


Stasjonsveien 67, 1482 NITTEDAL
3232-15/791/0/40

OPPDRAKSGIVER

 Jan Opsund
haraldengoy@hotmail.com
+47 907 77 801

Meglers verdivurdering
8 500 000

EKSKL FELLESGJELD

0

FELLESGJELD

8 500 000

TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	4 255 m2
Byggeår	2022
Soverom	2
Etasje	6
Fellesutgifter	4 302
Formue	26 932

AREAL

BRA-i	92 m2	TBA	49 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Energimerke Ukjent


Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
Utsiktsveien 5B, 1482 Nittedal	13.05.2022	7 125 000	0	7 125 000	2003	144 m ²
Berget 17B, 1482 Nittedal	06.07.2024	5 750 000	0	5 750 000	2023	88 m ²
Stasjonsveien 63, 1482 Nittedal	09.02.2025	5 800 000	0	5 800 000	2022	84 m ²

Denne unike penthouseleiligheten troner alene i byggets øverste etasje og byr på en sjelden kombinasjon av privatliv, spektakulær utsikt og store solrike uteplasser. Her bor du høyt og fritt med panoramautsikt over Nittedals vakre landskap – samtidig som togstasjon og daglige fasiliteter ligger rett i nærheten med enkel pendleravstand til Oslo.

- To soverom
- To bad
- Åpen stue kjøkken løsning
- Privat takterrasse + balkong
- Garasje

Leiligheten har ingen sammenlignbare salg på det åpne marked, da de andre leilighetene i samme området ble solgt som nybygg fra utbygger og derfor ikke registrert. Når man ser på neste byggetrinn som enda ikke er til salgs, så er prisene enda et

MEGLER

 Fawad Naimy
fn@eiendomsmeidlerne.no
+4745260247

ANSVARLIG MEGLER

 Ann-Kristin Nordgaard
akn@eiendomsmeidlerne.no
90031747

eiendomsmeidlerne

hakk dyrere enn disse.

Vi har her vurdert stipulert markedsverdi med indeksert prisvekst i området fra kjøpstidspunkt og skjønn for vurdering av denne leiligheten.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)**

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:****4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)** Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Kjeller****5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)** Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, spesifiser hvilken type:****11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen:****12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufagl erte utført arbeid som normalt bør utføres av fagl erte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av fagl erte. Utvendig bør for eksempel oppføring av st temurer over 1 meter utføres av fagl erte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt   måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: Janopund

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Adresse

Stasjonsveien 67, 1482 NITTEDAL

Dato for energimerking
27.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-303017

Bygningskategori
Boligblokker

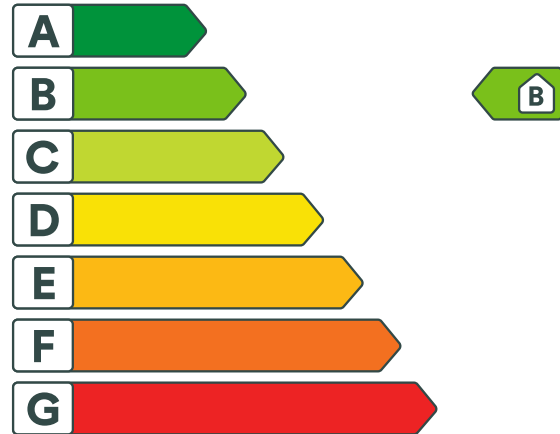
Bygningsnummer
300818941

Gårdsnummer
15

Bruksnummer
791

Seksjonsnummer
40

Bruksenhetsnummer
H0601



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
2022

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
92,0 m²

Oppvarmet bruksareal
92,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjon
Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
107,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 573 kWh



Stasjonsveien 67, 1482 NITTEDAL



Detaljering

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



Stasjonsveien 67, 1482 NITTEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 67 - Nabolaget Utheim/Rotneshagen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nyveien Linje 385	2 min	0.2 km
Nittedal stasjon Buss, tog	3 min	0.2 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	3 min	0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	33 min	24.9 km
Oslo Gardermoen	38 min	

Skoler

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	8 min	0.8 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	14 min	1.2 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	19 min	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bjertnes barnehage - Nittedal kommu...	6 min
Nittedal Ungdomsskole - Nittedal kom..	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

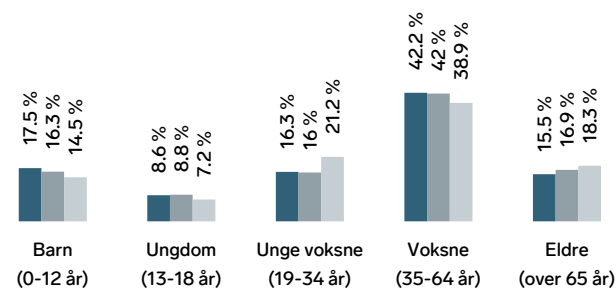
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utheim/Rotneshagen	1 304	511
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørliveien barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min	0.3 km
Stubben barnehage avd Nyveien (0-5 år) 32 barn	4 min	0.3 km
Bjertnes barnehage (1-6 år) 80 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Nittedal Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km
Coop Mega Nittedal	21 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



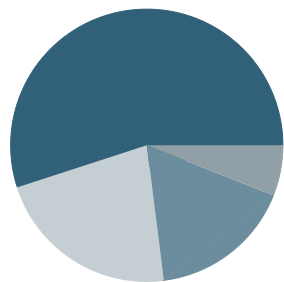
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

