PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

GJELLERÅSVEIEN 3 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gjelleråsveien 3B

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holumskogen skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelleråstoppen Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rommen Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 å... 61 barn	15 min 1.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å.. 82 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holumporten	6 min
Rema 1000 Gjelleråsen	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	17 min
Apotek 1 Hagan	17 min
Grorud Vinmonopol	9 min

SPORT

Morttjern ballplasser	7 min
Holumskog - Kunstgressløkke	13 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min
STOLT Rommen	9 min

«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

Gjelleråsveien 3B

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holumskogen skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gjelleråsen	8 min
Recharge YX 7-Eleven Gjelleråsen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelleråstoppen Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rommen Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

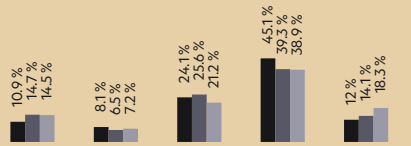
BARNEHAGER

Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 år... 61 barn	15 min 1.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år... 82 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holumporten	6 min
Rema 1000 Gjelleråsen	8 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Gjelleråsen	10.9 %	8.1 %	24.1 %	45.1 %	12 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Gjelleråsen	996	385
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Morttjern ballplasser	7 min
Holumskog - Kunstgressløkke	13 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min
STOLT Rommen	9 min

«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

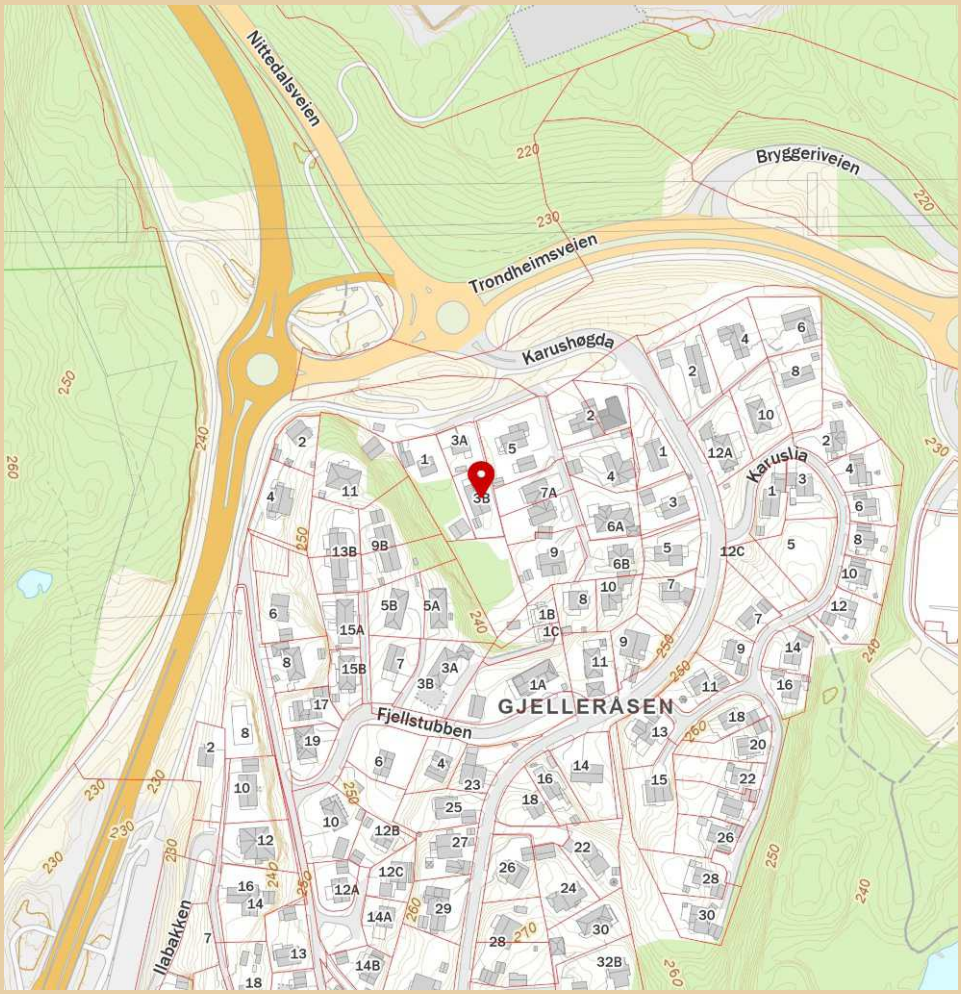
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Gjelleråsveien 3B

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holumskogen skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelleråstoppen Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rommen Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 å... 61 barn	15 min 1.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å... 82 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holumporten	6 min
Rema 1000 Gjelleråsen	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	17 min
Apotek 1 Hagan	17 min
Grorud Vinmonopol	9 min

SPORT

Morttjern ballplasser	7 min
Holumskog - Kunstgressløkke	13 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min
STOLT Rommen	9 min

«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

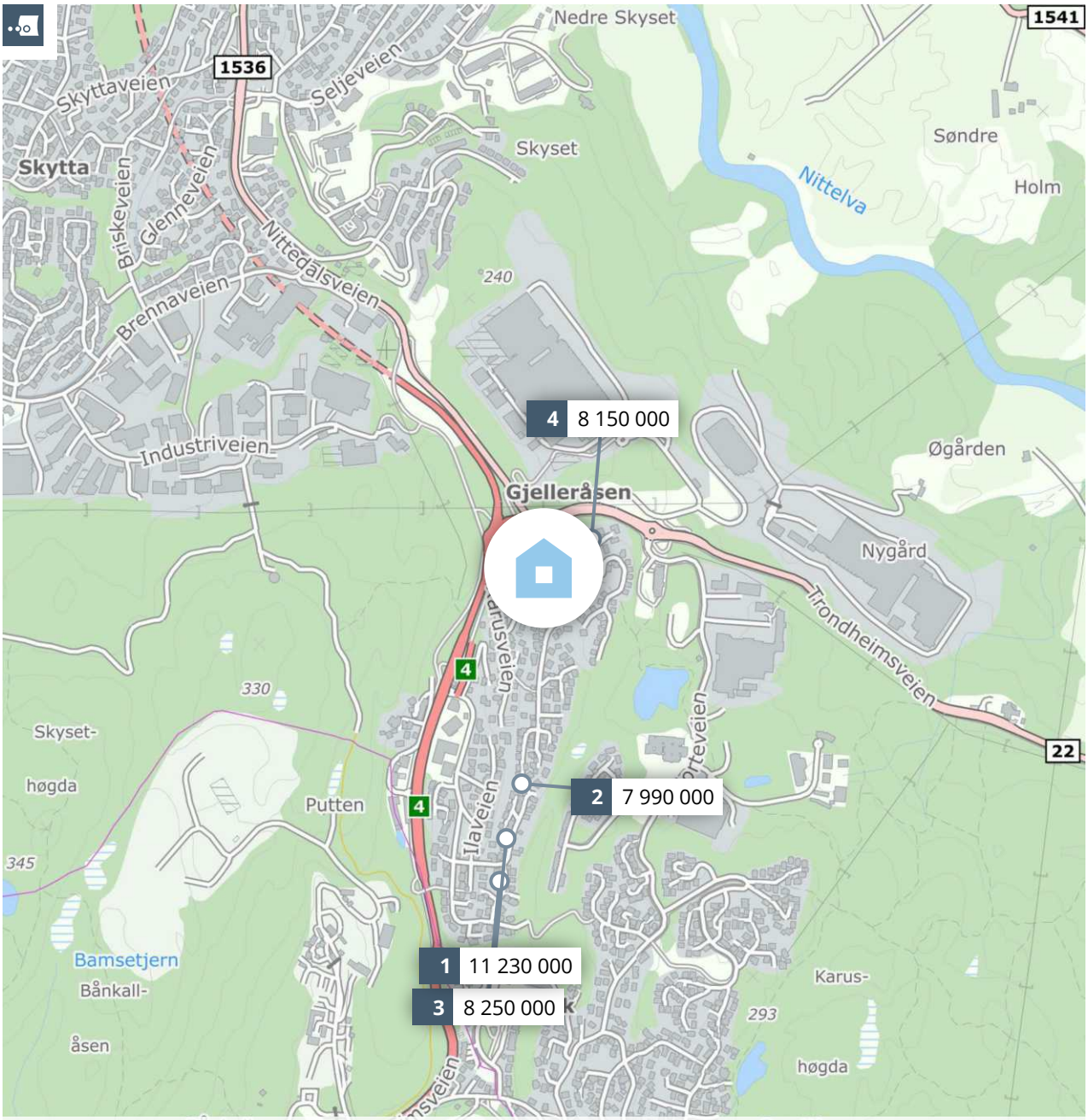
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025



Meglers verdivurdering

GJELLERÅSVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjelleråsveien 3 B, 1481 HAGAN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 3 BNR 651 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS PUTTEN

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	41 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					683 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Woldbakken 16 A				16.01.2023	12 500 000	**11 230 000**	0	11 230 000	**44 563**
	252 m²	2009	847 m²	7 sov						
2	Karushøgda 51				12.01.2024	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**43 424**
	184 m²	2001	591 m²	4 sov						
3	Woldbakken 11				05.03.2024	8 650 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**38 018**
	217 m²	2000	693 m²	5 sov						
4	Karushøgda 2				26.09.2022	7 950 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**38 810**
	210 m²	1980	1 244 m²	5 sov						

Innholdsrik, påkostet, og nyere enebolig. Nylig skiftet gulv i stue, og alle soverom i nedre etasje. Flislagt kjøkken med granitt kjøkkenbenk. Gjennomgående behandling av nyere overflater i tidsmessig og eksklusive stil. Etablert nytt bad, 2 soverom. samt mulighet for ytterligere soverom uten at romfølelsen settes på spill. En sjelden anledning i et populært og barnevennlig område. Privat og meget usjenert beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2015	20.10.2015	12.01.2016	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. ny etasje og pusset opp.

