215/22
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2012 04.07.2012	12/01439	Tinglyst 10.07.2012	15/205 (-582,9), 15/752 (582,9) 0233-15/56, 15/55, 15/58, 15/484, 15/486, 215/22
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.06.2012 04.07.2012	12/01439		0233-15/56, 15/55, 15/58, 15/205, 15/484, 15/486, 215/22
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	13.02.2009 13.02.2009			215/22 (3095,1) 0233-Mnrmangler, 0233-215/12, 0233-215/16, 15/18, 15/19, 15/27, 15/30, 15/34, 15/41, 15/42, 15/54, 15/55, 15/58, 15/112, 15/113, 15/164, 15/171, 15/179, 15/205, 15/381, 15/398, 15/442, 15/455, 15/484, 15/622, 15/654, 15/683, 15/684, 15/685, 15/687, 15/706, 15/734, 215/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	23.10.2008 05.03.2009			0233-15/56, 0233-15/537, 0233-215/16, 0233-215/33, 15/55, 15/205, 215/6, 215/22
Skylddeling Skylddeling	22.04.1976			15/205 (-763), 15/484 (763)
Skylddeling Skylddeling	25.01.1923			15/2 (-1385), 15/205 (1385)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6659544.64	603836.34	0	Ja	801.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WAAL JONNY F290580*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vettalsvegen 327 2040 KLØFTA	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Stjerneveien 17 A — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1482 NITTEDAL	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	303 Tumyrhaugen øst	Tettsted	635 Rotnes
Valgkrets	2 Nordre Nittedal		

Vegadresse: Stjerneveien 17 B — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1482 NITTEDAL	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	303 Tumyrhaugen øst	Tettsted	635 Rotnes
Valgkrets	2 Nordre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151123821		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1953
2	151123821	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	18.06.1974
3	151123821	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	25.11.2010

1: Bygning 151123821: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 30.09.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	264
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	264
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.12.1951	28.07.2005	
Igangsettingstillatelse	01.09.1952	28.07.2005	
Tatt i bruk	30.09.1953	28.07.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stjerneveien 17A	K0101	15/205	60	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Stjerneveien 17B	H0201	15/205	70	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Stjerneveien 17B	H0101	15/205	134	4	2	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	70	0	70	0	0	0
H01	1	97	0	97	0	0	0

K01	1	97	0	97	0	0	0

2: Bygningsendring 151123821-1: Påbygg, Tatt i bruk 18.06.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	24
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.06.1973	27.07.2005	
Igangsettingstillatelse	13.08.1973	27.07.2005	
Tatt i bruk	18.06.1974	27.07.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/205	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	24	0	24	0	0	0

3: Bygningsendring 151123821-2: Ombygging, Ferdigattest 25.11.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.07.2010	11.10.2010	
Ferdigattest	25.11.2010	29.11.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stjerneveien 17A	H0101	15/205	-60	1	0	0	
Bolig	Stjerneveien 17A	K0101	15/205	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3232 - 15/205//



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	801,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6659544,64	**Øst**	603836,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6659547,34	603847,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,28	
2	6659550,59	603840,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,64	
3	6659563,31	603840,79	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,73	
4	6659563,32	603840,44	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,35	
5	6659563,76	603822,32	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,13	
6	6659553,09	603812,89	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,24	
7	6659542,22	603809,24	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,47	
8	6659533,61	603806,96	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,91	
9	6659544,2	603856,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,84	
10	6659545,43	603856,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,26	

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.:	15	Bnr.:	205	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Stjerneveien 17A og B						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

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

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 360 liter restavfall/plast	Kr 13 585
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 7 887
Abonnementsgebyr avløp	Kr 12 399
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m³	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m³	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

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

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

FORBEHOLD VED 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: 24.04.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stjerneveien 17A, 1482 NITTEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 563 000,00 kr
Skatt	3 188,00 kr
Bunnfradrag	3 000 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Nittedal kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stjerneveien 17A, 1482 NITTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12008346	4212	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	456

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

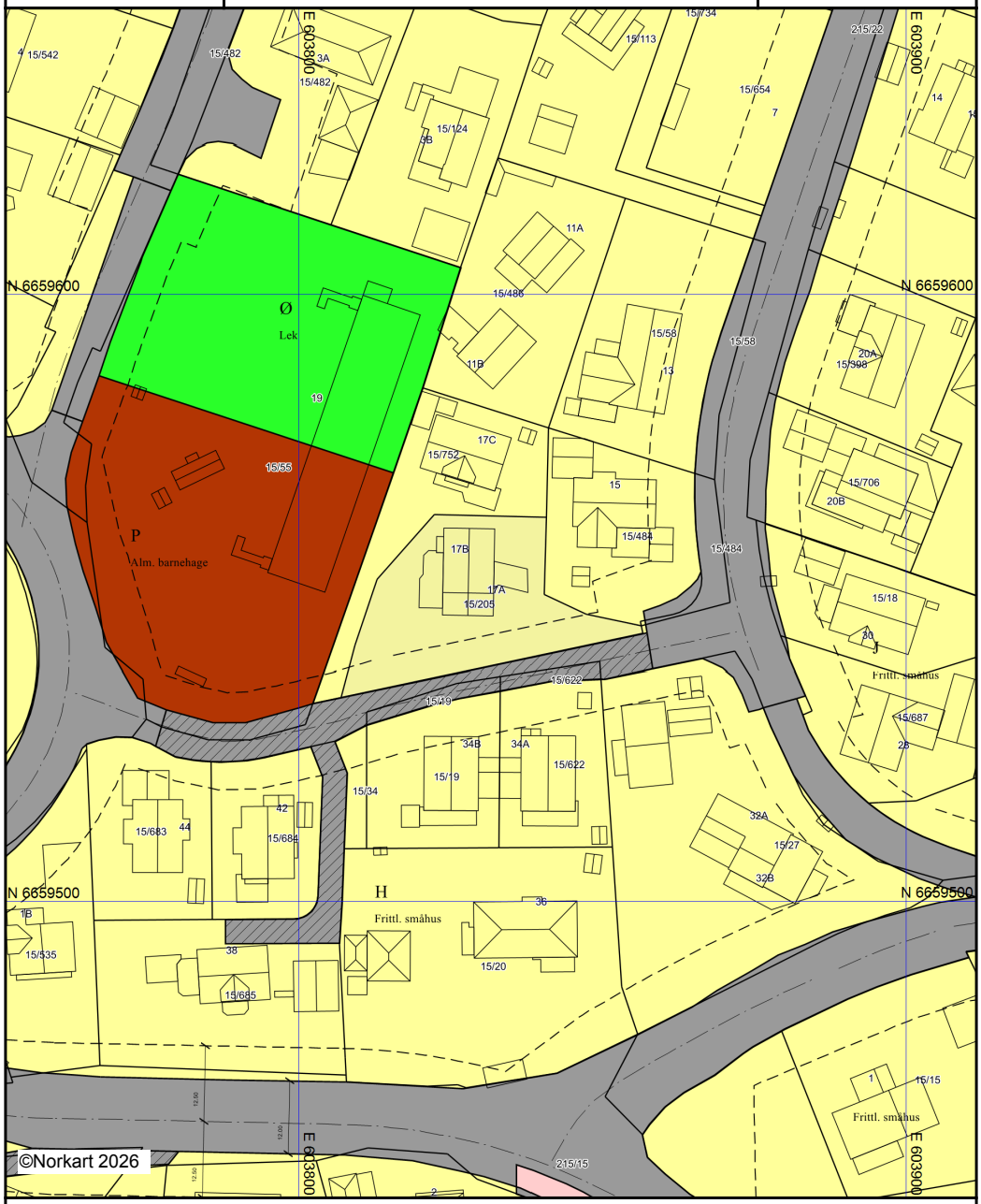
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/205
Adresse: Stjerneveien 17A
Dato: 24.04.2026
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.