Rotnes skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Nittedal sentralidrettsanlegg	14 min
Ballspill, fotball, friidrett	1.2 km
Nittedal Helsestudio	8 min
SvingInn Nittedal	16 min

Boligmasse

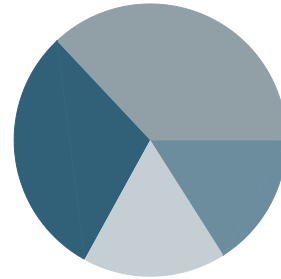


- 55% enebolig
- 6% rekkehus
- 22% blokk
- 17% annet

Varer/Tjenester

Mosenteret Nittedal Senter	21 min
Rotnes legesenter	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



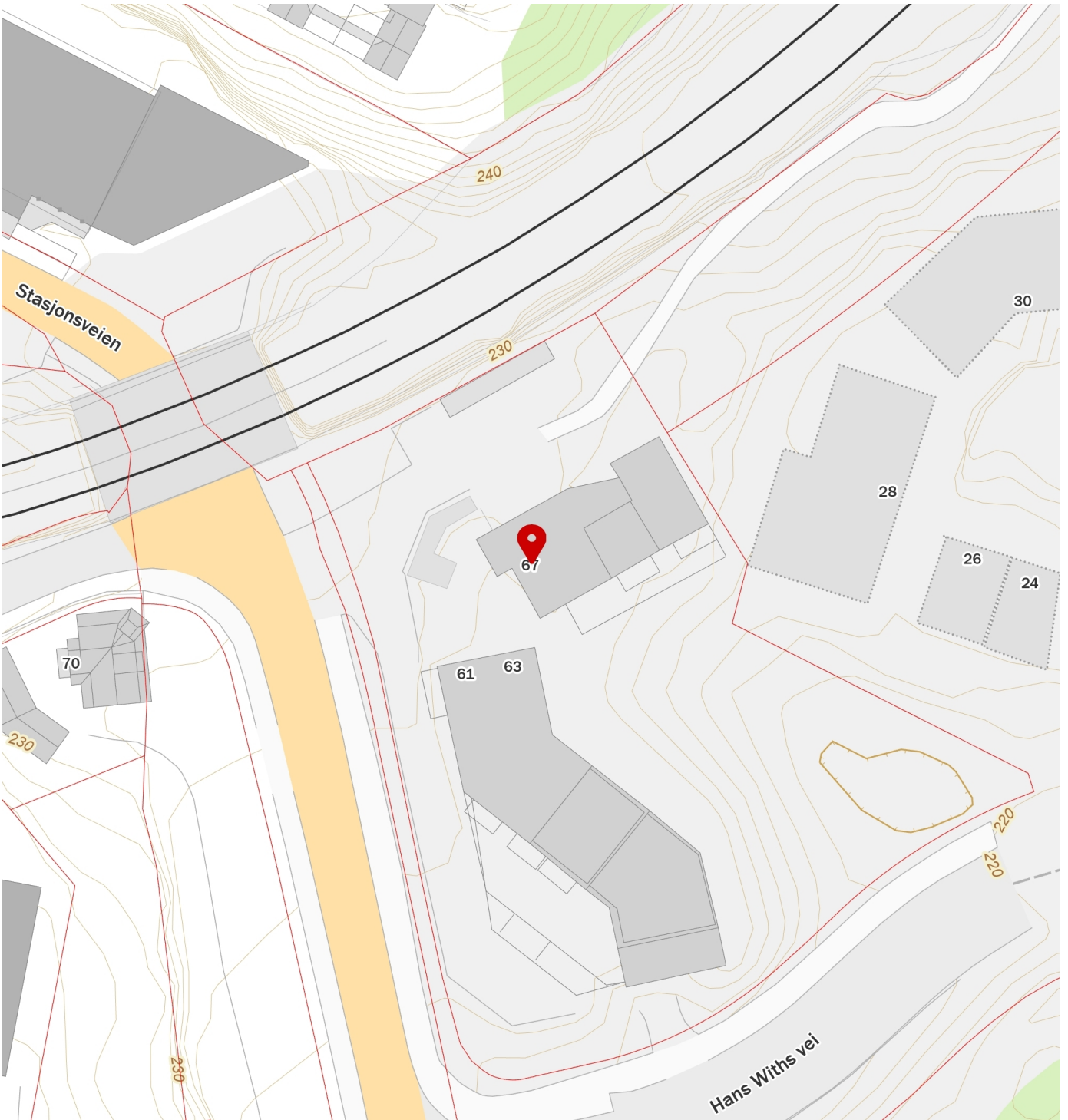
0%

43%

- Utheim/Rotneshagen
- Rotnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Stasjonsveien 67, 1482 NITTEDAL

 NITTEDAL kommune

 gnr. 15, bnr. 791, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

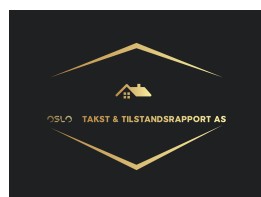
Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 12641-1291

Eiendomsverdi ref nr: Y17808

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

Norsk takst

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



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

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

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

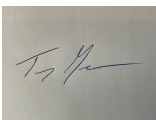
Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørliggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 6.etasje i et bygg fra 2022. Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg i samsvar med byggeår. Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger. Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak. Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg. For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene har utvendig beslag i metall / aluminium. Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Boligen har en balkong/terrasse på ca 40m² med utgang fra stue, via balkongdør. Trykkimpregneret trevirke på som dekker med luke for tilgang til taksluk. Rekkverk i tre og glass.