Eneboliger til salgs i 1481 HAGAN nå

11
eneboliger til salgs

9.9M
9.6M
9 341 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Eneboliger solgt i 1481 HAGAN siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

8.6M
8.3M
7 997 000 Prisantydning i snitt
7 778 000 Salgspris i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
133
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 274 Gjelleråsveien 3 B Totalpris 8 750 000

39 581 NITTEDAL kommune i snitt siste 3 mnd

38 877 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251011

Selger 1 navn
Madhu Chhura

Gateadresse
Gjelleråsveien 3 B

Poststed	Postnr
HAGAN	1481

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 1 Og 2 etasje og vaskerom. Se tilstandsrapport.

Document reference: 302251011

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Våtrommene i 1 etasje er bygget før vi kjøpte huset i 2014. 2 etasje er gjort som vennetjeneste og egen innsats 2016

Arbeid utført av: Tidligere eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendring og ferdigattest.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse. Se tilstandsrapport, TG3.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Full EL-kontroll og fiksing av alle feil før salg.

Arbeid utført av: HRS ELEKTRO

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjort i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251011

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 etasje/loft etasje innredet i 2016.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av kommunen

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251011

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madhu Chhura	97de8825ed1884c15e894ae40d0f021f696f335c	19.09.2025 13:12:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Gjelleråsveien 3B
1481 Hagan

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 02/09/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 651
Hjemmelshaver:	Madhu Chhura
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	683 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	Madhu Chhura
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca. 683m².
Opparbeidet med grus og beplanting.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig fra 2012, med 2 etasje og kryploft. 2. etasje ble innredet i 2016.

Boligen er oppført i bindingsverk på ringmur i betong/mur, antatt støpt plate på mark.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig stående panel, etasjeskille av trebjelkelag.
Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Takrenner og nedløp i stål.

Vinduer av trerammer med 2 lagsglass.
Inngangsdør med sprossedelt vindu, tett dørblad til ytterdør fra vaskerom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 2012, oppgradert/innredet 2.etasje i 2016. Samt noe oppgraderinger i nyere tid.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.
Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANNET:
Parkering:
- Parkering på egen tomt.
Oppvarming:
- Luft til vann varmepumpe som sirkulerer varmtvann til radiator, peis, og varmekabler på bad, kjøkken og gang/entre.

DOKUMENTKONTROLL:
- PropCloud.no
- Tidligere salgsrapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak/himling:
- Panel, malte plater/takess.
Vegger:
- Malte plater, tapet, fliser på bad i 2.etasje, våtromsplater på bad i 1.etasje.
Gulv:
- Laminat, fliser på bad i 2.etasje og kjøkken, gulvbelegg på vaskerom/tekniskrom, bad i 1. etasje og wc.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
2025:
- Malte dører, fliser over kjøkkenbenk.
- Ventilasjonsrens, beiset terrasse og trapper, el-kontroll på det elektriske anlegget.
2024:
- Byttet toalett i 1. etasje.
2016:
- Nytt kjøkken, fliser på kjøkken og gang, laminat gulv, tapet. Rom inndeling i 2.etasje. (2 soverom, bad og stue).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	121m²	15m²		43m²	121m²	
2.Etasje.	79m²				79m²	
SUM BYGNING	200m²	15m²		43m²	200m²	
SUM BRA	215m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje:
- Stue, kjøkken, gang/entre, 3 soverom, bad, wc, vaskerom/tekniskrom, walk-in closet.

2.Eatsje:
- Stue, bad, 2 soverom.

BRA-e:

- Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. Etasje ble målt til sammen ca. 121,157m², avrundes til 121m².
2. Etasje ble målt til ca. 78,73m² av total gulv areal, avrundes til 79m². 2.etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca.19m², total målbart gulvareal er ca. 60m².

Utvendig bod ble målt til ca. 14,7m², avrundes til 15m²
Yttervegger er ikke medregnet i sum BRA, arealer med yttervegger utgjør ca. 6m²

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

02/09/2025



Jung Bui

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.
Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:
- Påvist sprekker i ringmur.
- Manglende drenering, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er en krypkjeller i boligen, tilgang via en luke i gulvet inne på walk-in closet til soverom 2 (1.etasje)

Merknader:
- Krypkjeller ble ikke undersøkt av takstmann på befaringsdagen. Da den er skrudd fast.
Anbefaler videre undersøkelse/sjekk av bygningsdelen.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er bygget på antatt stabilt terreng.
Grus belagt rundt boligen.

Merknader:
- Synlig fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med stående panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
- Påvist sprekker/skader i panel.
- Påvist flass av maling på panel.
- Behov for vedlikehold på fasade, dette er for å forlenge levetiden på bygningsdelen

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører av trerammer med 2 lags glass fra 2011.
Inngangsdør av merke Leksand, med brannteknisk klass EL30. Antatt er fra byggeår.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
- Justerings/vedlikeholds behov på vinduer.
- Påvist sprekker/riss/skader på innvendig foringer/lister.
- Ikke påvist avvik ved beslag, vannbord eller ytre tetting på befaringsdagen.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Antatt undertaket er tett.

Merknader:
- Undertaket er ikke inspisert, kun fra knelofsluke.
- Manglende snøfanger på taket, takstmann anbefaler montering av snøfanger for å unngå snø/isras, skader på personer og eiendeler.
- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking.
- Skorstein over tak er ikke inspisert/kontrollert.
Samt det var begrenset inspeksjons muligheter rundt gjennomføringer igjennom tak.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra 2012, antatt undertak er tett. Yttertekking av stålplater.

Merknader:
- Påvist mose på takplater.
- Påvist avvik/vedlikeholdsbehov på takrenner.
- Skorstein/pipe over tak er ikke inspisert.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er kneloft i 2.etasje. Tilgang via kneloftsluke.
Kneloft brukes for oppbevaringsplass av hjemmelshaver.

Merknader:
- Justerings behov på noe kneloftsluke.
- Påvist utett luke.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en terrasse på ca. 39m² og en på ca. 4m² foran inngangspartiet.
Bygget med impregnerte materialer på frittstående betong såler, bjelkelag og terrassebord.
Beiset/malt i 2025.

Merknader:
- Svikt/avvik i bærebjelker.
- Påvist sprekker/riss/skader på overflater.
- Påvist svikt på betong såler.
- Påvist helling på ca. 15cm på grunn av svikt i bærekonstruksjonen.

7. Våtrom

7.1 Bad i 2. etasje.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap og overskap, speil med lys, dusjkabinett, vegghengt wc, avtrekks vifte i tak og vannfordelingsskap i vegg.

Himling:
- Panel.
Vegger:
- Fliser.

Merknader:
- Påvist sprekker/skader på fliser.
- Justerings behov på dør.
- Løs dørhåndtak.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med varmekabler, flisbelagt over.
Fall fra døråpning mot sluk er ca. 2mm.

Merknader:
- Fall til sluk, tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. Det er tilnærmet rett gulv.
Ved vannlekkasje vil lekkasjevann renne ut gjennom dørterskel.
- Terskel vurdert som tilfredsstillende
- Påvist skade/sprekk på fliser.
- Påvist bom/hulrom under fliser.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Antatt membran fra byggeår, 2012

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen

Merknader:
- Ikke fremlagt dokumentasjon.
- Antatt at det er tettesjikt under fliser.
- Takstmann har ikke undersøkt for avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring.
Da dusjkabinettet står over sluk, begrenset tilgang. Ikke sikkerhetsforsvarlig for takstmann å flytte på den.

7.2 Bad i 1. etasje.

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad, innredet med:
- Dobbel vask med underskap og høyskap, et greps blandebatteri, speil med lys, frittstående wc og dusj blandebatteri over badekar, radiator.

Tak.
- Takess med spotter og tak ventil.
Vegger.
- Våtromsplater.

Merknader:
- Påvist sopp/mugg på nederste kant av veggplater.
- Påvist forhøyet fukt verdi på veggplater.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med vannbåren varme, gulvbelegg over med oppbrett mot vegg på ca. 7cm.
Med fall fra døråpning mot sluk, er på ca. 12mm.

Merknader:
- Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav for våtromsnorm.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg med oppbrett mot vegg på ca. 7cm.

Det ble ikke boret hull på veggen mot baderom på befaringsdagen, da membran er synlig samt det ble påvist forhøyet fukt verdi på veggplater.

Merknader:
- Sluk er ikke undersøkt av takstmann, da deksel til badekar var vanskelig å demontere.
- Antatt at belegg er klemt under klemring i sluk.
- Påvist løs oppbrett av belegg ved døråpning.

7.3 Vaskerom i 1. etasje.

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom/tekniskrom innredet med:
- Varmepumpe for vannbåren varme, benkeplate med vask/blandebatteri og under/overskap, kjøl/frys skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vindu og dør mot gårdsplass.

Tak:
- Takess.

Vegger:
- Tapet og våtromsplater.

Merknader:
- Ikke påvist merknader på befaringsdagen.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støp betong med vannbåren varme, belagt med gulvbelegg.
Fall fra døråpning til toppen av sluk er på ca. 30mm.

Merknader:
- Påvist skade/sprekker på belegg.
- Påvist avvik av oppbrett mot vegg.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg som membran, fra byggeår 2012

Merknader:
- Påvist skader/sprekker i belegg.
- Påvist avvik av oppbrett mot vegg.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2016, av merke Epoq.

Innredet med:
- Glatte fronter, kjøl/fryseskap, vask med et greps blandebatteri, benkeplater av stein, fliser over kjøkkenbenk, overskap og underskap, integrert komfyr med stekeovn og micro, kokeplate av gass, avtrekksvifte.

Tak:
- Takess med spotter og taklys.

Gulv:
- Fliser.

Merknader:
- Påvist knirk på vindu, justerings behov.
- Påvist løs/skade/sprekk på gulvflis.
- Påvist bom/hulrom under fliser.
- Nivå forskjell på fliser.
- Manglende komfyrvakt.

9. Rom under terreng

9.1 Krypkjeller.

TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er et kryprom/kjeller under huset, tilgang via gulvluke i walk-in closet til soverom 2 i 1.etasje.

Merknader:
- Kryprom/kjeller er ikke undersøkt av takstmann, da den var skrudd fast på befaringsdagen.
- Anbefales nærmere kontrollere/undersøke av kryprom/kjeller.

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Ikke undersøkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Bygningsdel ikke undersøkt.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ikke undersøkt.

Merknader:
- Ikke undersøkt.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegg fra byggeår 2012.
Stoppekran ble lokalisert og testet på befaringsdagen, ingen merknad. Tilgang via fordelings skapet i veggen til baderom i 2.etasje. varmtvannsbereder inne på vaskerom.

Det er både innebygget sisterne for wc og frittstående wc.

Merknader:
- Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har vannbåren varme.

Merknader:
- Boligen har ikke varmtvannsbereder.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Anlegget er fra byggeår 2012.
Tilgang via vaskerom/tekniskrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Påvist tegn på tidligere avdrypp under anlegget.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer/dører samt ventiler på vinduer, og mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, samt balansert ventilasjon.

Merknader:
- Manglende avtrekksvifte på baderom i 1.etasje.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse fra byggeår, tilgang via vaskerom/tekniskrom.

Merknader: - Anlegget er bare visuelt undersøkt av takstmann på befaringsdagen.
- Anlegget har blitt kontrollert/sjekket i ettertid, utført av HRS Elektro AS. Samt lukket avvik.
Tilsendt dokumentasjon elektronisk av hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
- For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.
- 2. etasje ble målt til ca. 78,73m² av total gulv areal, avrundes til 79m². Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca.19m², total målbart gulvareal er ca. 60m².

- Muntlig informasjon er gitt av hjemmelshaver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.
- Ettersendt dokumentasjon vedørende kontroll av det elektriske anlegget, samt lukket avvik. Utført av HRS Elektro AS. Samt kvittering for ventilasjonsrens, utført av Pust Ventilasjons AS.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.
- Kneloft er kun inspisert ved luke, da takstmann vurderer at en ytterligere inspeksjon ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige grunner. Vurderingene er basert på det som er synlig og oppdaget fra kneluke.

- I 1 etasje, så er det en luke til krypkjeller i gulvet inne på walk-in closet til soverom 2, den er ikke inspisert av takstmann. Da den var skrudd fast på befaringsdagen.
- Boligen har romhøyde fra 2380mm opptil ca. 2420mm.
- Påvist nivå forskjell i gulvet til 1 og 2.etasje, opptil ca. 13mm.

- Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

- Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Sprekker i ringmur.
- Krypkjelleren.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Drenering rundt boligen, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.
1.2	Krypekjeller
	TG2 er satt iht. manglende drenering rundt boligen. Takstmann anbefaler videre undersøkelse/sjekk av bygningsdelen.
2.1	Yttervegger
	TG2 er satt iht. merknader. Det anbefales vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefaler vedlikeholds, for å opprettholde bygningsdelens levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler justering samt tiltak for å tette utett luke.
7.1.1	Bad i 2. etasje. Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler justering på dør samt dørhåndtak. Sprekker/skader på fliser har ikke behov for strakstiltak, bør beregnes utbedringer i framtiden.
7.1.2	Bad i 2. etasje. Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
7.1.3	Bad i 2. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt iht. merknader. Det anbefales å overvåke bygningsdelen. Forklaring av membran: Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført. Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år
7.2.2	Bad i 1. etasje. Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
7.2.3	Bad i 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
8.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, anbefales kontakte fagpersonell for utbedringene.

©mstr.no

www.bmtf.no

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt iht. manglende/ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne. Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales montering av avtrekksvifte på badet, dette er viktig for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fukt på bad.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. sjablonmessig anslags sum for utbedringer er på ca. 25- 50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad i 1. etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for utbedringer av merknader, er på ca. 25- 50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.2	Vaskerom i 1. etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for utbedring/renovering av gulvbelegg er på ca. 50- 100 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.3	Vaskerom i 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for utbedring/renovering av membran/gulvbelegg er på ca. 50- 100 000,- Summen har sammenheng med beskrivelse av overflate gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

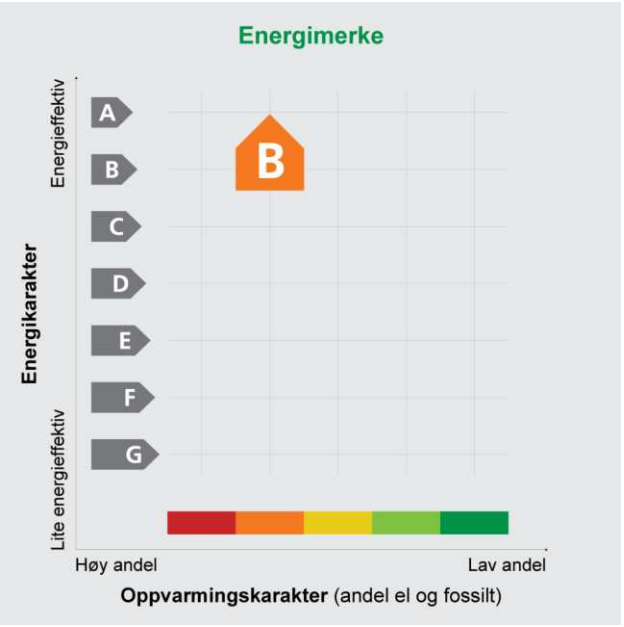
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

Adresse	Gjelleråsveien 3 B
Postnr	1481
Sted	HAGAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	651
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300214476
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2015-604519
Dato	08.10.2015



Eier	Catrin Hammerstrøm
Innmeldt av	Catrin Hammerstrøm

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra ventilasjonsluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjelleråsveien 3 B
Postnr/Sted: 1481 HAGAN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 08.10.2015 14:51:48
Energimerkenummer: A2015-604519
Ansvarlig for energiattesten: Catrin Hammerstrøm
Energimerking er utført av: Catrin Hammerstrøm

Gnr: 3
Bnr: 651
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300214476

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Alvsbyhus Norge AS
post boks 2008 Høyden
1520 MOSS

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
11/00924-25		31.01.2012

Bnr. 300 2 1447 6

FERDIGATTEST - GNR/BNR 3/202 - GJELLERÅSVEIEN 3

Tiltakshaver:	Stian Skriden Nilsen og Cathrin Hammerstrøm Nilsen	**Adresse:**	Gjelleråsen 3/1481 HAGAN
Søker:	Alvsbyhus Norge AS	**Adresse:**	post boks 2008 Høyden/1520 MOSS
Tiltakstype:	Enebolig	**Tiltaksart:**	Nytt bolig - boligformål over 70 m2

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig ble gitt den 07.11.2011.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20).

Det vises til søknad om ferdigattest datert 19.01.2012 mottatt 19.01.2012.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. pbl. 21-10, og Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften – SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket og byggeproduktene som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. Plan- og bygningsloven § 25-2, 2. ledd.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

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

Med vennlig hilsen

Na Stephansen
avdelingsleder

Espen Skårsmoen
saksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Stian Skriden Nilsen og Cathrin Hammerstrøm Nilsen, Gjelleråsen 3, 1481 HAGAN

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

Madhu Chhura
Gjelleråsveien 3 B
1481 HAGAN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/02897-9	Melonie Kristina Herzeth Helgesen	18.09.2025

Ferdigattest - 3/651 - Gjelleråsveien 3B - Bruksendring

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for bruksendring av loftetasjen, mottatt 27.08.2025.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 27.08.2025 med supplerende dokumentasjon mottatt den 17.09.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med hilsen

Melonie Kristina Herzeth Helgesen
Rådgiver

Gry Andreassen
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

Madhu Chhura
Gjelleråsveien 3 B
1481 HAGAN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/02897-6	Melonie Kristina Herzeth Helgesen	17.09.2025

Tillatelse - 3/651 - Gjelleråsveien 3B - Bruksendring

Nittedal kommune godkjenner din søknad om bruksendring av 2. etasje, mottatt 27.08.2025. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Nittedal kommune har mottatt din søknad den 27.08.2025 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 17.09.2025. Mottatt dokumentasjon og tegninger ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Grad av utnytting:
Tiltaket endrer ikke BYA på eiendommen.

Tiltakets høyde:
Tiltaket endrer ikke boligens høyde.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 124 for Skillebekk – Putten - Gjelleråsen, vedtatt 26.08.1974, sist revidert 19.05.2015. Eiendommen ligger i felt A og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Tiltaket er prosjektert i tråd med reguleringsplanen.

Nabovarsel

I medhold av pbl. § 21-3, annet ledd, fritar kommunen for nabovarsling, idet naboenes interesser i liten eller ingen grad berøres av tiltaket.

Atkomst og veiforhold
Søknaden viser adkomst fra Gjelleråsveien. Tiltaket endrer ikke eksisterende avkjørsel.

Vurdering og konklusjon
Boligen er oppført med en hovedetasje og en loftetasje. Det ble i rammetillatelsen til oppføringen av boligen, gitt den 30.03.2011, anført at innredning av loft skulle omsøkes separat i ettertid. Loftetasjen (annen etasje) ble oppført som tilleggsdel. Det er nå søkt om bruksendring av loftetasjen til hoveddel. Etasjen vil bestå av to soverom, bad og stue, samt bodareal. Vi vurderer at tiltaket har god utforming og gode visuelle kvaliteter.

Det er opplyst at de tekniske kravene er ivaretatt.

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Godkjenninger
Følgende tegninger godkjennes:

Dokument	*Tegningsnummer*	*Tegningsdato*
Plantegning loftetasje	Unummerert	Udatert, vedlagt

VILKÅR OG VIDERE OPPFØLGING

Vilkår for tillatelsen
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Dokumentasjon i samsvar med forskrift om byggesak skal vedlegges søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Tillatelsen gjelder i 3 år
Dersom tiltaket ikke er satt i gang innen 3 år etter denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjoner. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Dere betaler etter gjeldende satser for det året dere søkte. Gebyrregulativet finner dere her: https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommunale-satser-og-egenbetalinger/

Faktura ettersendes.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

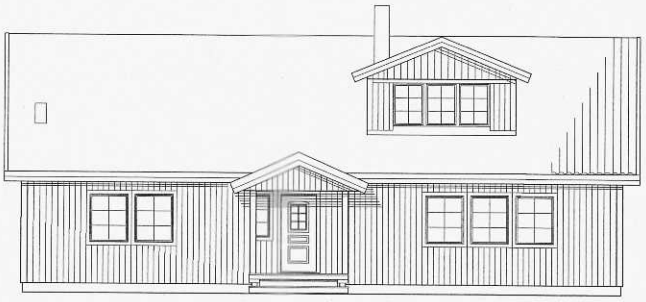
Med hilsen

Melonie Kristina Herzeth Helgesen
Rådgiver

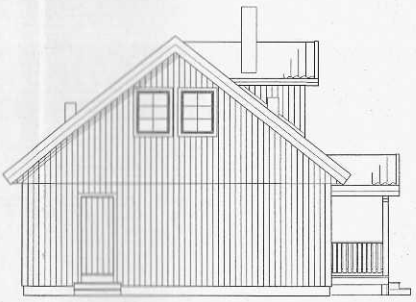
Gry Andreassen
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

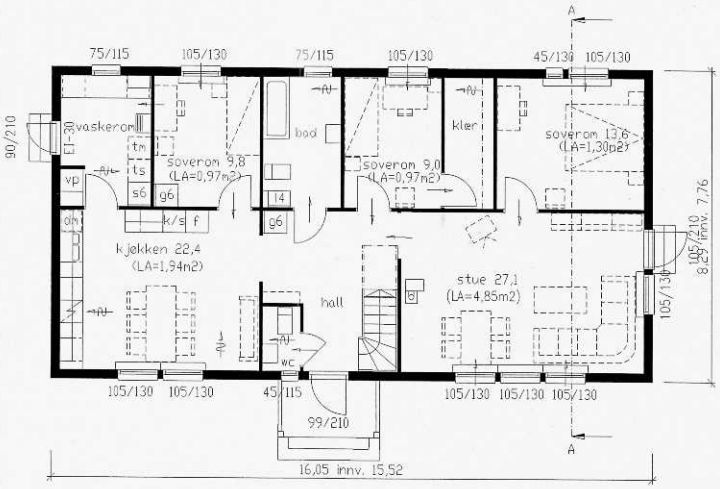
Vedlegg:
E2 - Tegning - Plan 2. etasje

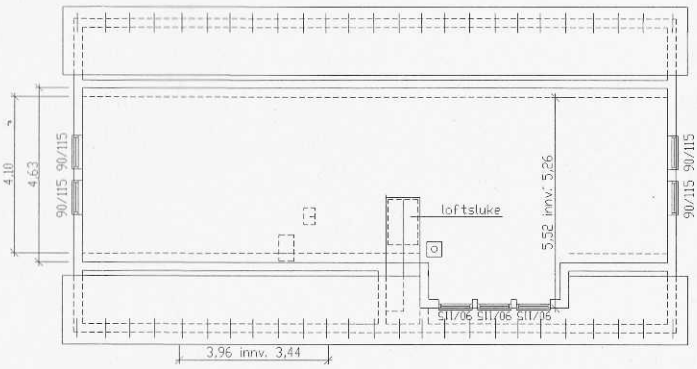


FASADE MOT NORDØST



SØRØST

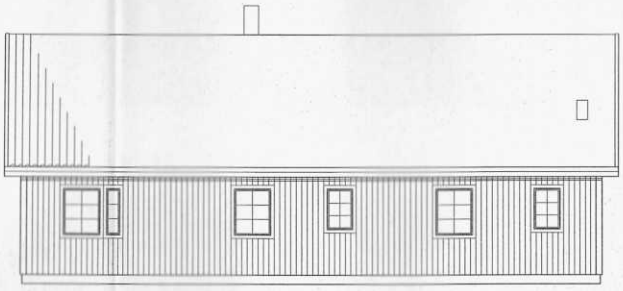




LOFTSPLAN (Leveres uisolert, loftsluke er medtatt.)

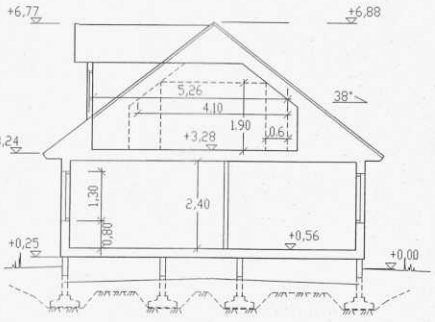


NORDVEST



SØRVEST





SNITT A-A

REV.		
ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 *ÄBYCAD*		Kontroll: TOM A. Dato: 12.10.2010 Tegn: JOHANNES H. Dato: 2010.10.07
Prosjekt: ENEBOLIG NA 123 S 38	BYA: 137 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: STIAN SKRIDEN NILSEN & CATRIN HAMMERSTRØM	BTA: 133/204 m2	Saksnr:
Byggeplass: GJELLERÅSVEIEN 3 GNR/BNR: 3/202	BRA: 120/188 m2	Tegningsnr: 36480
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		Kommune: NITTEDAL

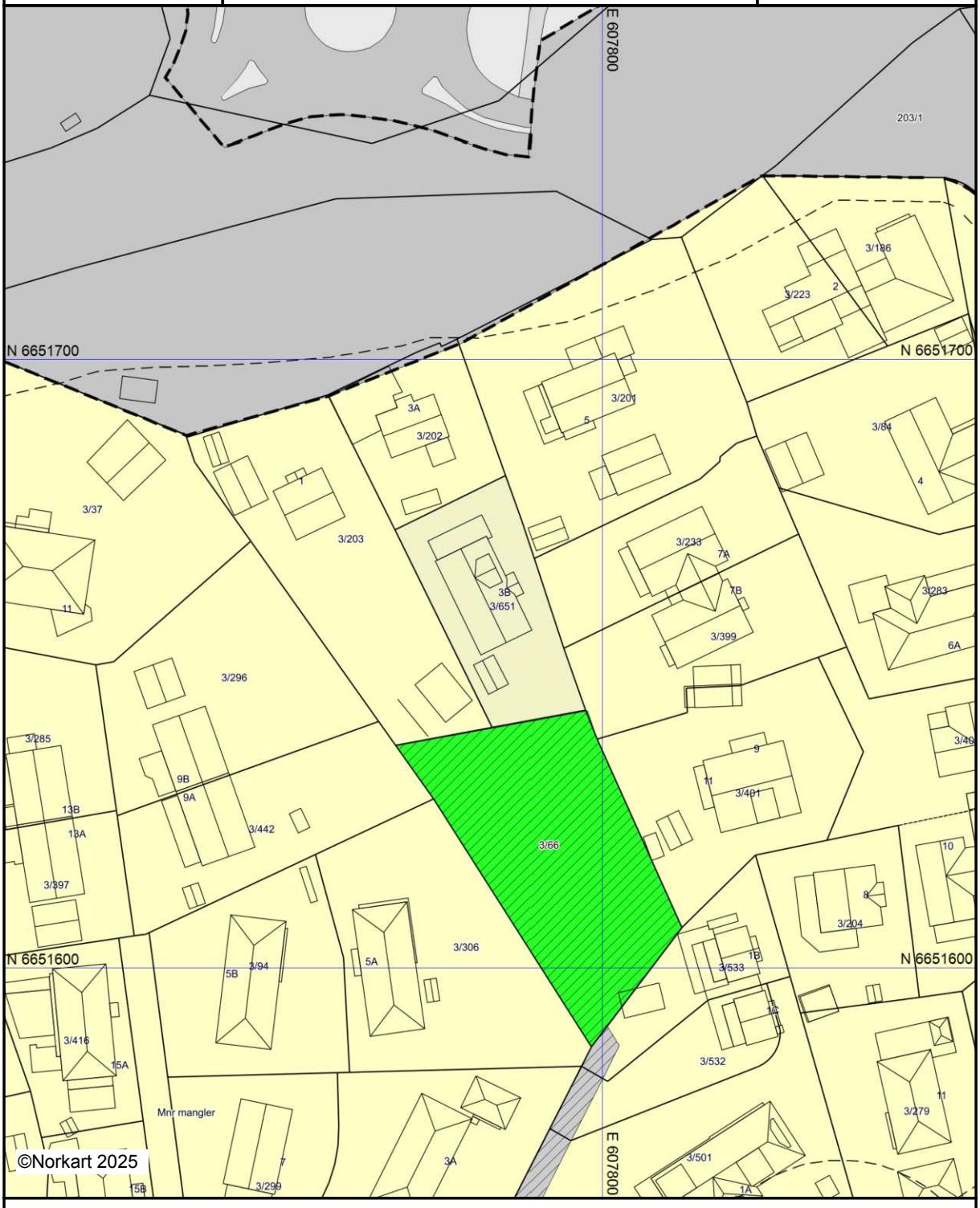
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/651
Adresse: Gjelleråsveien 3B
Dato: 25.08.2025
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.

25.08.2025

Matrikkel: 3232/3/651/0/0
Adresse: Gjelleråsveien 3B, 1481 HAGAN

Dato siste feiing
30.07.2025 – med avvik Skorsteinen er høyere enn 1,2 meter fra der vi skal stå å feie. Det skal ikke være over 1,2 meter fra der vi står til toppen av skorsteinen. For at feiing skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, anbefaler vi at det monteres feieplattform ved skorsteinen.

Dato siste tilsyn:
15.08.2017 – uten avvik

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Gjelleråsveien 3B

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holumskogen skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelleråstoppen Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rommen Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 å... 61 barn	15 min 1.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å.. 82 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holumporten	6 min
Rema 1000 Gjelleråsen	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	17 min
Apotek 1 Hagan	17 min
Grorud Vinmonopol	9 min

SPORT

Morttjern ballplasser	7 min
Holumskog - Kunstgressløkke	13 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min
STOLT Rommen	9 min

«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

Gjelleråsveien 3B

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holumskogen skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gjelleråsen	8 min
Recharge YX 7-Eleven Gjelleråsen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelleråstoppen Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rommen Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

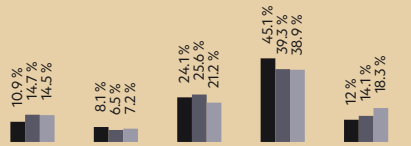
BARNEHAGER

Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 år... 61 barn	15 min 1.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år... 82 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holumporten	6 min
Rema 1000 Gjelleråsen	8 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Gjelleråsen	10.9 %	8.1 %	24.1 %	45.1 %	12 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Gjelleråsen	996	385
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Morttjern ballplasser	7 min
Holumskog - Kunstgressløkke	13 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min
STOLT Rommen	9 min

«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

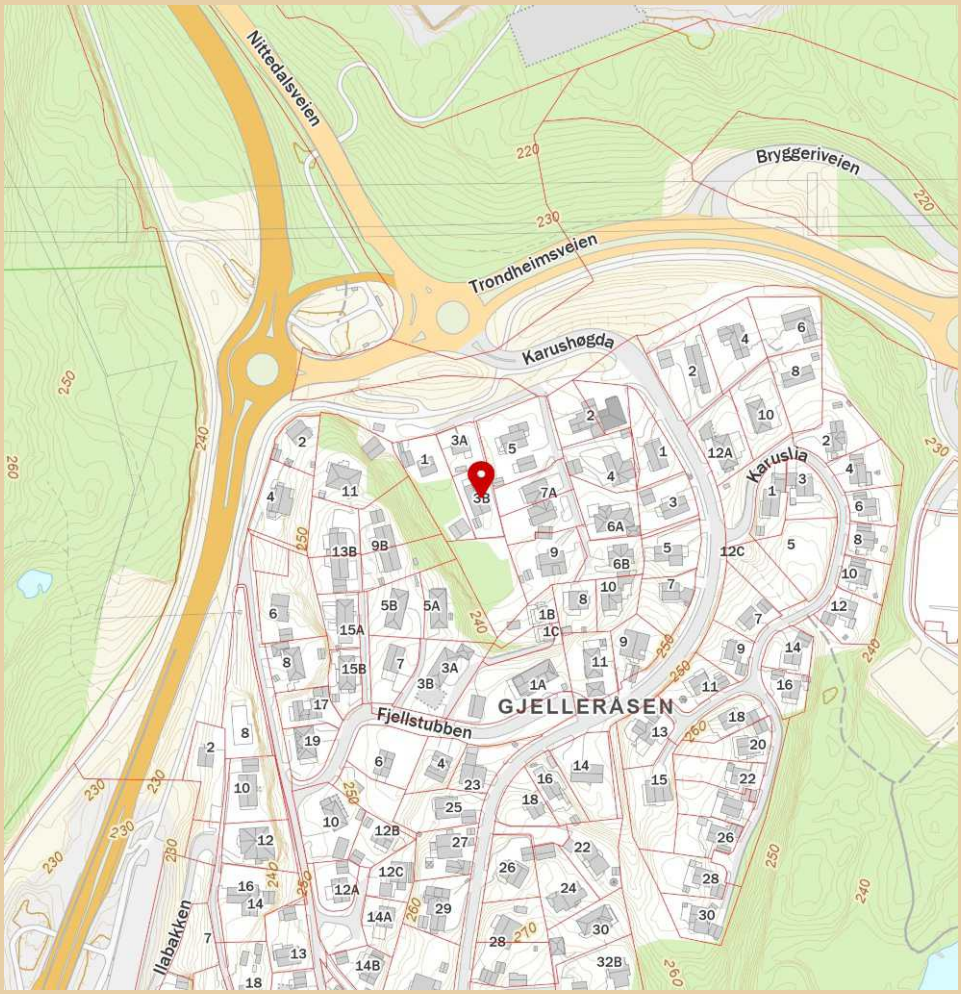
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Gjelleråsveien 3B

Nabolaget Gjelleråsen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holumskogen skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	11 min 8.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelleråstoppen Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rommen Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Mortetjern barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 å... 61 barn	15 min 1.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 å... 82 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holumporten	6 min
Rema 1000 Gjelleråsen	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	17 min
Apotek 1 Hagan	17 min
Grorud Vinmonopol	9 min

SPORT

Morttjern ballplasser	7 min
Holumskog - Kunstgressløkke	13 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min
STOLT Rommen	9 min

«Kort vei til byen og marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

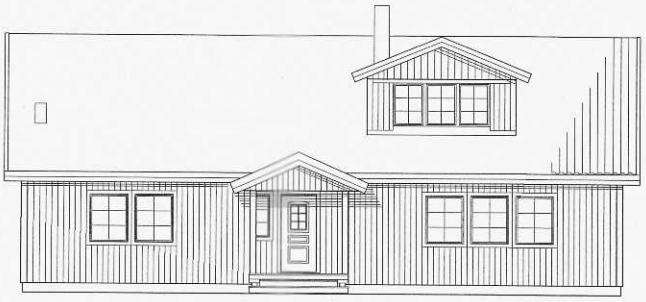
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

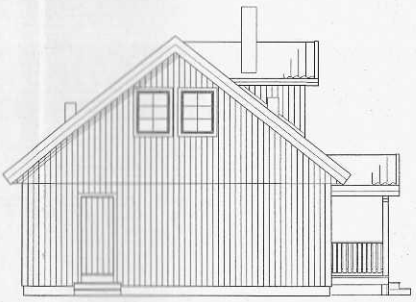
- Egen bil
- Buss



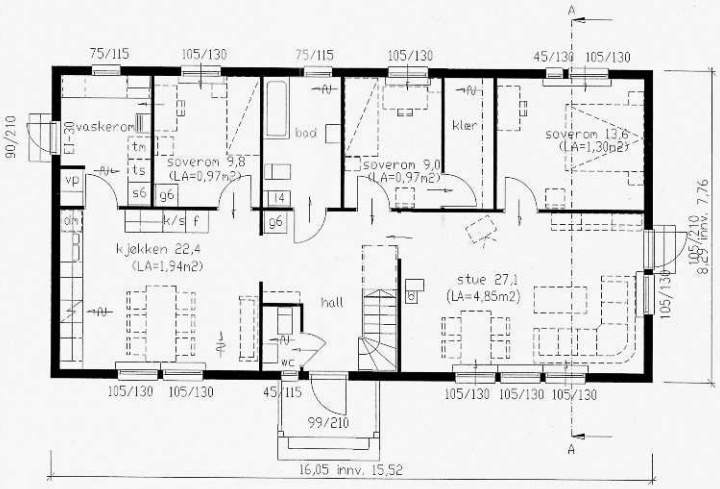
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

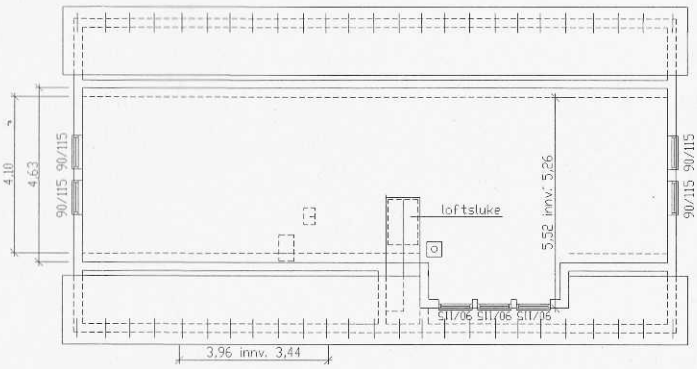


FASADE MOT NORDØST



SØRØST





LOFTSPLAN (Leveres uisolert, loftsluke er medtatt.)

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

Madhu Chhura
Gjelleråsveien 3 B
1481 HAGAN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/02897-6	Melonie Kristina Herzeth Helgesen	17.09.2025

Tillatelse - 3/651 - Gjelleråsveien 3B - Bruksendring

Nittedal kommune godkjenner din søknad om bruksendring av 2. etasje, mottatt 27.08.2025. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Nittedal kommune har mottatt din søknad den 27.08.2025 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 17.09.2025. Mottatt dokumentasjon og tegninger ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Grad av utnytting:
Tiltaket endrer ikke BYA på eiendommen.

Tiltakets høyde:
Tiltaket endrer ikke boligens høyde.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 124 for Skillebekk – Putten - Gjelleråsen, vedtatt 26.08.1974, sist revidert 19.05.2015. Eiendommen ligger i felt A og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Tiltaket er prosjektert i tråd med reguleringsplanen.

Nabovarsel

I medhold av pbl. § 21-3, annet ledd, fritar kommunen for nabovarsling, idet naboenes interesser i liten eller ingen grad berøres av tiltaket.

Atkomst og veiforhold
Søknaden viser adkomst fra Gjelleråsveien. Tiltaket endrer ikke eksisterende avkjørsel.

Vurdering og konklusjon
Boligen er oppført med en hovedetasje og en loftetasje. Det ble i rammetillatelsen til oppføringen av boligen, gitt den 30.03.2011, anført at innredning av loft skulle omsøkes separat i ettertid. Loftetasjen (annen etasje) ble oppført som tilleggsdel. Det er nå søkt om bruksendring av loftetasjen til hoveddel. Etasjen vil bestå av to soverom, bad og stue, samt bodareal. Vi vurderer at tiltaket har god utforming og gode visuelle kvaliteter.

Det er opplyst at de tekniske kravene er ivaretatt.

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Godkjenninger
Følgende tegninger godkjennes:

Dokument	*Tegningsnummer*	*Tegningsdato*
Plantegning loftetasje	Unummerert	Udatert, vedlagt

VILKÅR OG VIDERE OPPFØLGING

Vilkår for tillatelsen
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Dokumentasjon i samsvar med forskrift om byggesak skal vedlegges søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Tillatelsen gjelder i 3 år
Dersom tiltaket ikke er satt i gang innen 3 år etter denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjoner. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Dere betaler etter gjeldende satser for det året dere søkte. Gebyrregulativet finner dere her: https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommunale-satser-og-egenbetalinger/

Faktura ettersendes.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med hilsen

Melonie Kristina Herzeth Helgesen
Rådgiver

Gry Andreassen
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
E2 - Tegning - Plan 2. etasje

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Gjelleråsveien 3B
1481 Hagan

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 02/09/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 651
Hjemmelshaver:	Madhu Chhura
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	683 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	Madhu Chhura
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca. 683m².
Opparbeidet med grus og beplanting.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig fra 2012, med 2 etasje og kryploft. 2. etasje ble innredet i 2016.

Boligen er oppført i bindingsverk på ringmur i betong/mur, antatt støpt plate på mark.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig stående panel, etasjeskille av trebjelkelag.
Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Takrenner og nedløp i stål.

Vinduer av trerammer med 2 lagsglass.
Inngangsdør med sprossedelt vindu, tett dørblad til ytterdør fra vaskerom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 2012, oppgradert/innredet 2.etasje i 2016. Samt noe oppgraderinger i nyere tid.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.
Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANNET:
Parkering:
- Parkering på egen tomt.
Oppvarming:
- Luft til vann varmepumpe som sirkulerer varmtvann til radiator, peis, og varmekabler på bad, kjøkken og gang/entre.

DOKUMENTKONTROLL:
- PropCloud.no
- Tidligere salgsrapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak/himling:
- Panel, malte plater/takess.
Vegger:
- Malte plater, tapet, fliser på bad i 2.etasje, våtromsplater på bad i 1.etasje.
Gulv:
- Laminat, fliser på bad i 2.etasje og kjøkken, gulvbelegg på vaskerom/tekniskrom, bad i 1. etasje og wc.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
2025:
- Malte dører, fliser over kjøkkenbenk.
- Ventilasjonsrens, beiset terrasse og trapper, el-kontroll på det elektriske anlegget.
2024:
- Byttet toalett i 1. etasje.
2016:
- Nytt kjøkken, fliser på kjøkken og gang, laminat gulv, tapet. Rom inndeling i 2.etasje. (2 soverom, bad og stue).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	121m²	15m²		43m²	121m²	
2.Etasje.	79m²				79m²	
SUM BYGNING	200m²	15m²		43m²	200m²	
SUM BRA	215m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje:
- Stue, kjøkken, gang/entre, 3 soverom, bad, wc, vaskerom/tekniskrom, walk-in closet.

2.Eatsje:
- Stue, bad, 2 soverom.

BRA-e:

- Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. Etasje ble målt til sammen ca. 121,157m², avrundes til 121m².
2. Etasje ble målt til ca. 78,73m² av total gulv areal, avrundes til 79m². 2.etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca.19m², total målbart gulvareal er ca. 60m².

Utvendig bod ble målt til ca. 14,7m², avrundes til 15m²
Yttervegger er ikke medregnet i sum BRA, arealer med yttervegger utgjør ca. 6m²

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

02/09/2025



Jung Bui

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.
Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:
- Påvist sprekker i ringmur.
- Manglende drenering, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er en krypkjeller i boligen, tilgang via en luke i gulvet inne på walk-in closet til soverom 2 (1.etasje)

Merknader:
- Krypkjeller ble ikke undersøkt av takstmann på befaringsdagen. Da den er skrudd fast.
Anbefaler videre undersøkelse/sjekk av bygningsdelen.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er bygget på antatt stabilt terreng.
Grus belagt rundt boligen.

Merknader:
- Synlig fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med stående panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
- Påvist sprekker/skader i panel.
- Påvist flass av maling på panel.
- Behov for vedlikehold på fasade, dette er for å forlenge levetiden på bygningsdelen

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører av trerammer med 2 lags glass fra 2011.
Inngangsdør av merke Leksand, med brannteknisk klass EL30. Antatt er fra byggeår.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
- Justerings/vedlikeholds behov på vinduer.
- Påvist sprekker/riss/skader på innvendig foringer/lister.
- Ikke påvist avvik ved beslag, vannbord eller ytre tetting på befaringsdagen.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Antatt undertaket er tett.

Merknader:
- Undertaket er ikke inspisert, kun fra knelofsluke.
- Manglende snøfanger på taket, takstmann anbefaler montering av snøfanger for å unngå snø/isras, skader på personer og eiendeler.
- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking.
- Skorstein over tak er ikke inspisert/kontrollert.
Samt det var begrenset inspeksjons muligheter rundt gjennomføringer igjennom tak.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra 2012, antatt undertak er tett. Yttertekking av stålplater.

Merknader:
- Påvist mose på takplater.
- Påvist avvik/vedlikeholdsbehov på takrenner.
- Skorstein/pipe over tak er ikke inspisert.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er kneloft i 2.etasje. Tilgang via kneloftsluke.
Kneloft brukes for oppbevaringsplass av hjemmelshaver.

Merknader:
- Justerings behov på noe kneloftsluke.
- Påvist utett luke.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en terrasse på ca. 39m² og en på ca. 4m² foran inngangspartiet.
Bygget med impregnerte materialer på frittstående betong såler, bjelkelag og terrassebord.
Beiset/malt i 2025.

Merknader:
- Svikt/avvik i bærebjelker.
- Påvist sprekker/riss/skader på overflater.
- Påvist svikt på betong såler.
- Påvist helling på ca. 15cm på grunn av svikt i bærekonstruksjonen.

7. Våtrom

7.1 Bad i 2. etasje.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap og overskap, speil med lys, dusjkabinett, vegghengt wc, avtrekks vifte i tak og vannfordelingsskap i vegg.

Himling:
- Panel.
Vegger:
- Fliser.

Merknader:
- Påvist sprekker/skader på fliser.
- Justerings behov på dør.
- Løs dørhåndtak.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med varmekabler, flisbelagt over.
Fall fra døråpning mot sluk er ca. 2mm.

Merknader:
- Fall til sluk, tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. Det er tilnærmet rett gulv.
Ved vannlekkasje vil lekkasjevann renne ut gjennom dørterskel.
- Terskel vurdert som tilfredsstillende
- Påvist skade/sprekk på fliser.
- Påvist bom/hulrom under fliser.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Antatt membran fra byggeår, 2012

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen

Merknader:
- Ikke fremlagt dokumentasjon.
- Antatt at det er tettesjikt under fliser.
- Takstmann har ikke undersøkt for avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring.
Da dusjkabinettet står over sluk, begrenset tilgang. Ikke sikkerhetsforsvarlig for takstmann å flytte på den.

7.2 Bad i 1. etasje.

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad, innredet med:
- Dobbel vask med underskap og høyskap, et greps blandebatteri, speil med lys, frittstående wc og dusj blandebatteri over badekar, radiator.

Tak.
- Takess med spotter og tak ventil.
Vegger.
- Våtromsplater.

Merknader:
- Påvist sopp/mugg på nederste kant av veggplater.
- Påvist forhøyet fukt verdi på veggplater.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med vannbåren varme, gulvbelegg over med oppbrett mot vegg på ca. 7cm.
Med fall fra døråpning mot sluk, er på ca. 12mm.

Merknader:
- Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav for våtromsnorm.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg med oppbrett mot vegg på ca. 7cm.

Det ble ikke boret hull på veggen mot baderom på befaringsdagen, da membran er synlig samt det ble påvist forhøyet fukt verdi på veggplater.

Merknader:
- Sluk er ikke undersøkt av takstmann, da deksel til badekar var vanskelig å demontere.
- Antatt at belegg er klemt under klemring i sluk.
- Påvist løs oppbrett av belegg ved døråpning.

7.3 Vaskerom i 1. etasje.

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom/tekniskrom innredet med:
- Varmepumpe for vannbåren varme, benkeplate med vask/blandebatteri og under/overskap, kjøl/frys skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vindu og dør mot gårdsplass.

Tak:
- Takess.

Vegger:
- Tapet og våtromsplater.

Merknader:
- Ikke påvist merknader på befaringsdagen.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støp betong med vannbåren varme, belagt med gulvbelegg.
Fall fra døråpning til toppen av sluk er på ca. 30mm.

Merknader:
- Påvist skade/sprekker på belegg.
- Påvist avvik av oppbrett mot vegg.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg som membran, fra byggeår 2012

Merknader:
- Påvist skader/sprekker i belegg.
- Påvist avvik av oppbrett mot vegg.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2016, av merke Epoq.

Innredet med:
- Glatte fronter, kjøl/fryseskap, vask med et greps blandebatteri, benkeplater av stein, fliser over kjøkkenbenk, overskap og underskap, integrert komfyr med stekeovn og micro, kokeplate av gass, avtrekksvifte.

Tak:
- Takess med spotter og taklys.

Gulv:
- Fliser.

Merknader:
- Påvist knirk på vindu, justerings behov.
- Påvist løs/skade/sprekk på gulvflis.
- Påvist bom/hulrom under fliser.
- Nivå forskjell på fliser.
- Manglende komfyrvakt.

9. Rom under terreng

9.1 Krypkjeller.

TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er et kryprom/kjeller under huset, tilgang via gulvluke i walk-in closet til soverom 2 i 1.etasje.

Merknader:
- Kryprom/kjeller er ikke undersøkt av takstmann, da den var skrudd fast på befaringsdagen.
- Anbefales nærmere kontrollere/undersøke av kryprom/kjeller.

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Ikke undersøkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
- Bygningsdel ikke undersøkt.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ikke undersøkt.

Merknader:
- Ikke undersøkt.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegg fra byggeår 2012.
Stoppekran ble lokalisert og testet på befaringsdagen, ingen merknad. Tilgang via fordelings skapet i veggen til baderom i 2.etasje. varmtvannsbereder inne på vaskerom.

Det er både innebygget sisterne for wc og frittstående wc.

Merknader:
- Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har vannbåren varme.

Merknader:
- Boligen har ikke varmtvannsbereder.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Anlegget er fra byggeår 2012.
Tilgang via vaskerom/tekniskrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Påvist tegn på tidligere avdrypp under anlegget.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer/dører samt ventiler på vinduer, og mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, samt balansert ventilasjon.

Merknader:
- Manglende avtrekksvifte på baderom i 1.etasje.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse fra byggeår, tilgang via vaskerom/tekniskrom.

Merknader: - Anlegget er bare visuelt undersøkt av takstmann på befaringsdagen.
- Anlegget har blitt kontrollert/sjekket i ettertid, utført av HRS Elektro AS. Samt lukket avvik.
Tilsendt dokumentasjon elektronisk av hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
- For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.
- 2. etasje ble målt til ca. 78,73m² av total gulv areal, avrundes til 79m². Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca.19m², total målbart gulvareal er ca. 60m².

- Muntlig informasjon er gitt av hjemmelshaver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.
- Ettersendt dokumentasjon vedørende kontroll av det elektriske anlegget, samt lukket avvik. Utført av HRS Elektro AS. Samt kvittering for ventilasjonsrens, utført av Pust Ventilasjons AS.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.
- Kneloft er kun inspisert ved luke, da takstmann vurderer at en ytterligere inspeksjon ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige grunner. Vurderingene er basert på det som er synlig og oppdaget fra kneluke.

- I 1 etasje, så er det en luke til krypkjeller i gulvet inne på walk-in closet til soverom 2, den er ikke inspisert av takstmann. Da den var skrudd fast på befaringsdagen.
- Boligen har romhøyde fra 2380mm opptil ca. 2420mm.
- Påvist nivå forskjell i gulvet til 1 og 2.etasje, opptil ca. 13mm.

- Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

- Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Sprekker i ringmur.
- Krypkjelleren.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Drenering rundt boligen, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.
1.2	Krypekjeller
	TG2 er satt iht. manglende drenering rundt boligen. Takstmann anbefaler videre undersøkelse/sjekk av bygningsdelen.
2.1	Yttervegger
	TG2 er satt iht. merknader. Det anbefales vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefaler vedlikeholds, for å opprettholde bygningsdelens levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler justering samt tiltak for å tette utett luke.
7.1.1	Bad i 2. etasje. Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler justering på dør samt dørhåndtak. Sprekker/skader på fliser har ikke behov for strakstiltak, bør beregnes utbedringer i framtiden.
7.1.2	Bad i 2. etasje. Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
7.1.3	Bad i 2. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt iht. merknader. Det anbefales å overvåke bygningsdelen. Forklaring av membran: Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført. Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år
7.2.2	Bad i 1. etasje. Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
7.2.3	Bad i 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
8.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, anbefales kontakte fagpersonell for utbedringene.

©mstr.no

www.bmtf.no

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt iht. manglende/ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne. Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales montering av avtrekksvifte på badet, dette er viktig for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fukt på bad.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. sjablonmessig anslags sum for utbedringer er på ca. 25- 50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad i 1. etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for utbedringer av merknader, er på ca. 25- 50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.2	Vaskerom i 1. etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for utbedring/renovering av gulvbelegg er på ca. 50- 100 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.3	Vaskerom i 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for utbedring/renovering av membran/gulvbelegg er på ca. 50- 100 000,- Summen har sammenheng med beskrivelse av overflate gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

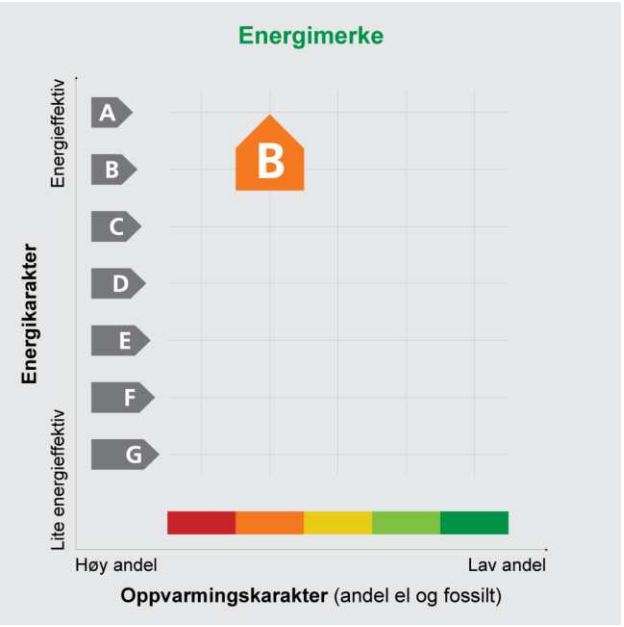
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

Adresse	Gjelleråsveien 3 B
Postnr	1481
Sted	HAGAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	651
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300214476
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2015-604519
Dato	08.10.2015



Eier	Catrin Hammerstrøm
Innmeldt av	Catrin Hammerstrøm

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

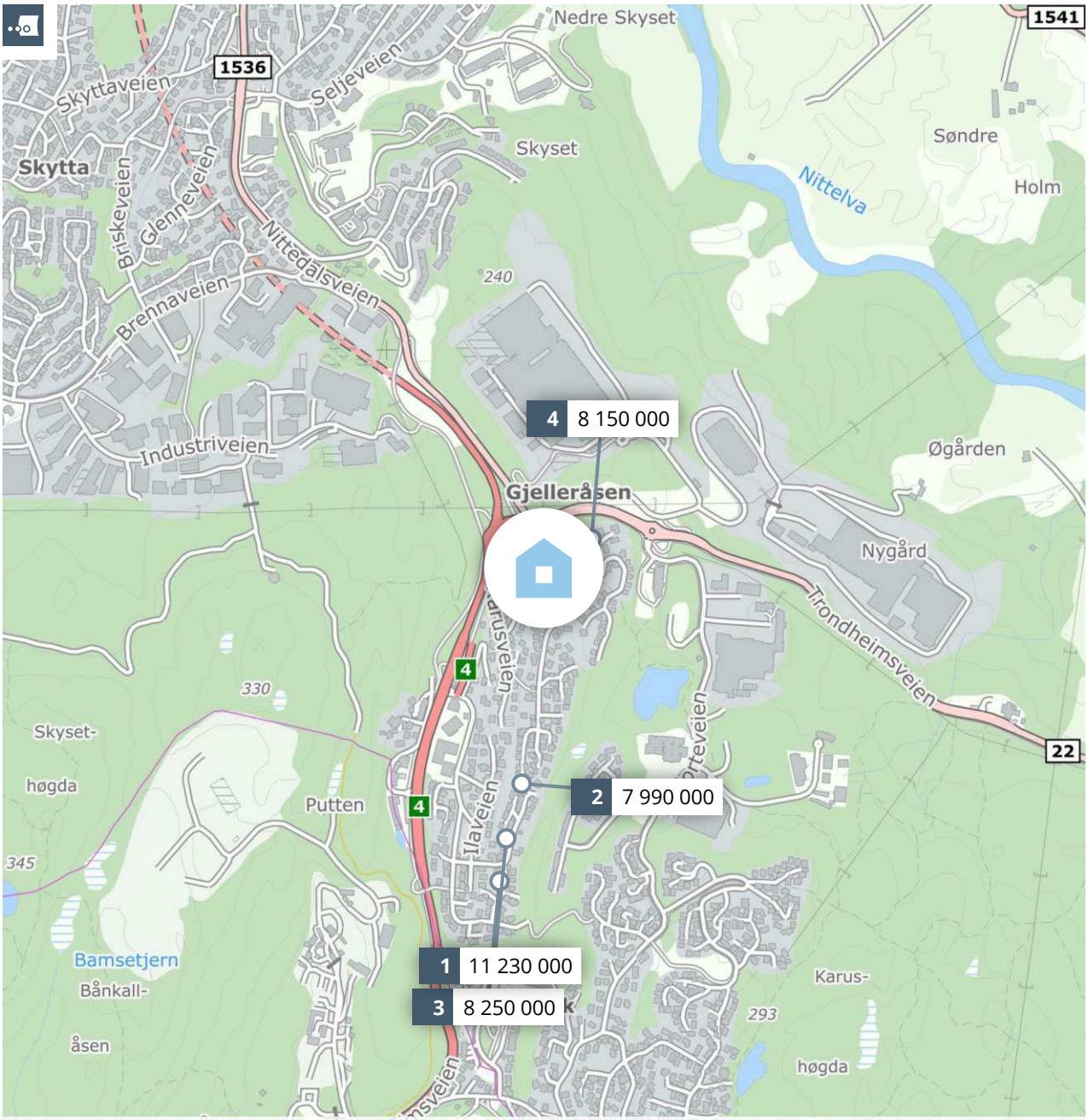
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

GJELLERÅSVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjelleråsveien 3 B, 1481 HAGAN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 3 BNR 651 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS PUTTEN

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	41 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					683 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Woldbakken 16 A				16.01.2023	12 500 000	**11 230 000**	0	11 230 000	**44 563**
	252 m²	2009	847 m²	7 sov						
2	Karushøgda 51				12.01.2024	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**43 424**
	184 m²	2001	591 m²	4 sov						
3	Woldbakken 11				05.03.2024	8 650 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**38 018**
	217 m²	2000	693 m²	5 sov						
4	Karushøgda 2				26.09.2022	7 950 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**38 810**
	210 m²	1980	1 244 m²	5 sov						

Innholdsrik, påkostet, og nyere enebolig. Nylig skiftet gulv i stue, og alle soverom i nedre etasje. Flislagt kjøkken med granitt kjøkkenbenk. Gjennomgående behandling av nyere overflater i tidsmessig og eksklusive stil. Etablert nytt bad, 2 soverom. samt mulighet for ytterligere soverom uten at romfølelsen settes på spill. En sjelden anledning i et populært og barnevennlig område. Privat og meget usjenert beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2015	20.10.2015	12.01.2016	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. ny etasje og pusset opp.

Eneboliger til salgs i 1481 HAGAN nå

11
eneboliger til salgs

9.9M
9.6M
9 341 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Eneboliger solgt i 1481 HAGAN siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

8.6M
8.3M
7 997 000 Prisantydning i snitt
7 778 000 Salgspris i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
133
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 274 Gjelleråsveien 3 B Totalpris 8 750 000

39 581 NITTEDAL kommune i snitt siste 3 mnd

38 877 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

Madhu Chhura
Gjelleråsveien 3 B
1481 HAGAN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/02897-9	Melonie Kristina Herzeth Helgesen	18.09.2025

Ferdigattest - 3/651 - Gjelleråsveien 3B - Bruksendring

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for bruksendring av loftetasjen, mottatt 27.08.2025.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 27.08.2025 med supplerende dokumentasjon mottatt den 17.09.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med hilsen

Melonie Kristina Herzeth Helgesen
Rådgiver

Gry Andreassen
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Alvsbyhus Norge AS
post boks 2008 Høyden
1520 MOSS

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
11/00924-25		31.01.2012

Bnr. 300 2 1447 6

FERDIGATTEST - GNR/BNR 3/202 - GJELLERÅSVEIEN 3

Tiltakshaver:	Stian Skriden Nilsen og Cathrin Hammerstrøm Nilsen	**Adresse:**	Gjelleråsen 3/1481 HAGAN
Søker:	Alvsbyhus Norge AS	**Adresse:**	post boks 2008 Høyden/1520 MOSS
Tiltakstype:	Enebolig	**Tiltaksart:**	Nytt bolig - boligformål over 70 m2

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig ble gitt den 07.11.2011.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20).

Det vises til søknad om ferdigattest datert 19.01.2012 mottatt 19.01.2012.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. pbl. 21-10, og Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften – SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket og byggeproduktene som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. Plan- og bygningsloven § 25-2, 2. ledd.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

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

Med vennlig hilsen

Na Stephansen
avdelingsleder

Espen Skårsmoen
saksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Stian Skriden Nilsen og Cathrin Hammerstrøm Nilsen, Gjelleråsen 3, 1481 HAGAN

25.08.2025

Matrikkel: 3232/3/651/0/0
Adresse: Gjelleråsveien 3B, 1481 HAGAN

Dato siste feiing
30.07.2025 – med avvik Skorsteinen er høyere enn 1,2 meter fra der vi skal stå å feie. Det skal ikke være over 1,2 meter fra der vi står til toppen av skorsteinen. For at feiing skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, anbefaler vi at det monteres feieplattform ved skorsteinen.

Dato siste tilsyn:
15.08.2017 – uten avvik

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

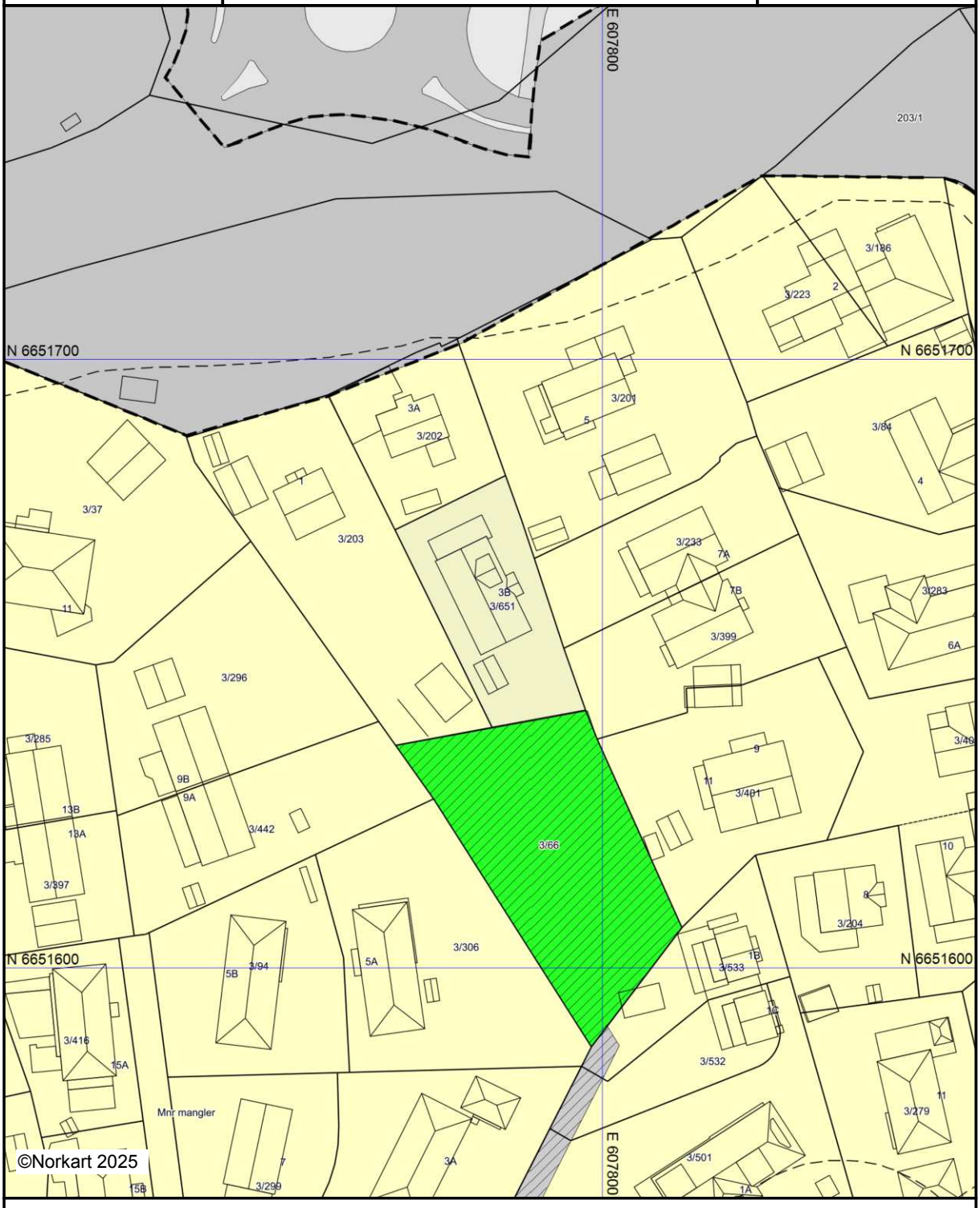
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/651
Adresse: Gjelleråsveien 3B
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

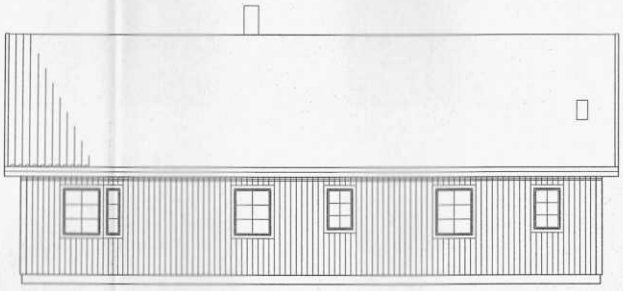
UTM-32



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.

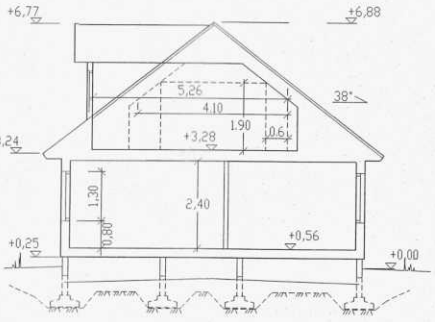


NORDVEST



SØRVEST





SNITT A-A

REV.		
ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 *ÄBYCAD*		Kontroll: TOM A. Dato: 12.10.2010 Tegn: JOHANNES H. Dato: 2010.10.07
Prosjekt: ENEBOLIG NA 123 S 38	BYA: 137 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: STIAN SKRIDEN NILSEN & CATRIN HAMMERSTRØM	BTA: 133/204 m2	Saksnr:
Byggeplass: GJELLERÅSVEIEN 3 GNR/BNR: 3/202	BRA: 120/188 m2	Tegningsnr: 36480
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		Kommune: NITTEDAL

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gjelleråsveien 3 B, 1481 Hagan
Gnr. 3, Bnr. 651, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
302251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