NITTEDAL KOMMUNE
SEKSJON PLAN, BYGGESAK, OPPMÅLING

Plan nr.: 216

Planens navn: **REGULERINGSPLAN FOR TUMYRHAUGEN**

Vedtatt dato: 05.11.1974 ***Ev. endret dato:***

Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TUMYRHAUGEN

§ 1.
Det regulerte området er i planen vist med sort, stiplet reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres i de på planen avmerkede felter A-Z i henhold til av bygningsrådet på forhånd godkjente bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

§ 2
Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder:

Felt B - N: Boligbebyggelse.
Felt Å: Trafikkareal (Nittedal stasjon NSB)
Felt O og V: Forretningsbebyggelse
Felt P, Q, S og Z: Offentlig og allmennyttig bebyggelse
Felt R, T, Ø, U og Y: Park, lekeplass, daginstitusjon
Felt W og Å: Parkeringsplass

Boligbebyggelse

§ 3
I feltene B - N tillates oppført eneboliger, rekke-, kjedehus o.l. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene settes til U = 0,1 - 0,2. For enkelttomter må brutto boligareal ikke overstige 25% av netto tomteareal pluss garasje.

Offentlig allmennyttig bebyggelse

§ 4.
a) Feltene P, Q og S er avsatt til diverse offentlige og allmennyttige formål.

b) Felt Z er avsatt til skole.

c) Utnyttelsesgraden for feltene skal ikke overstige U=0,3.

d) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet, kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Friområder, park-lekeplass, daginstitusjon.

§ 5.
Feltene R, T, U og Y er avsatt til park og kvartalslekeplasser.

a) Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig til knytning til feltene.
b) Felt X, Ø er avsatt til daginstitusjoner for barn.

Forretningsbebyggelse.

§ 6.
a) Felt O og V reguleres til forretningsbebyggelse.
b) I bebyggelsen tillates innredet vaktmester- og bestyrerboliger.
c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
d) Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad settes til U = 0,3 - 0,5

Fellesbestemmelser

§ 7.
1) Bebyggelsesplan skal angi veiføringene fra adkomstveiene i detalj, differensiert for kjørende og gående trafikk.

2) Utover det som er bestemt i reguleringsplanen skal bebyggelsesplaner angi lekeplasser, barnehager, og parkeringsplasser i henhold til kommunens alminnelige vedtekter til bygningsloven.

3) Der hvor reguleringsplan ikke angir byggeavstand til vei, skal bygning ikke plasseres nærmere offentlig boligvei enn 8 meter, regnet fra senterlinje. Bygningsrådet kan forlange større avstand eller gjøre unntak herfra, hvor det av trafikkmessige grunner ansees forsvarlig.

§ 8.
1) Hvor det i bebyggelsesplan ikke er vist frittliggende garasjer, skal garasjer og andre uthus (boder) knyttes til hovedhus som del av dette.

2) Frittliggende garasjer eventuelt uthus skal ikke ha større grunnflate enn 36 m² .

3) Der hvor forholdene ligger til rette kan felles garasjeanlegg oppføres.

4) Enkelttomter tillates kun bebygget med frittliggende våningshus samt ett uthus eller garasjebygg

§ 9.
Det skal oppføres fellesantenneanlegg for konsentrert eneboligbebyggelse som planlegges under ett.

§ 10.
Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger innen samme kvartal og bygningsflukt skal ha en harmonisk utforming, spesielt med sikte på bruk av forskjellige takformer og materialer.

§11.
For kvartal K kan bygningsrådet tillate bebyggelse for mindre ervervsvirksomhet oppført, eventuelt innredet der hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre ulemper for boligmiljøet og trafikkforholdene.

§12
Innhegninger langs vei skal være ensartet innen naturlig avgrensede områder. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Tette gjerder, stakitter eller hekker tillates ikke ved veikryss.