I tillegg er det en balkong på ca 9m², med utgang fra soverommet, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i glass. Balkongdører er i malt tre, med 3-lags glass. Dørene har også utvendig beslag i metall / aluminium.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm. Noen av dørene har også glassfelt. Skyvedør mellom soverom og garderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Masterbad 1
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Avtrekksventil v/dusjsone. Tilluftsspalte under dørblad.

Bad 2

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Avtrekksventil v/dusjsone. Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandedatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Micro
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast. Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK. Det er avtrekk via balansert anlegg med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår. Drensvann fra skap til rom med sluk. Vannmåler på varmtvann og kaldtvann i vannskapet. Hovedstoppekran i vannskapet, som er på badet. Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen. Anlegget står i entre bak skyvedører. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming av boligen:

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom

Varmeskapet er plassert i garderobe, og med kursfortegnelse fra Mercur VVS AS.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp.

Sikringsskap er montert i gang mellom soverom og stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

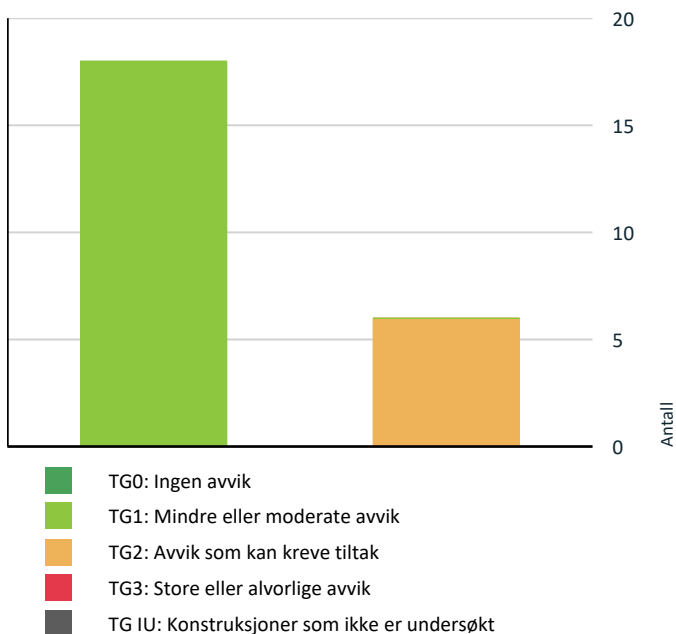
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.

Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6.Etasje > Masterbad 1 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6.Etasje > Masterbad 1 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:

Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes idag som bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2022.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Vinduene har utvendig beslag i metall / aluminium.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarung. Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører er i malt tre, med 3-lags glass.
En balkongdør fra stue til balkong, og en balkongdør fra soverom til balkong nummer 2.
Dørene har også utvendig beslag i metall / aluminium.
Årstall på balkongdører er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetningslistene ved balkongdør fra stue er klemt flate og har sprekker, noe som reduserer tetthet og funksjon.

Balkongdøren har merker i trevirket med behov for overflatebehandling.

Begge balkongdører skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking.

Årsak

Forholdene vurderes å skyldes mekanisk slitasje, eller behov for justering.

Skraping mot karm og terskel kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler eller mindre bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av tetningslister på dør fra stue.

Overflater med merker bør behandles for å begrense videre slitasje.

Balkongdørene bør justeres for å bedre funksjon og redusere slitasje mot karm og terskel.

Konsekvens

Redusert tetthet kan medføre luftlekkasjer og redusert komfort.

Skraping mot karm og terskel kan føre til økt slitasje på overflater og redusert funksjon ved bruk.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje på tetningslister, overflater og redusert funksjon ved åpning og lukking av balkongdører.

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong/terrasse på ca 40m² med utgang fra stue, via balkongdør.

Trykkimpregnert trevirke på som dekker med luke for tilgang til taksluk.

Terrassebordene har normal slitasjegrad.

Rekkverk i tre og glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 18,3 m

Rekkverkshøyde er målt til 1,3 m.

I tillegg er det en balkong på ca 9m², med utgang fra soverommet, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 17,8 m

Rekkverkshøyde er målt til 1,23 m.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Eikeparkett i oppholdsrom

-Fliser på bad

Tilstandsrapport

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak
- Betongdekke med synlige elementskjøter.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

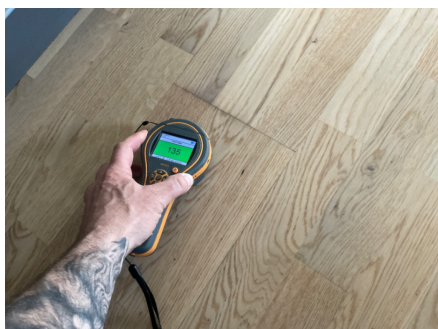
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Det er også registrert noe fuktmerker i skjøter for parkett enkelte steder, men måler ikke forhøyede verdier. Kommer mest sannsynlig fra vask med mye vann eller lignende. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I gang er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Tilstandsrapport

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2 meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

Noen av dørene har også glassfelt

Skyvedør mellom soverom og garderobe.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Det er registrert mindre sår og overflateskader i enkelte karmen og dørblad enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller dørenes levetid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

6.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2022.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD 2

TE 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD 2

TE 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer. Det er målt fall på 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 70 cm, og ca. 6-7mm (1,5%) fall til sluk i dusjsonen. Dusjsonen er i tillegg nedsenket med ca. 10-15 mm.

Preaksepterte ytelses TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe redusert fall mot sluk i dusjsonen med enkelte ujevnheter. Forholdet kan medføre at vann ikke renner effektivt mot sluket, og det kan oppstå vanddannelse på gulvet inne i dusjsonen.

Lokalt fall i dusjsonen er vurdert som mindre enn preakseptert løsning.

Det er registrert misfarging i fuger enkelte steder.

Årsak

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull etablering av fallforhold ved oppføring av våtrommet. Misfarging i fuger vurderes å skyldes slitasje over tid, fuktpåvirkning eller aldring av fugemasse. Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Badet fungerer fint idag. Det er derfor ikke økonomisk lønnsomt å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet. Silikon og fuger bør rengjøres med egnet middel.

Konsekvens

Redusert fall kan føre til at vann blir stående vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvet i dusjsonen.

Misfargede og aldrende fuger kan medføre redusert motstand mot fuktpåvirkning over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert redusert fall med lokale ujevnheter i dusjsonen, hvor fallforholdet er vurdert som mindre enn preakseptert løsning.

6.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett til smøremembran. Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder og svelling på deler av baderomsinnredningen. Forholdet indikerer tidligere fuktpåvirkning.

Årsak

Forholdet vurderes å skyldes vannsøl, kondens eller lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning. Skadede deler utbedres eller skiftes ved behov.

Konsekvens

Fuktpåvirkning kan medføre deformasjon, svekkelse av materialer og redusert levetid på innredningen.

TG2 settes på bakgrunn av registrert fuktskade og svelling på baderomsinnredning

6.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Avtrekksventil v/dusjone. Tilluftspalte under dørblad. Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende:

RH 46%, temperatur 22 grader C og duggpunkt 10,1 grader

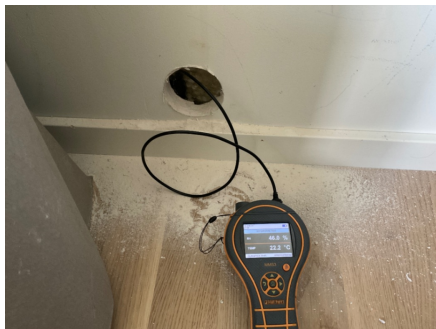
I konstruksjoner her så er det stål/metall stendere, resterende områder måler jeg under 7 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



6.ETASJE > MASTERBAD 1

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2022.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > MASTERBAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

6.ETASJE > MASTERBAD 1

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 140 cm, og ca. 5-6 mm (1,5%) fall til sluk i dusjsonen. Dusjsonen er i tillegg nedsenket med ca. 10–15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe redusert fall mot sluk i dusjsonen med enkelte ujevnheter.

Forholdet kan medføre at vann ikke renner effektivt mot sluket, og det kan oppstå vanddannelse på gulvet inne i dusjsonen.

Lokalt fall i dusjsonen er vurdert som mindre enn preakseptert løsning.

Årsak

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull etablering av fallforhold ved oppføring av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer fint idag. Det er derfor ikke økonomisk lønnsomt å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

Konsekvens

Redusert fall kan føre til at vann blir stående vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvet i dusjsonen.

TG2 settes på bakgrunn av registrert redusert fall med lokale ujevnheter i dusjsonen, hvor fallforholdet er vurdert som mindre enn preakseptert løsning.

6.ETASJE > MASTERBAD 1

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett til smøremembran.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > MASTERBAD 1

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder og svelling på deler av baderomsinnredningen.

Forholdet indikerer tidligere fuktpåvirkning.

Det er registrert noe riper i servant/porselen.

Årsak

Forholdet vurderes å skyldes vannsøl, kondens eller lekkasje over tid samt normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning.

Skadede deler bør utbedres eller skiftes ved behov.

Konsekvens

Fuktpåvirkning kan medføre deformasjon, svekkelse av materialer og redusert levetid på innredningen.

Riper i servant/porselen er hovedsakelig av kosmetisk karakter.

TG2 settes på bakgrunn av registrert fuktskade og svelling på baderomsinnredning.

6.ETASJE > MASTERBAD 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtreksventil v/dusjsone.

Tilluftspalte under dørrblad.

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

6.ETASJE > MASTERBAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner og bad mot hverandre, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

Hulltaking kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblender.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Micro
- Kjøøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakt fungerer ikke ved test.

Årsak

Forholdet kan skyldes feil ved komfyrvakt, manglende batteri eller svikt i sensor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll og utbedring av komfyrvakt.

Konsekvens

Manglende funksjon på komfyrvakt medfører redusert elsikkerhet og økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.

TG2 settes på bakgrunn av registrert funksjonssvikt på komfyrvakt ved test.

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Vannmåler på varmtvann og kaldtvann i vannskapet.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er på badet.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.
Anlegget står i entre bak skyvedører.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15-20 år

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.
Måler ca 15 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom
Varmeskapet er plassert i garderobe, og med kursfortegnelse fra Mercur VVS AS.
Ingen synlige tegn til sprekker eller svelling i parkett.

Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår.
Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp.
Sikringsskap er montert i gang mellom soverom og stue.

Det fremgår av kursfortegnelse fra at automatsikringer er montert av Akershus Elektro AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

6. **Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

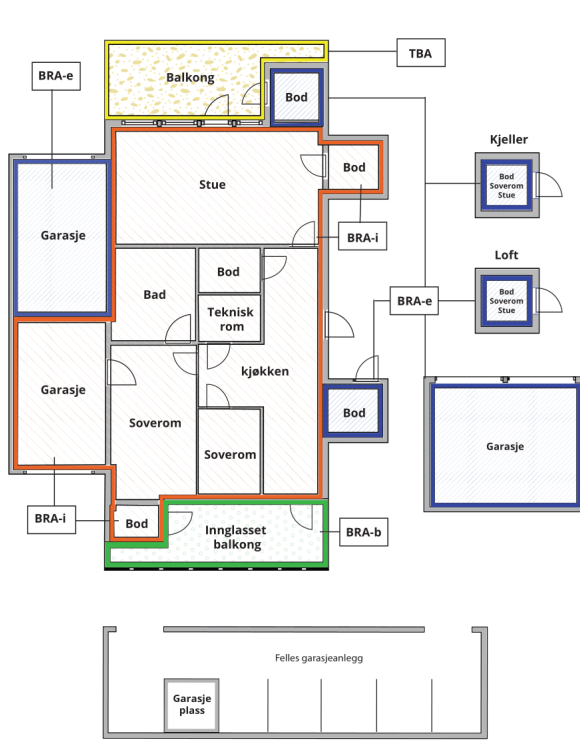
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.Etasje	92	5		97	49
SUM	92	5			49
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré, bad 2, masterbad 1, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, garderobe	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5m².
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen var ny og ferdigstilt i 2022.
Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	15	791		40	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Stasjonsveien 67							
Hjemmelshaver Opsund Jan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 6.etasje i et etablert boligområdet på Rotnes i Nittedal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Y17808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS
Erfjordgata 8
4014 STAVANGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/00288-21	Aud Irene Johansen	18.06.2025

Ferdigattest - 15/791 – Stasjonsveien 61, 63, 65 og 67 - Rotneshagen byggetrinn1

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for leilighetsbyggene med tilhørende garasjeanlegg, utomhusareal og næringslokale, mottatt 11.02.2025.

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 11.02.2025.

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

Sluttokumentasjonen 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.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 12, datert 11.02.2025, er mottatt.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt.

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

Aud Irene Johansen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
OXER MANAGEMENT AS



INNKALLING 2026

Rotneshagen 1 boligsameie

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Utheim grendehus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Rotneshagen 1 boligsameie

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Utheim grendehus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Rotneshagen 1 boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Husordensregler, forslag om endringer under pkt 4 og 5

5.2 Endringer i Vedtekter for Rotneshagen 1 boligsameie

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag i budsjett: kr 86 061,- KPI-justeres 3,5% til 90 000kr.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styrehonorar for styreperioden 2025 -2026 KPI-justeres med 3,5% til kr 90 000,-.

5. Andre saker

5.1 Husordensregler, forslag om endringer under pkt 4 og 5

Forslag fra styret:

Nytt siste avsnitt under pkt 4, tillegg

Fellesområdene tilhører alle borettslavere og seksjonseiere i sameiet og skal forvaltes i fellesskap.

For å unngå unødvendig ulempe for andre, jf Eierseksjonsloven §25 andre ledd, skal arrangementer i fellesområdene avklares med styret på forhånd.

En presisering av siste avsnitt under pkt 5:

Dagens tekst, siste avsnitt Husordensreglene pkt 5:

Det er ikke tillatt å lade batterier til e-sykkel i garasjen. Dette må skje i egen leilighet.

Endret **til:**

Det er ikke tillatt å bruke stikkontakt i garasje til å lade batterier. Dette må skje under oppsyn og i egen leilighet, jfr anbefaling fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglene

5.2 Endringer i Vedtekter for Rotneshagen 1 boligsameie

Forslag fra styret:

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 42 boligseksjoner (seksjon 1 – 42), 3 næringsseksjoner (seksjon 43 – 45) og 1 garasjeseksjon (seksjon 46 – organisert som egen næringsseksjon) på eiendommen gnr. 15, bnr. 791 i Nittedal kommune. Boligseksjon 1 – 9 og næringsseksjon 43 (fellesareal for boligene) er organisert som et borettslag.

Nytt 2. avsnitt:

Videre er sameiet organisert i 4 avdelinger. Bolig(seksjon 10-42), næring(seksjon 43-45), borettslag(seksjon 1-9) og garasje(seksjon 46)

6-1 Felleskostnader

Nytt (3) første avsnitt:

Kostnader til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) fordeles på avdelingene etter areal. Følgende fordeling gjelder: Bolig 78,92%, borettslag 17,35%, næring 3,74%. Garasje betaler sin FDV.

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak: Endringene i vedtektenes 1-2 og 6-1 er *presiseringer i ordlyd* etter anmodning fra USBL regnskap og revisor, som grunnlag for momsrefusjon for borettslaget. De innebærer ingen endring i fordeling av felleskostnader i sameiet.

Styret foreslår at endringene vedtas av årsmøtet.