§13
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller trafikk. Forhager, mellomrom mellom frittstående bygg, gårdsrom osv. gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse
områder kreve utarbeidet plan for felles anlegg, f.eks. uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 14.
Unntak fra disse paragrafer, kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§15
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

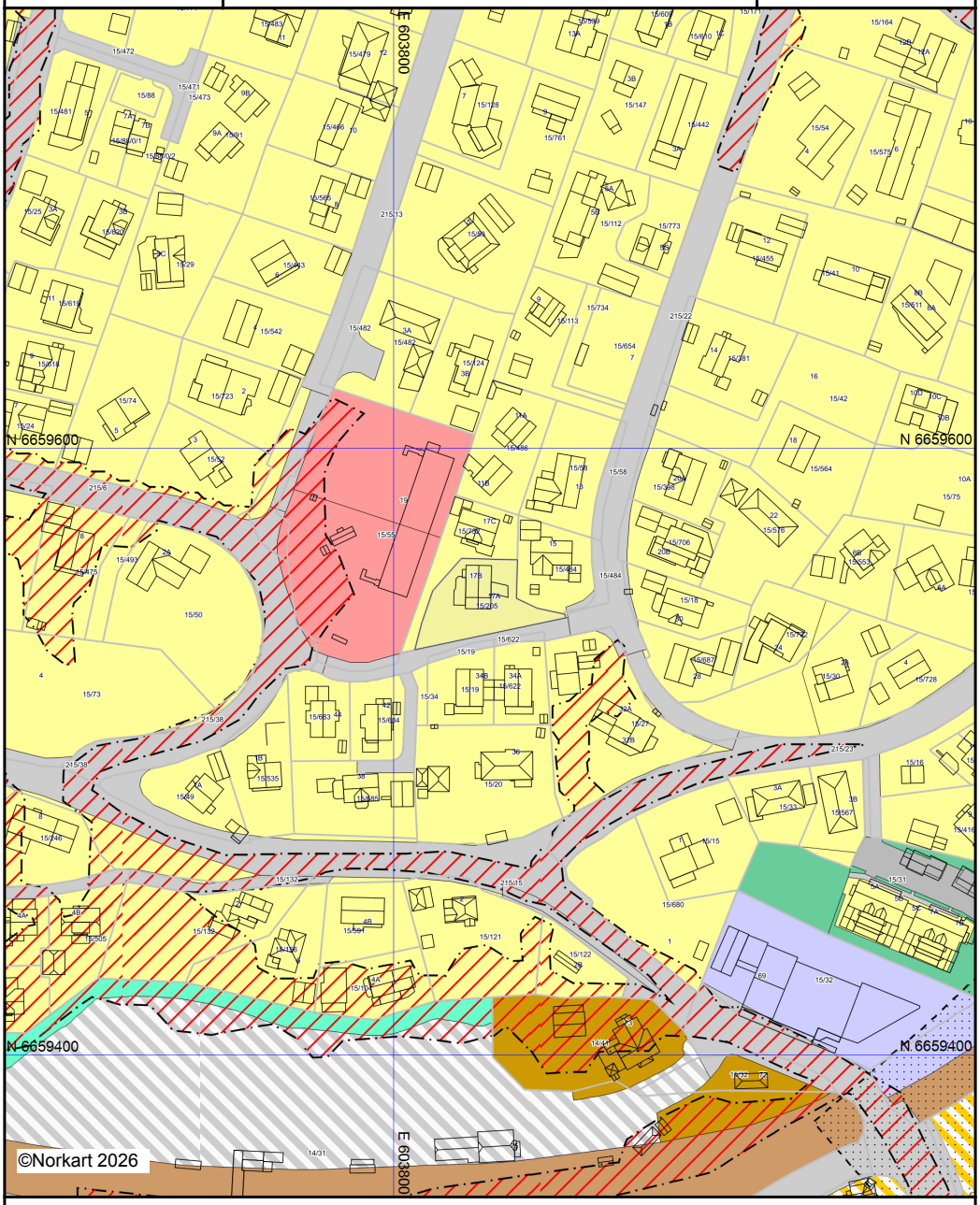
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 15/205
Adresse: Stjerneveien 17A
Dato: 24.04.2026
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.

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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stjerneveien 17A, 1482 NITTEDAL								

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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	216
Navn	Tumyrhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/627/216_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 801 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** H

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202505
Navn	Områdeplan Tumyrhaugen
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/205
Adresse: Stjerneveien 17A
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Nittedal kommune