Styrets innstilling: Endringene i vedtektenes 1-2 og 6-1 er *presiseringer i ordlyd* etter anmodning fra USBL regnskap, som grunnlag for momsrefusjon for borettslaget. De innebærer ingen endring i fordeling av felleskostnader i sameiet.

Styret foreslår at endringene vedtas av årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Erik Thoresen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marit Andrew, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Oskar Tronnsønn Skjerstad, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gustav Follerås, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Gunn Hilleren, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Jan Erik Thoresen ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Jan Erik Thoresen gjenvelges for 2 nye år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Gustaf Follerås og Oskar Tronnsønn Skjerstad ble i 2025 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Marit Andrew ble i 2024 valgt for 2 år, er på valg, takker ja til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Marit Andrew gjenvelges for 2 nye år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Gunn Hilleren ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Gunn Hilleren gjenvelges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Irene Hoel og Trude Flan ble i 2025 valgt til valgkomite, er på valg.

Forslag til vedtak: Irene Hoel og Trude Flan velges som valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	515 873	255 600
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	316 188	260 162
Endringer i andre langsiktige poster	0	110
B. Endring arbeidskapital	316 188	260 272
C. Arbeidskapital	832 061	515 873
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 562 973	1 125 823
Kortsiktig gjeld	-730 912	-609 950
C Arbeidskapital	832 061	515 873

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Rotneshagen 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	5	1 665 297	1 400 394	1 427 264	1 489 374
Sum leieinntekt		1 665 297	1 400 394	1 427 264	1 489 374
Andre inntekter					
Diverse inntekt	6	51 000	292 425	184 527	234 527
Sum annen inntekt		51 000	292 425	184 527	234 527
Sum inntekt		1 716 297	1 692 819	1 611 791	1 723 901
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	12 126	11 703	12 135	7 491
Styrehonorar	7	86 000	83 000	86 061	86 061
Driftskostnad					
Energikostnad		121 526	57 961	42 047	135 999
Kostnad eiendom/lokaler	8	505 921	419 494	365 897	464 381
Kommunale avgifter/renovasjon		-24 591	61 746	9 629	30 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	7 045	6 188	0	7 574
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	93	10 689	0	0
Reparasjon og vedlikehold	11	270 980	213 052	345 446	381 835
Revisjonshonorar		6 509	6 066	6 897	7 098
Forretningsførerhonorar		81 187	77 503	78 856	82 649
Andre honorar	12	48 788	182 077	32 426	47 191
Kontorkostnad		1 281	0	10 260	10 000
TV/bredbånd		155 862	186 938	208 885	223 992
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	71	0	0
Forsikringer		141 577	116 625	141 596	149 932
Andre kostnader	13	8 822	14 260	3 501	4 000
Sum kostnad		1 423 125	1 447 372	1 343 636	1 638 203
Driftsresultat		293 172	245 447	268 155	85 698
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 016	14 715	0	0
Netto finansposter		-23 016	-14 715	0	0
Årsresultat		316 188	260 162	268 155	85 698
Overført sameiekapital		316 188	260 162	0	0
SUM OVERFØRINGER		316 188	260 162	0	0

Balanse 2025 Rotneshagen 1 boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 884	0
Kundefordringer		10 000	0
Kostnader til avregning		282 604	323 227
Andre kortsiktige fordringer		215 759	179 723
Forskuddsbetalte kostnader		149 467	35 398
Innestående konsernkonto og bank		901 259	587 475
Sum omløpsmidler		1 562 973	1 125 823
SUM EIENDELER		1 562 973	1 125 823

Balanse 2025 Rotneshagen 1 boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		832 061	515 873
Sum opptjent egenkapital		832 061	515 873
Sum egenkapital	14	832 061	515 873
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 735
Leverandørgjeld		231 591	106 005
A konto til avregning		409 853	451 076
Annen kortsiktig gjeld		89 468	47 134
Sum kortsiktig gjeld		730 912	609 950
Sum gjeld		730 912	609 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 562 973	1 125 823

Sted: _____

Dato: _____

Jan Erik Thoresen
Styreleder

Gustav Follerås
Styremedlem

Oskar Tronnsønn Skjerstad
Styremedlem

Marit Andrew
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet ligger i Nittedal Kommune på Gnr 15 Bnr 791, og er på Totalt 42 boligenheter og 4 næringsenheter. Tomtearealet er på 4.239,8 kvm. Sameiet er forsikret i If Sakdeforsikring polise nr SP4551102.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene avdeling 00 Sameiet, Avd 037 Rotneshagen Borettslag, Avd 038 Næring ,Avd 21 Perkering.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Varme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 312 710	1 303 404	1 303 376	1 358 685
Sum leieinntekt	1 312 710	1 303 404	1 303 376	1 358 685
Andre inntekter				
Diverse inntekt	51 000	0	0	0
Sum annen inntekt	51 000	0	0	0
Sum inntekt	1 363 710	1 303 404	1 303 376	1 358 685
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	9 569	9 544	9 577	4 935
Styrehonorar	67 863	67 703	67 923	67 923
Driftskostnad				
Energikostnad	99 064	38 596	30 000	107 317
Kostnad eiendom/lokaler	342 749	306 187	269 519	344 349
Kommunale avgifter/renovasjon	-26 313	50 366	7 598	23 673
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5 742	5 047	0	5 977
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	8 655	0	0
Reparasjon og vedlikehold	190 230	165 399	265 690	291 071
Revisjonshonorar	5 136	3 893	5 442	5 602
Forretningsførerhonorar	62 186	55 178	62 227	65 219
Andre honorar	36 493	139 087	25 588	37 240
Kontorkostnad	1 045	0	9 851	7 891
TV/bredbånd	127 137	149 235	208 885	217 404
Forsikringer	115 484	94 358	96 021	103 464
Andre kostnader	3 922	11 776	2 973	4 000
Sum kostnad	1 040 306	1 105 023	1 061 294	1 286 065
Driftsresultat	323 404	198 381	242 082	72 620
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	12 003	0	0
Netto finansposter	0	-12 003	0	0
Årsresultat	323 404	210 384	242 082	72 620

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 037

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	227 341	0	0	8 154
Sum leieinntekt	227 341	0	0	8 154
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	245 588	184 527	234 527
Sum annen inntekt	0	245 588	184 527	234 527
Sum inntekt	227 341	245 588	184 527	242 681
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	2 104	1 760	2 104	2 103
Styrehonorar	14 921	12 483	14 921	14 921
Driftskostnad				
Energikostnad	18 328	7 513	10 000	23 596
Kostnad eiendom/lokaler	69 318	71 501	56 444	75 712
Kommunale avgifter/renovasjon	-4 852	9 286	1 671	5 205
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	1 064	931	0	1 314
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	1 605	0	0
Reparasjon og vedlikehold	54 650	39 222	57 341	63 995
Revisjonshonorar	1 129	1 598	1 197	1 231
Forretningsførerhonorar	15 335	18 412	13 680	14 339
Andre honorar	9 693	35 140	5 625	8 187
Kontorkostnad	193	0	0	1 735
TV/bredbånd	23 442	28 110	0	0
Forsikringer	21 293	18 214	21 110	22 432
Andre kostnader	724	2 025	434	0
Sum kostnad	227 341	247 801	184 527	234 770
Driftsresultat	0	-2 213	0	7 911
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	2 213	0	0
Netto finansposter	0	-2 213	0	0
Årsresultat	0	0	0	7 911
Overført sameiekapital	0	92 036	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	92 036	0	0

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	budsjett 2026
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	46 050	22 644	45 288	55 035
Sum leieinntekt	46 050	22 644	45 288	55 035
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	46 837	0	0
Sum annen inntekt	0	46 837	0	0
Sum inntekt	46 050	69 481	45 288	55 035
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	454	399	454	453
Styrehonorar	3 216	2 814	3 217	3 217
Driftskostnad				
Energikostnad	4 134	11 852	2 047	5 086
Kostnad eiendom/lokaler	15 450	17 239	13 934	16 320
Kommunale avgifter/renovasjon	-1 094	2 093	360	1 122
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	240	210	0	283
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	430	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6 852	8 431	12 415	13 793
Revisjonshonorar	243	575	258	265
Forretningsførerhonorar	3 666	3 913	2 949	3 091
Andre honorar	2 602	7 851	1 213	1 764
Kontorkostnad	43	0	409	374
TV/bredbånd	5 284	9 592	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	0	71	0	0
Forsikringer	4 800	4 053	4 550	4 100
Andre kostnader	161	458	94	0
Sum kostnad	46 050	69 980	41 900	49 868
Driftsresultat	0	-499	3 388	5 167
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	499	0	0
Netto finansposter	0	-499	0	0
Årsresultat	0	0	3 388	5 167
Overført sameiekapital	0	47 334	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	47 334	0	0

Note 4 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	77 696	74 346	78 600	67 500
Sum leieinntekt	77 696	74 346	78 600	67 500
Sum inntekt	77 696	74 346	78 600	67 500
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	77 696	24 568	26 000	28 000
Reparasjon og vedlikehold	0	0	10 000	12 976
TV/bredbånd	0	0	0	6 588
Forsikringer	0	0	19 915	19 936
Sum kostnad	77 696	24 568	55 915	67 500
Driftsresultat	0	49 779	22 685	0
Årsresultat	0	49 779	22 685	0

Note 5 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 104 216	1 104 216
3601 Innbetalte fellesutgifter	229 800	22 644
3609 Leie parkering	79 196	74 346
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	208 494	199 188
3690 Avregning avdeling	43 591	0
Sum	1 665 297	1 400 394

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	51 000	292 425
Sum	51 000	292 425

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 126	11 703
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	86 000	83 000
Sum	98 126	94 703

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	113 109	213 291
6341 Brannalarm	13 478	3 708
6343 Serviceavtaler	0	1 049
6360 Annet renhold	26 602	24 568
6361 Fast renhold	116 581	74 937
6364 Matteleie	3 315	6 454
6391 Snømåking/strøing/feiing	175 549	67 477
6392 Containerleie/tømming	0	21 321
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 485	6 689
6398 Felleskostnader	51 802	0
Sum	505 921	419 494

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/epost i Portalen	7 045	6 188
Sum	7 045	6 188

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	2 220
6525 IT utstyr	0	557
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 912
6552 Driftsmateriell	93	0
Sum	93	10 689

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	0	5 035
6611 Vedlikehold heiser	101 312	84 264
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 249	887
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 147	37 694
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	87 316	66 109
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	44 956	9 063
Sum	270 980	213 052