Ledningskart

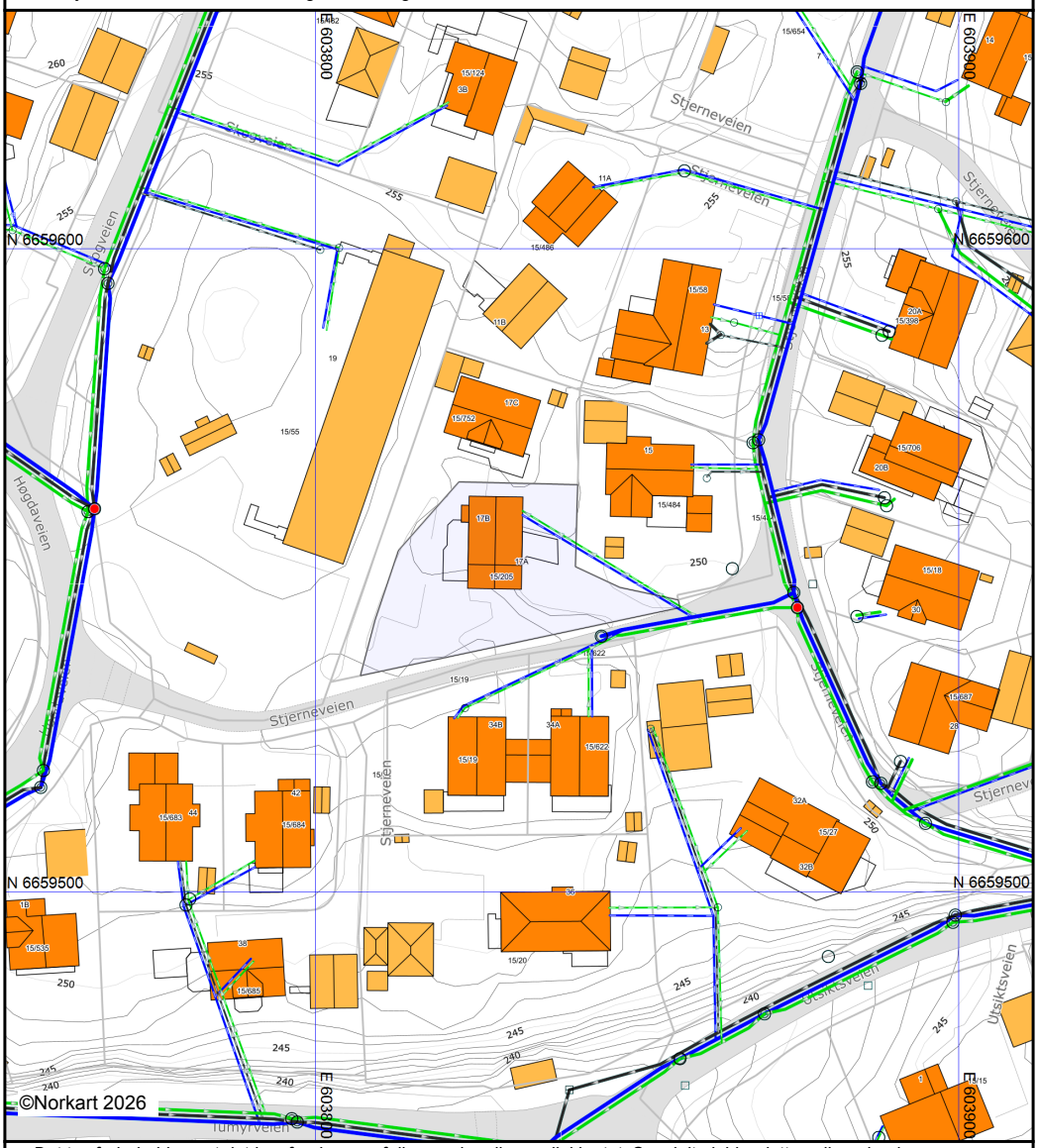
Eiendom: 15/205
Adresse: Stjerneveien 17A
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Journal nr. 110/1951

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for herr Helge Skriden,s

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 15 br. nr. 205 parcel nr. ..... av .....

....., nemlig:

Våningshus av tre i ~~med~~ uthygg i 2 etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Mangler avtrekk fra kjøkken.

Gebyr kr. 50,- *er betalt* 19.desember 1951.

N i t t e d a l, *den* 30. sept. 1953.

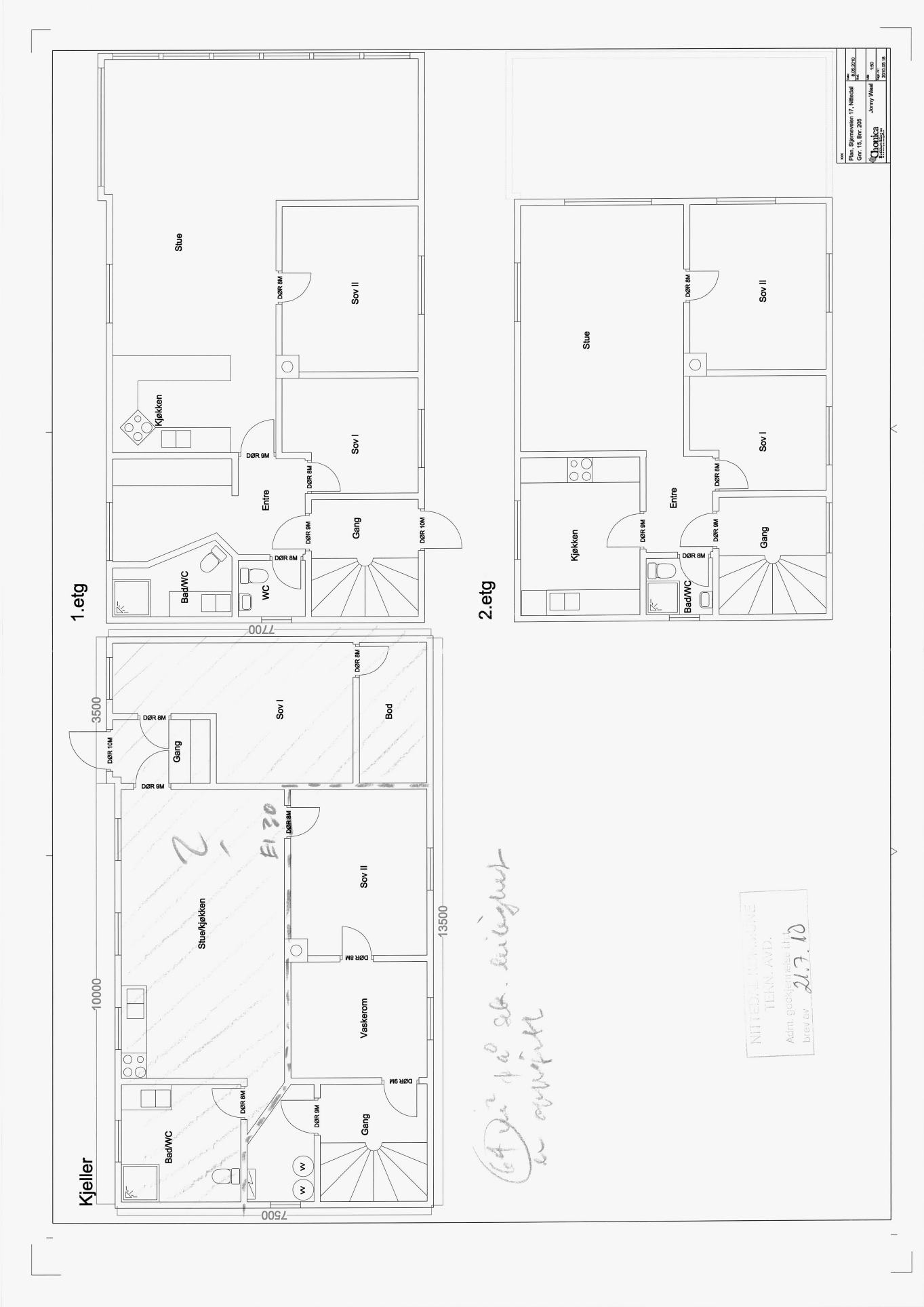
FOR BYGNINGSSJEFEN

Ola Lagen

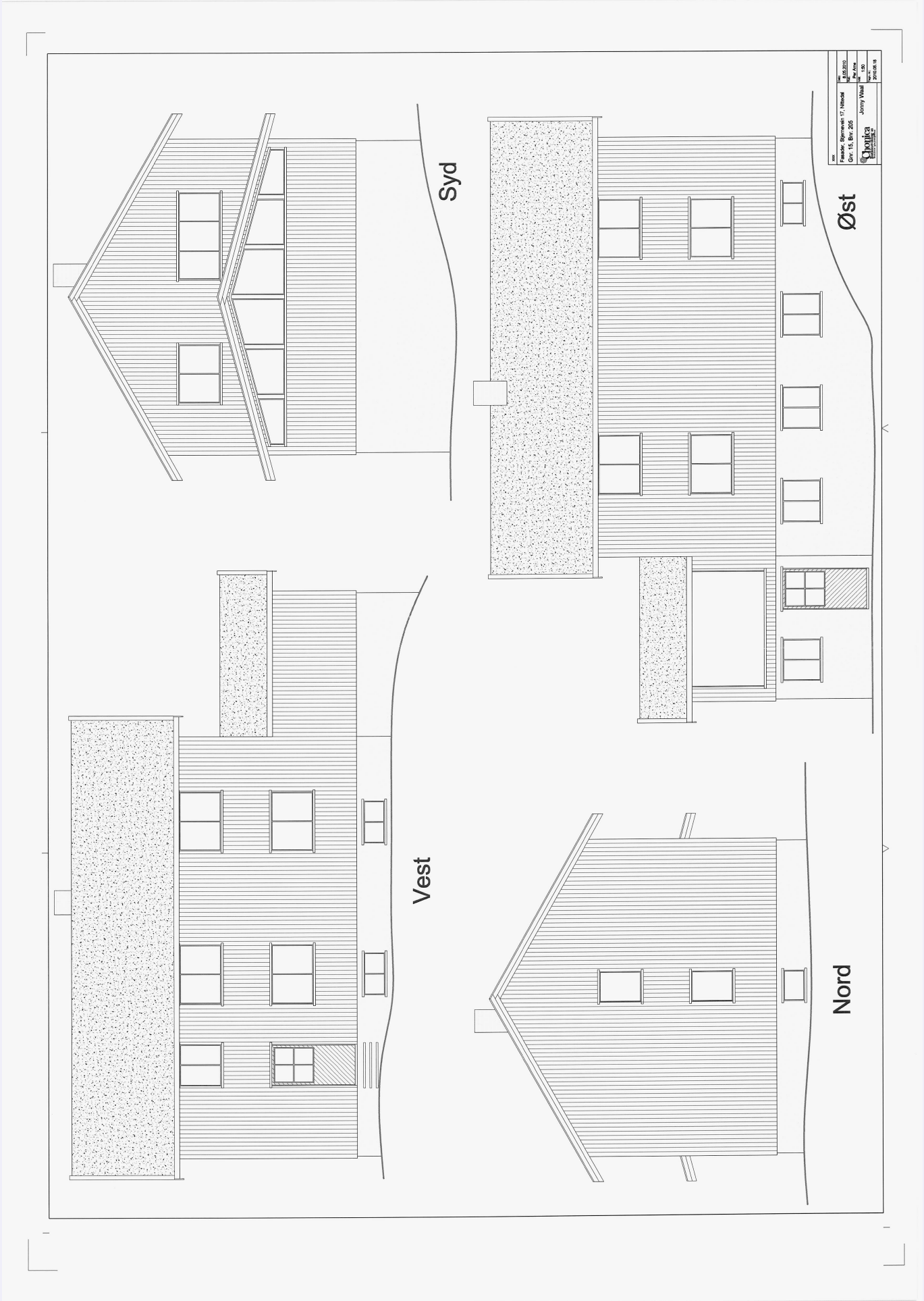
Nr. 2253.

Trykt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 3—37

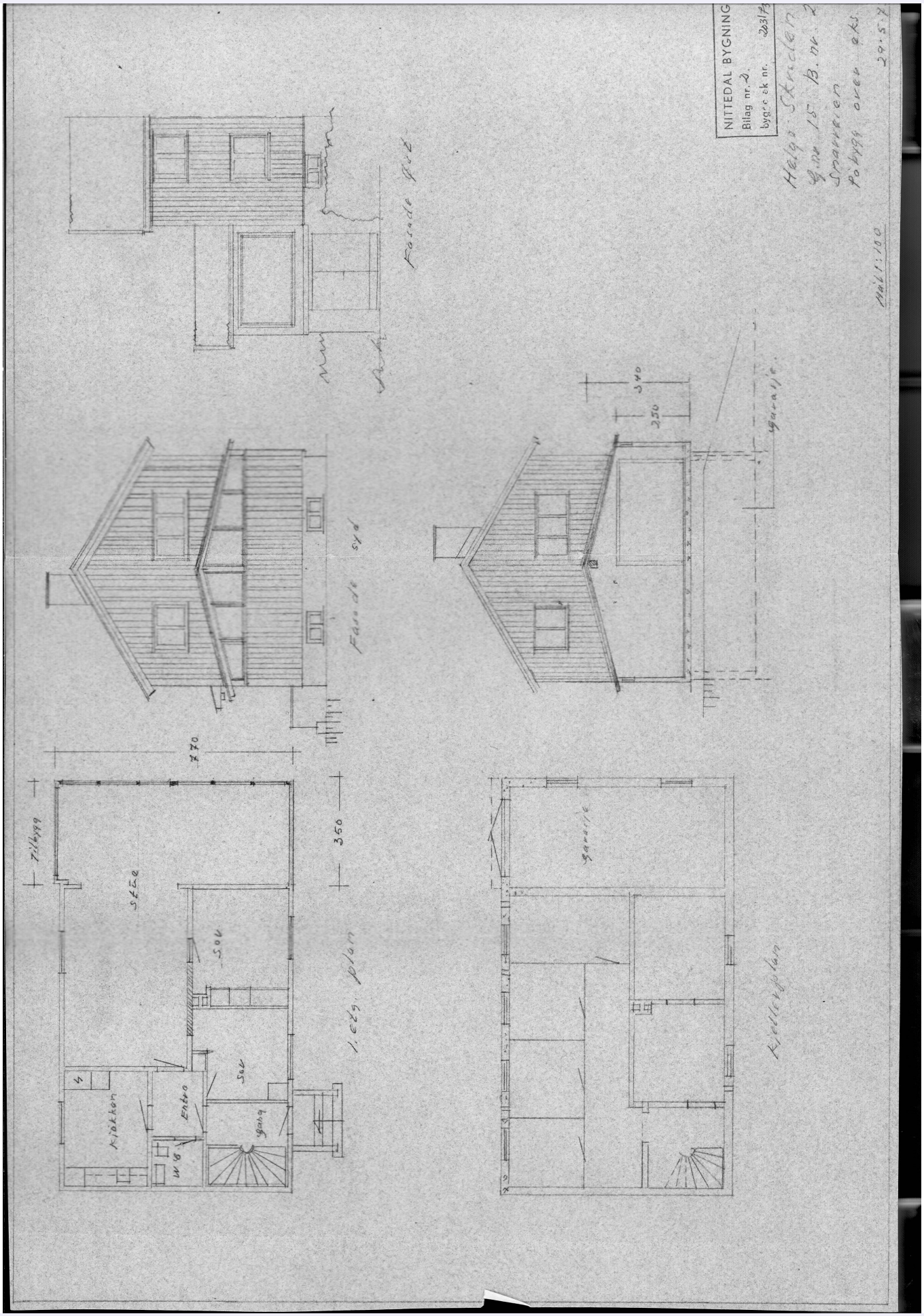
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



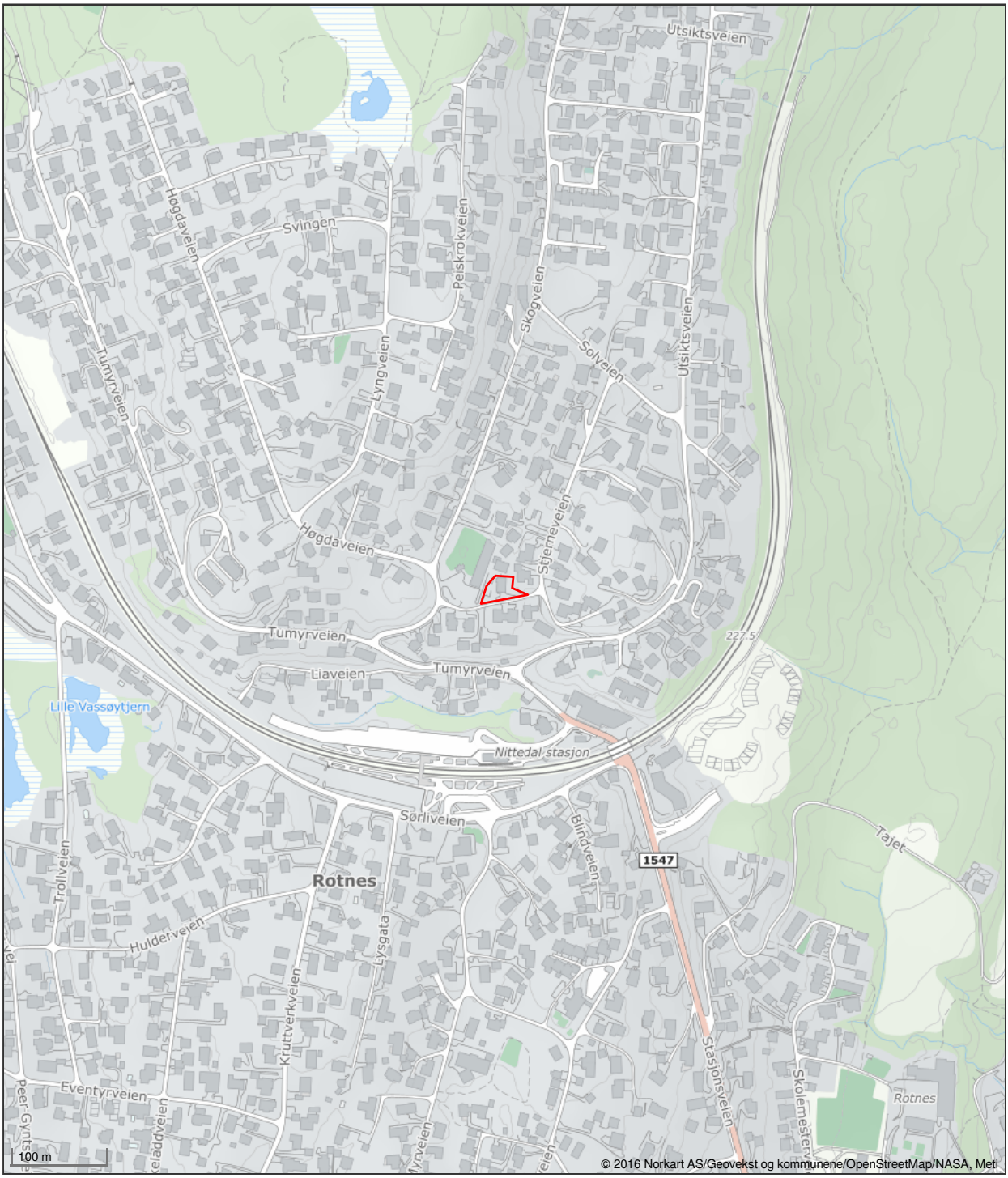
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3232 - 15/205//

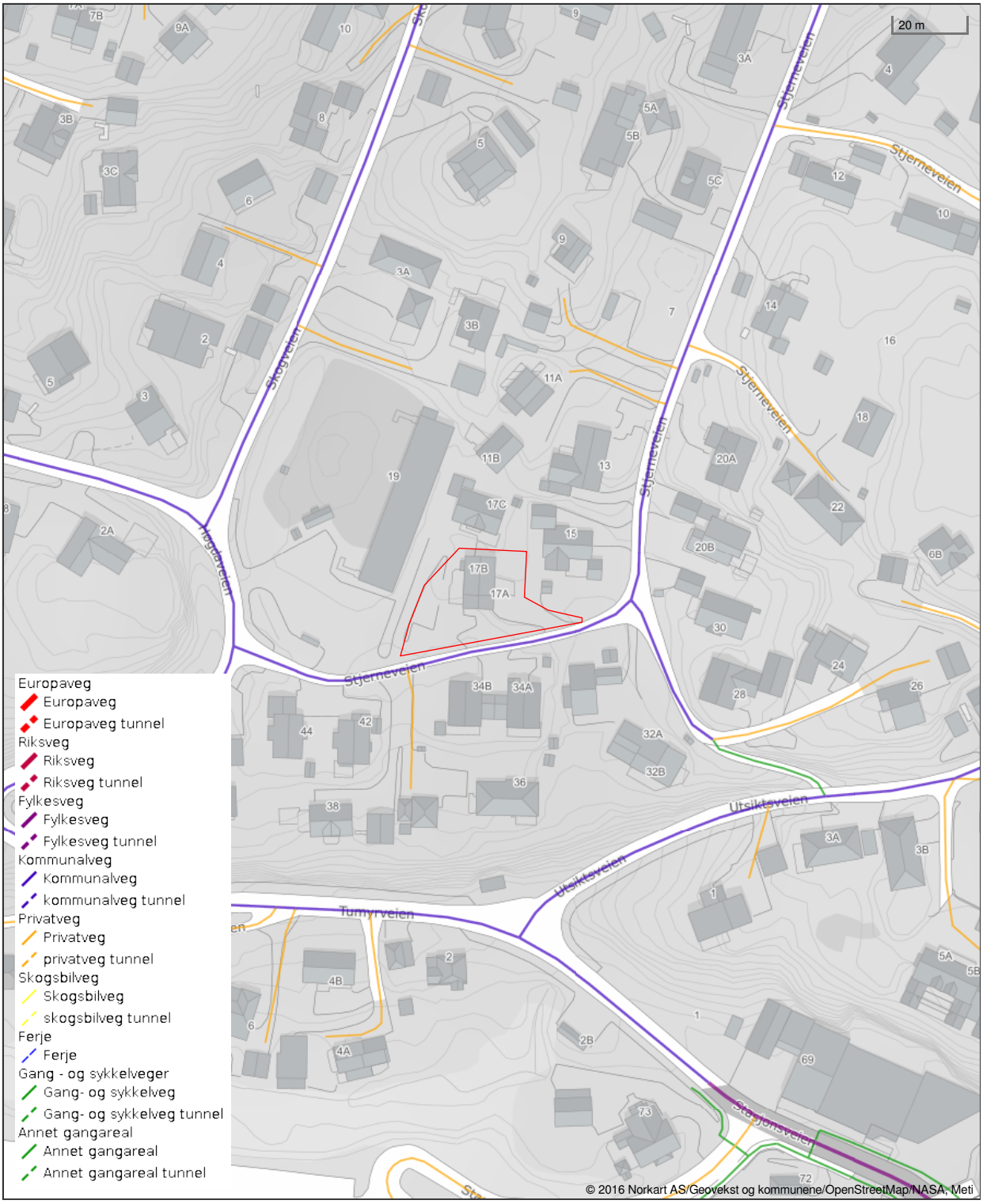


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 15/205//



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.

12/01434-4

Rekvirent iht. følgebrev/ rekvirent ikke oppgitt: meding
971643870
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Fradelt parsell av Gnr 15 Bnr 205, med ny eiendomsbetegnelse **Gnr 15 Bnr 752,** skal ha rett til å legge vann-og avløpsledning over Gnr 15 Bnr 205 og koble seg til eksisterende ledninger på Gnr 15 Bnr 205 som vist på kartutsnitt og i henhold til vedtak av 1.12.2011 fra teknisk enhet i Nittedal kommune.

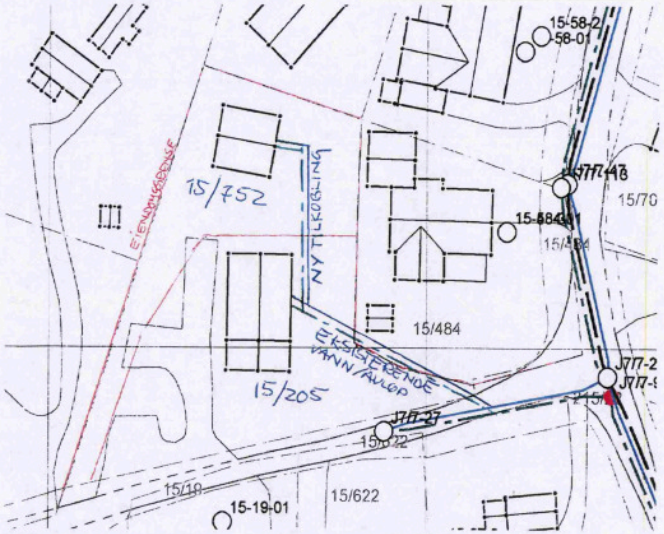
Erklæringen om disse rettighetene skal tinglyses som hefte på **Gnr 15 Bnr 205** og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune, org.nr 971643870

Nittedal — Sted
31/1 - 2012 — dato

Jonny Waal 29058 [redacted]
Hjemmelshaver til Gnr 15 Bnr 205
fødselsnr. og personnr., eller firmaattest

JONNY WAAL

Doknr: 548990 Tinglyst: 05.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartet er ikke målholdig

Rett kopi bekreftes 4.7.12
Jan-Inge Øbrebø

ENHET FOR TEKNISKE TJENESTER NITTEDAL

12/01434-5

Rekvirent iht. følgebrev/ rekvirent ikke oppgitt: meding
971643870
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Dette er en erklæring på at tiltakshaver vedgår at dimensjonen på eksisterende vannledning IKKE økes slik kommunen anbefaler. Tiltakshaver skriver ved dette under på at kommunen holdes fri for ansvar for eventuelle konsekvenser dette måtte medføre.

Denne erklæring tinglyses som hefte på 15/205

Sted, dato: 3/2 - 2012

Jonny Waal 296580 [redacted]
(hjemmelshaver/fester)

JONNY WAAL

Rett kopi bekreftes 4.7.12
Jan-Inge Øbrebø

ENHET FOR TEKNISKE TJENESTER NITTEDAL

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skatteetaten

Dato
24.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HILDE CHRISTINE ELLEFSRUD
Amundrudvegen 174 H0101
2770 JAREN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3232 NITTEDAL

Gnr 15 Bnr 205 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stjerneveien 17, 1482 NITTEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

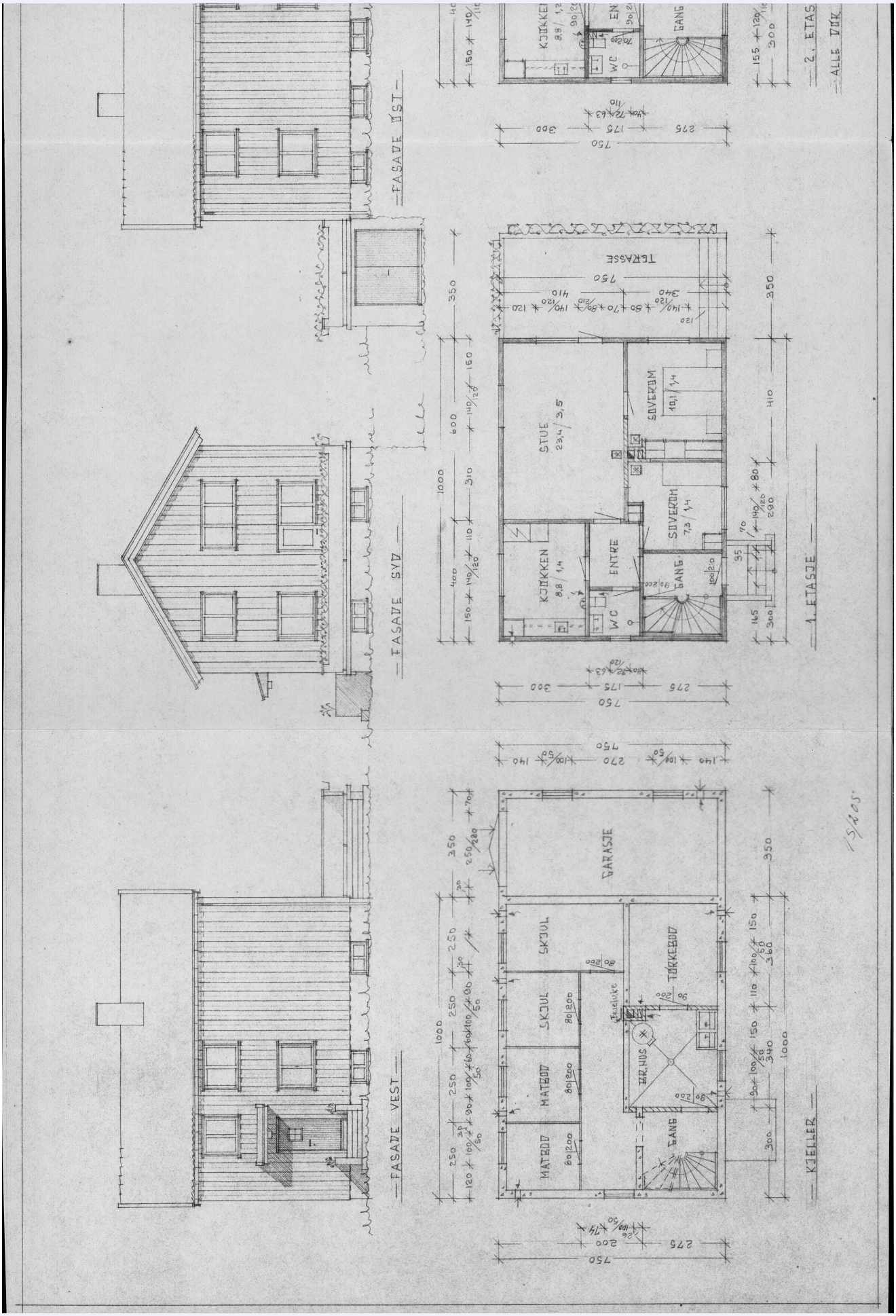
Som primærbolig:	kr 1 640 929
Som sekundærbolig:	kr 6 563 714

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Notater



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: 1214260139 / Tone Benno, tlf. 41449321
Stjerneveien 17A, 1482 Nittedal
Gnr. 15, bnr. 205, snr. 1 i Nittedal kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

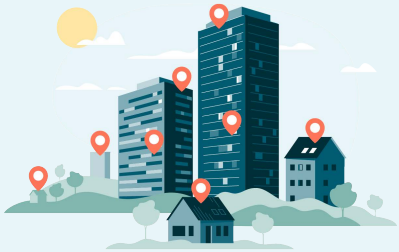
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1214260139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2026

Tone Benno
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

414 49 321
tone@em1nittedal.no

EiendomsMegler 1 Nittedal
Mattias Skytters Vei 21, 1482 NITTEDAL

eiendomsmegler1.no