Note 12 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	30 014	133 537
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 774	40 981
6730 Teknisk honorar	0	7 559
Sum	48 788	182 077

Note 13 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	427	4 585
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 575	5 369
7770 Betalingskostnader	1 208	1 079
7773 Omkostninger innkreving	2 271	2 706
7790 Andre kostnader	342	521
7795 Husleietap	-1	0
Sum	8 821	14 260

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	515 873	316 188	832 061
Sum opptjent egenkapital	515 873	316 188	832 061
Sum egenkapital	515 873	316 188	832 061

Resultat og balanse med noter for Rotneshagen 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rotneshagen 1 boligsameie

Styreleder	Jan Erik Thoresen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Marit Andrew (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Gustav Follerås (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Oskar Tronnsønn Skjerstad (sign.)	11.03.2026

Til årsmøtet i Rotneshagen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rotneshagen 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-13 11:12:46 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Rotneshagen 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Erik Thoresen
Styremedlem, Marit Andrew
Styremedlem, Oskar Tronnsønn Skjerstad
Styremedlem, Gustav Follerås
Varamedlem, Gunn Hilleren

Virksomhetens art

Rotneshagen 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rotneshagen 1 boligsameie ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 929709527

Rotneshagen 1 boligsameie består av 42 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rotneshagen 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4551102. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Rotneshagen 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det har jevnlig blitt foretatt inspeksjoner av alle fellesarealer, for å forsikre om at oppganger og andre veier ikke har hindringer. Inspeksjonene er gjennomført av styrets medlemmer og boligsameiets vaktmester. I tillegg har det blitt gjennomført en reell evakuering på nattetid som følge av falsk brannalarm, hvor det ble vist god evakueringsevne.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Ryddet oppganger for hindringer, slik at det er frie rømningsveier.
- Gjennomført pålagte kontroller.
- Fulgt opp service og vedlikehold av eiendom gjennom våre service og driftsavtaler.

Styrets arbeid

Daglig drift

Styret har i perioden hatt 8 styremøter.

Styret har siste år fortsatt arbeidet med å følge opp våre drifts- og vedlikeholdsavtaler. I dette ligger ivaretagelse av alle deler av bygget: brannalarm, røykventilasjon, nødlys, solskjerming, ventilasjon (inkl. organisering av filterskifte), VVS, heiser, ladeanlegg for el-biler, vaktmestertjenester, brøyting, renhold mm.

Uteområdene har vært en utfordring med svartelistede planter (fremmedarter) og behov for vedlikehold. I august ble det avholdt dugnad med ytterligere fokus på fremmedartene. I tillegg har vi inngått avtale med vaktmester om å klippe grøntområdene 4-5 ganger i året.

Treårsbefaringen

Denne ble gjennomført høst 2025. Styret har fulgt opp treårsbefaringen for fellesområdene.

Vi har fortsatt mulighet til å reklamere på feil og mangler. Derfor er det viktig at seksjonseiere melder inn relevante feil og mangler fortløpende til OXER i Apex. Feil og mangler på fellesområder håndteres av Styret. Vi ber om at slike meldes inn til Styret.

Digital (automatisk) avlesning av energi/varmtvann

For å få en enklere og bedre kontroll med energibruken og ikke minst treffe bedre på a konto-beløp, har vi montert sendere på våre målere for vann og energi. Dette vil gi oss data til avregning av energi brukt til varmtvann i gulv og tappekraner. Dette er IKKE til erstatning for avlesning av vannmålere, med forbruk som kommunen ber om. Det må fortsatt den enkelte levere til kommunen, når de ber om det.

Trygg kryssing av Stasjonsveien

Vi har hatt befaringer med både Nittedal kommune og BaneNor, samt hatt kontakt med Viken fylkeskommune (nå Akershus) mht trygg kryssing av Stasjonsveien mot Sørliveien, bussholdeplass og spor 2. Vi har oppnådd å få etablert tilrettelagt kryssing over til Sørliveien, men målet er gangfelt. Særlig trafikk- og parkeringsforhold er også tatt opp i sameiets høringsuttalelse til områdeplanene for Midtre Rotnes og Tumyrhaugen. Det er gjennomført telling av fotgjengere og passerende biler som grunnlag for merket gangfelt. Vil følges opp i forbindelse med innflytting trinn 2 og 3.

Løpende informasjon / kommunikasjon mellom styret og beboere

Styret har gjennomført et beboermøte i oktober. Dette ble godt mottatt, og nytt beboermøte er berammet på samme dag som Årsmøtet 2026. Trolig også ett beboermøte høst 2026.

På BONABO/USBL Min side finnes all informasjon om din bolig. Det er viktig at beboere gjør seg kjent med denne.

Av våre 33 eierseksjoner er ca 1/4 utleid.

OXER har inngått avtale om bruk av appen Sociale. Dette er en felles plattform for informasjon, arrangementer, tjenester og annet, for de som bor i Rotneshagen. Denne er gratis for oss å bruke til 2027.

Vi har satt opp oppslagstavler i alle oppgangene, disse kan brukes ganske fritt. Dører inn fra garasje kan tilsvarende brukes til oppslag, det er magneter på karmene.

Samarbeidet med Nittedal kommune fungerer godt.

Styret er tilgjengelig på e-post; rotneshagen1@mittusbl.no.

Vi tilstreber å svare på henvendelser innen 24 timer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift