

Tilstandsrapport

Nesvegen 4
2009 Nordby

Referanse: 2026-0944

Matrikkel: 3224-85/26/0/0

Befaringsdato: 11.08.2026



Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

- | | |
|------|--|
| TG 0 | Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG 1 | Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| IU | Ikke undersøkt. Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000

20 000–100 000

100 000–200 000

200 000–500 000

Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Kjelleretasjen er under pågående ombygging og fremstår som et uferdig byggeprosjekt. Ombyggingen medfører at overflater med tekniske installasjoner ikke har vært tilgjengelige for fullstendig kontroll eller måling.
Det kan ikke gis en fullstendig tilstandsvurdering eller tilstandsgrad (TG) etter NS 3600 for de delene som er skjult eller uferdige. Gjelder bad og kjøkken. Arbeidene må ferdigstilles og kontrolleres av fagfolk før etasjen tas i bruk.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Enebolig

Byggeår 1965

Kilde for byggeår: Matrikkel

TG 3 Store eller alvorlige avvik 5 forhold

Taktekking

Det er registrert store deformasjoner i beslag, takrenner eller nedløp.

Tak/Loft

Det er registrert råte i vindskiene og toppbord, samt at de mangler stedvis.

Drenering

Det er registrert skader og uferdig arbeid i den utvendige grunnmursplasten.

Vinduer

Det er registrert manglende detaljløsninger ved beslag og vindusomramming som kan føre til at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden.

Rom under terreng

Det er målt et fuktinnhold i treverket over 20 vektprosent.

TG 2 Vesentlige avvik 14 forhold

Taktekking

Det er registrert knekte takstein. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.

Yttervegg

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Det er registrert betydelig slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Drenering

Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær. Målinger med overflateindikator viser forhøyet fukt i grunnmuren.

Grunnmur/fundament

Det er observert riss i grunnmuren. Det er registrert manglende ferdigstillelse rundt grunnmuren slik at isolasjonen er synlig.

Terrengforhold

Terrengtet heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Vinduer

Byggeskum er synlig og ubeskyttet utvendig.

Balkong/terrasse ol.

Det er observert deformasjoner i konstruksjonen, med skjevheter eller nedbøyninger utover det som normalt forventes. Understøttelsen under konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig.

Om rommet · Bad - 1. etasje

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Overflater · Bad - 1. etasje

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Mangler ferdigstilling av flisfug og silikonering på flere steder på våtrommet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer for vannrør gjennom gulv.

Rom under terreng

Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Det er registrert svelling i materialene.

Innvendige trapper

Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Vannledninger

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Ventilator på kjøkken er plassert for langt unna platetopp, samt det er montert hylle i mellom platetopper og ventilator.

IU Ikke undersøkt 2 forhold**Byggegrunn****Om rommet** · Bad - Kjeller**HMS Helse, miljø og sikkerhet** 6 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygnings sakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold

Det er registrert høyde over 1,0 meter fra topp gulvflate til vindusåpning.

Terrengforhold

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Taktekking

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Vurderinger

Enebolig

Byggeår 1965

Kilde for byggeår: Matrikkel

Taktekking TG 3

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er av ukjent type.

Tekkingen er ifølge eier fra ukjent eldre årstall.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

- Det er registrert store deformasjoner i beslag, takrenner eller nedløp.

Konsekvens: Dette kan påvirke evnen til å lede bort vann og kan over tid øke risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning. Utbedring må påregnes.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

20 000 – 100 000 kr

Utskiftning av takrenner og nedløp.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

- Det er registrert knekte takstein.

Konsekvens: Dette kan føre til at vann trenger inn under tekkingen og øker fuktbelastningen på konstruksjonen. Skadede takstein bør derfor skiftes ut for å redusere risikoen for skader.

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

- Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.

Konsekvens: Dette kan redusere beskyttelsen mot vann. Over tid kan det være risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Konsekvens: Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

ⓘ SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.

På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.

Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. Det er gjort en skjønnsmessig vurdering med tanke på avskalling, beslag, stabilitet og høyde, ut fra hva som var synlig fra bakken.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

2. Det er registrert betydelig slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

 SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 3

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Inspeksjonsmulighet via kneloft.

Luftespalter i gesimser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert råte i vindskiene og toppbord, samt at de mangler stedvis.

Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid blir utsatt for fukt, og innebærer at materialet brytes ned og mister styrke. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken til fukt ikke utbedres. Svekket treverk kan føre til redusert beskyttelse av takkonstruksjonen, samt videre skader i nærliggende konstruksjoner. Skadet materiale bør derfor skiftes ut.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

Utskifting og montering av vindskybord og toppbord.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

 SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Det er gjort innvendig inspeksjon fra kneloft og overflater ellers i etasjen. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering TG 3

Dreneringen er ifølge eier fra ukjent alder.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert skader og uferdig arbeid i den utvendige grunnmursplasten.

Konsekvens: Materialet fremstår sprøtt med sprekker og hull, og funksjonen som beskyttelse mot fukt er redusert. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Utbedring bør påregnes.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

20 000 – 100 000 kr

Kompelitering og reparasjon av grunnmursplast.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.

Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplst mot muren.

2. Grunnmursplasten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialet og redusert beskyttelse av fuktsikringen på grunnmuren. Det anbefales å kappe platen til korrekt høyde (normalt ca. 5 cm under terreng) og avslutte med topplst for å sikre forutsatt funksjon.

3. Målinger med overflateindikator viser forhøyet fukt i grunnmuren.

Konsekvens: Dette tyder på fuktpåvirkning fra grunnen, ofte som følge av redusert effekt av drenering eller fuktsikring. Forholdet kan gi økt fuktbelastning på materialer som står mot muren. Videre vurdering bør ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng.

i SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i grunnmuren.

Konsekvens: Slike riss kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller belastning i konstruksjonen. Rissene vurderes som mindre avvik på observasjonstidspunktet, men bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endring i bredde eller omfang bør forholdet vurderes nærmere.

2. Det er registrert manglende ferdigstillelse rundt grunnmuren slik at isolasjonen er synlig.

Konsekvens: Når overflaten ikke er tett, blir muren mer utsatt for fukt og værpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje og videre nedbrytning av overflaten. Skadede områder bør repareres for å gjenopprette beskyttelsen.

i SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 2

Terrengnet rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Terrengnet heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrengnet har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrengnet bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 3

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995 og 2022.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert manglende detaljløsninger ved beslag og vindusomramming som kan føre til at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden.

Konsekvens: Slike forhold gir økt risiko for fuktinnsig og skader i bakenforliggende bygningsdeler. Utbedring bør utføres for å sikre tilfredsstillende vannavledning.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

20 000 – 100 000 kr

Komplettering av utvendig detaljer rundt vinduer.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Byggeskum er synlig og ubeskyttet utvendig.

Konsekvens: Materialet tåler dårlig UV-lys og værpåvirkning, og kan brytes ned over tid. Når skummet svekkes kan tettingen rundt vinduet bli redusert, noe som kan gi økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging. Tiltak bør påregnes for å sikre tilfredsstillende tetthet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Terrassedør er produsert i 2022.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 2

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 28 m².

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert deformasjoner i konstruksjonen, med skjevheter eller nedbøyninger utover det som normalt forventes.

Konsekvens: Forholdet kan skyldes bevegelser, svekkelser eller utilstrekkelig bæring. Det må gjøres tiltak for å utbedre forholdet.

2. Understøttelsen under konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig.

Konsekvens: Dette kan medføre bevegelser eller mindre setninger, og gi økt belastning på konstruksjonen over tid. Forholdet gir usikkerhet med tanke på stabilitet, og tiltak bør derfor vurderes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet TG 2

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024. Foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen. ...

REGISTRERTE AVVIK

1. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: Ved normal bruk kan vann bli liggende på gulvet. Dette gir økt fuktbelastning, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

3. Mangler ferdigstilling av flisfug og silikonerings på flere steder på våtrommet.

Konsekvens: Dette kan føre til redusert tetthet i våtsonen og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av fugene for å sikre tilfredsstillende tetthet.

❗ SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer for vannrør gjennom gulv.

Konsekvens: Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

❗ SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.



Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tiliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad - Kjeller - Om rommet IU

På befaringstidspunktet manglet ferdigstillelse av våtrommet slik at en helhetlig vurdering ikke kunne utføres. Arbeidene må ferdigstilles og kontrolleres av fagfolk før etasjen tas i bruk.

Rom under terreng TG 3

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier

Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Måleresultat

Over 22 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er målt et fuktinnhold i treverket over 20 vektprosent.

Konsekvens: Ved slikt høyt fuktnivå er det økt risiko for utvikling av råte- eller muggsopp over tid dersom forholdet vedvarer. Det bør vurderes å fjerne organiske materialer på innsiden av rommet for å unngå fuktskader i treverket. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen er en stikkprøve, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

Estimat for videre undersøkelser med destruktive tiltak. Økende kostander kan påløpe.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Det er registrert svelling i materialene.

Konsekvens: Slike endringer oppstår normalt når materialer har vært utsatt for fukt. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere omfang og behov for tiltak.

i SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

2. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

i SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Bruksslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt. Trapp mellom første og andre etasje som er vurdert.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av fliser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

2. Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens: Når rør ikke er godt nok klamret, kan de bevege seg når vannet slås av og på. Dette kan gi slaglyder i rørene og øker risikoen for slitasje på koblinger og festepunkter over tid. Forholdet bør utbedres for å redusere belastning på røropplegget og forebygge fremtidige skader.

3. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

4. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.

Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i rør eller koblinger, vil vann ikke nødvendigvis bli ledet bort som forutsatt, men kan trenge ut i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader - hvis en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Ventilator på kjøkken er plassert for langt unna platetopp, samt det er montert hylle i mellom platetopper og ventilator.

Konsekvens: Plassering og hylle reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Montering av ventilatorer etter produsentens anbefaling bør utføres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2024.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er registrert høyde over 1,0 meter fra topp gulvflate til vindusåpning.

Konsekvens: Det må monteres en fast avsats, kasse eller et fastmontert trinn under vinduet for å redusere avstanden til under 1,0 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert Ukjent
eller siste gang totalt rehabilitert?

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført Ukjent
tilsyn?

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut? Ukjent

Har det vært brann, branntillop eller
varmgang i anlegget? Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet
sikringer i samsvar med denne? Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller
endret etter 1999? Ja

Foreligger samsvarserklæring? Nei

Hvilke deler av anlegget mangler
samsvarserklæring? Hele anlegget i sin helhet.

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet
el-kontroll? Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Enebolig

Byggeår 1965

Kilde for byggeår: Matrikkel

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.

For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Innvendige overflater

1.etasje.

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

2.etasje.

Gulv: Laminat.

Vegger: Panel og malte flater.

Himling: Panel.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,31 meter ved stikkprøve på soverom. Etasjen har forøvrig skråhimling.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en frittstående dobbelgarasje på tomten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

270 m²

Totalt BRA

125 m²

BRA-i

145 m²

BRA-e

–

BRA-b

28 m²

TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1965)

Kilde for byggeår: Matrikkel

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	72 m²	-	72 m²	-
1. etasje	85 m²	-	-	85 m²	28 m²
2. etasje	40 m²	-	-	40 m²	-
Sum Enebolig	125 m²	72 m²	-	197 m²	28 m²
Romfordeling					
Kjeller	BRA-e: Bad, Entré, Fire soverom, Teknisk rom, Stue				
1. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Gang, Entré				
2. etasje	BRA-i: Bod, Gang, To soverom				
Kommentar til arealberegning					
Andre etasje har et gulvareal oppmålt til ca. 80 m2 (GUA) med kneloft. Grunnet skråhimling/lav takhøyde er ca. 40 m2 av arealet målbart som bruksareal (BRA). Areal med lavtakhøyde er oppmålt til ca. 40 m2 (ALH). Kjelleretasjen har på befarrings tidspunktet kun utvendig atkomst og mangler intern adkomst fra hovedetasje. Etasjen innehar heller ikke nødvendige romfunksjoner for å utgjøre en selvstendig boenhet (mangler fungerende bad og kjøkken). I henhold til gjellende standard klassifiseres etasjens areal derfor i sin helhet som eksternt bruksareal (BRA-E).					
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.					

Garasje (Byggeår: 1994)

Kilde for byggeår: Eier

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	73 m²	-	73 m²	-
Sum Garasje	-	73 m²	-	73 m²	-
Romfordeling					
1. etasje	BRA-e: Garasje				
Kommentar til arealberegning					
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.					

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Enebolig

Byggeår 1965

Kilde for byggeår: Matrikkel

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

Ja

2023 · Renovering av alle innvendige flater, samt kjøkken og bad i første og andre etasje.

Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning av dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik: Kjelleretasje er ombygget etter byggeåret og det foreligger ikke godkjent bruksendring av etasjen. Etasjen er av den grunn ikke godkjent for varig opphold.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk krever søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Nesvegen 4, 2009 Nordby

Matrikkel: 3224-85/26/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Thomas Nguyen

Kunde: Thomas Nguyen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 11.08.2026

Tilstede ved befaring: Thomas Nguyen (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)

Rapportdato: 20.08.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS

Org.nr. 935 214 033

www.norskeboligrapporter.no



Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret

Fagskoleingeniør / Byggmester

E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Tlf: +47 48182525

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.

Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Nesvegen 4, 2009 NORDBY

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nesvegen 4

Postadresse

Nesvegen 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2024
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble oppussing badet i 1 etasje.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Trendy Rør AS
- 2.1.6 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?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget
Takstmannen har målt fukt i kjeller pga det har vært fukt der nede.
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2023
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Alle vinduene i boligen ble byttes med nye vinduer, unntatt garasjen

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble målt fukt av takstmannen

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt inn nye kurser og 2 sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro AD

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24163268

Egenerklæringsskjema

Name

Thomas Nguyen

Date

2026-08-24

Identification



Thomas Nguyen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Nesvegen 4, 2009 NORDBY

Dato for energimerking

24.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-337712

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

150483042

Gårdsnummer

85

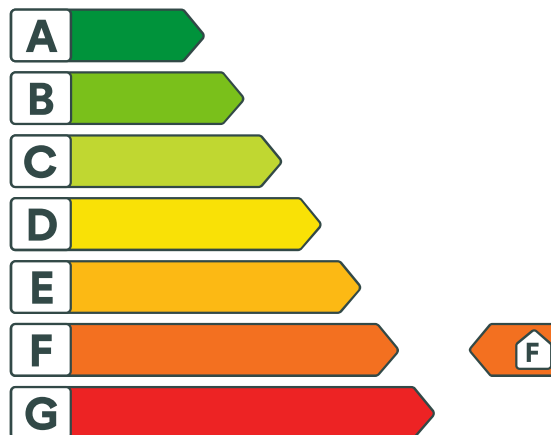
Bruksnummer

26

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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

1965

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

228,0 m²

Oppvarmet bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

295,44 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

350,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

72 820 kWh



Nesvegen 4, 2009 NORDBY



Detaljering

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



Nesvegen 4, 2009 NORDBY



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



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>



Rælingen kommune
RÅDHUSET

TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

Plan- og bygn.lov av 14.juni
1985 §93, jfr. §99 nr. 1.

Besikktiget av: Erling Degerdal

Br.nr.:30B

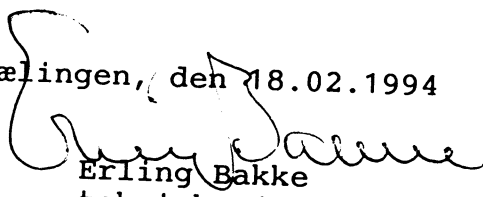
BYGGEPLASS (ADR)	ARB.ART	GNR/BNR
Nesvegen, 2009 Nordby	Nybygg	85/26
BYGN.ART	DATO FOR SØKN. DATO FOR VEDT.	SAK NR.
Garasje	18.07.1991 10.03.1992	DB 34/92
BYGGHERRE	ADRESSE	TLF.
Ole Kr. Flatner	Nesvegen, 2009 Nordby	63833554
ANMELDER	ADRESSE	TLF.
Ole Kr. Flatner	Nesvegen, 2009 Nordby	63833554
ANSVARSHAVENDE	ADRESSE	TLF.
Ole Kr. Flatner	Nesvegen, 2009 Nordby	63833554

Besikktigelse av arbeidet i samsvar med plan- og bygn.lovens §99 er foretatt den 17.02.1994.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i bygge- tillatelsen eller gjeldende bygningslovgivning.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter (jfr. B.l. §93). En slik bruks- endring krever særskilt godkjenning.

Rælingen, den 18.02.1994


Erling Bakke
teknisk sjef

Kopi: Byggherre/ansvarshavende., oppm.avd., komm.fakt., bygn.kontr.

Bygningsnr.:12879717

Postadresse
Postboks 100
2008 Fjerdingby

Besøksadresse
Bjørnholthagan

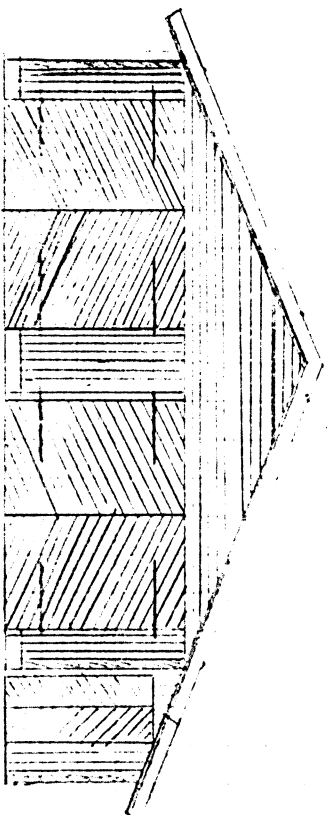
Telefon
63 83 51 00

Telefax
63 83 52 33

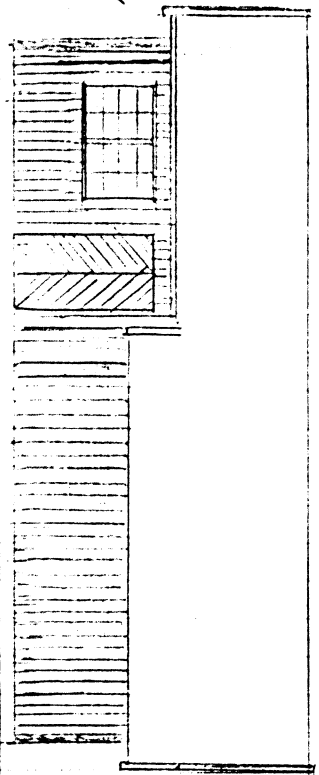
Bankgiro
9006 08 00102

Postgiro
0808 5348206
1202282 (for skatt)

19 JULI 1991



Fasade Syd



Fasade Øst

Sak nr. DB 34/92

Godkjent

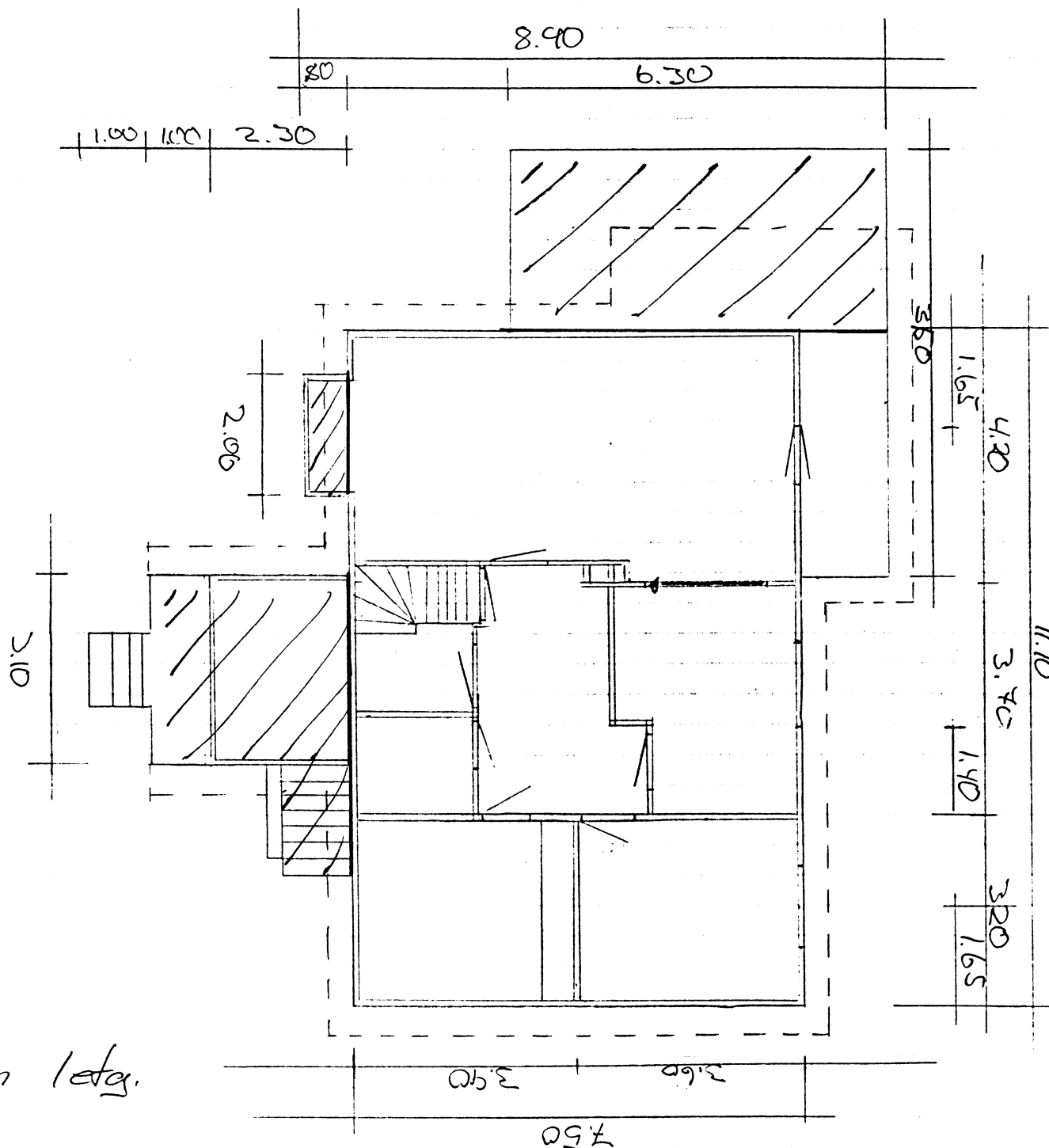
10 MARS 1992

Rælingen Bygningssråd

W. H. H. H. H.

Arbeidssted:	Bergseth 2009 NORDBY		
Arbeidssteds art:	Mål	Grnr:	B.mr
Garasje	1:100	25	26
Byggherre:	Ole K. Følmer		
	2009 NORDBY		

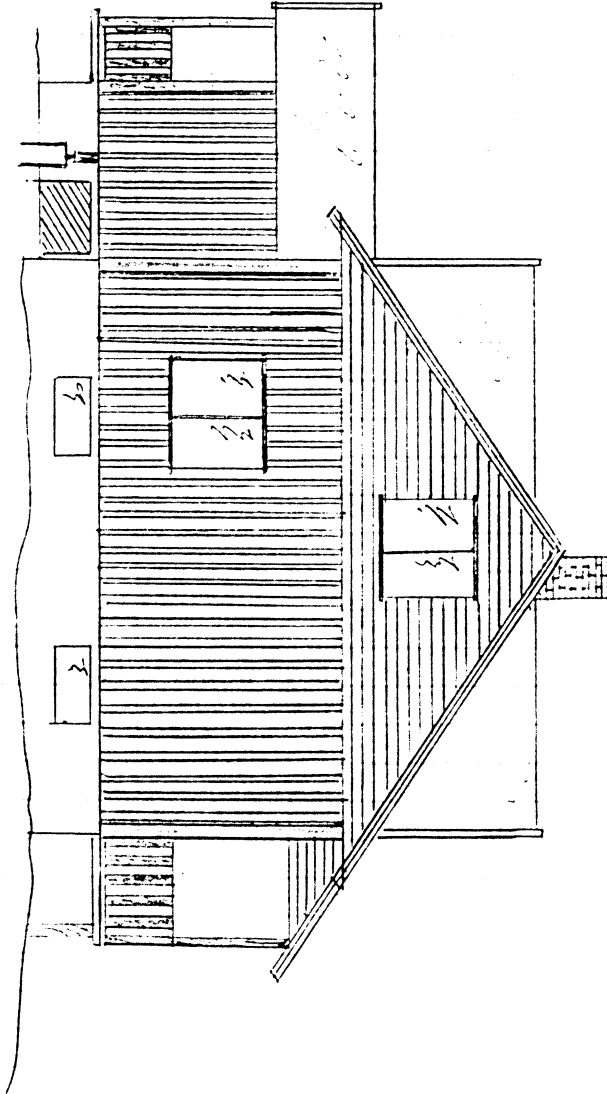
0919
19 JULI 1981



Arbejdssted	Bnr 85	Bnr 26	Jnr
Bergseth 2009 NORDBY			
Arbejdsart	1:100	Ole Kr. Flåtner	
Tilbygg			
Bygherre	2009 NORDBY		
Ole Kr. Flåtner			

3 JUL 1991

Br30

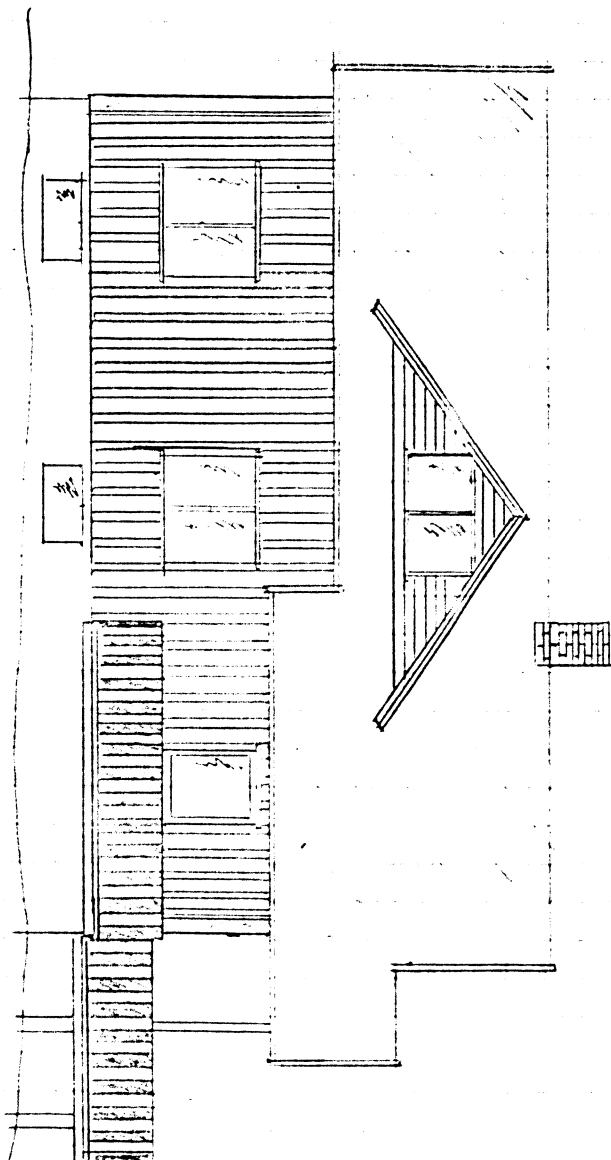


Facade Nord

Arbeidsted Bergseth	2009 NORDBY	Gnr 85	Bnr 26	Yr 1991
Arbeidets art Tilbygg		Nr 10100	De hr. Sten-	
Bygghere De hr. Sten-			2009 NORDBY	

19 JULI 1991

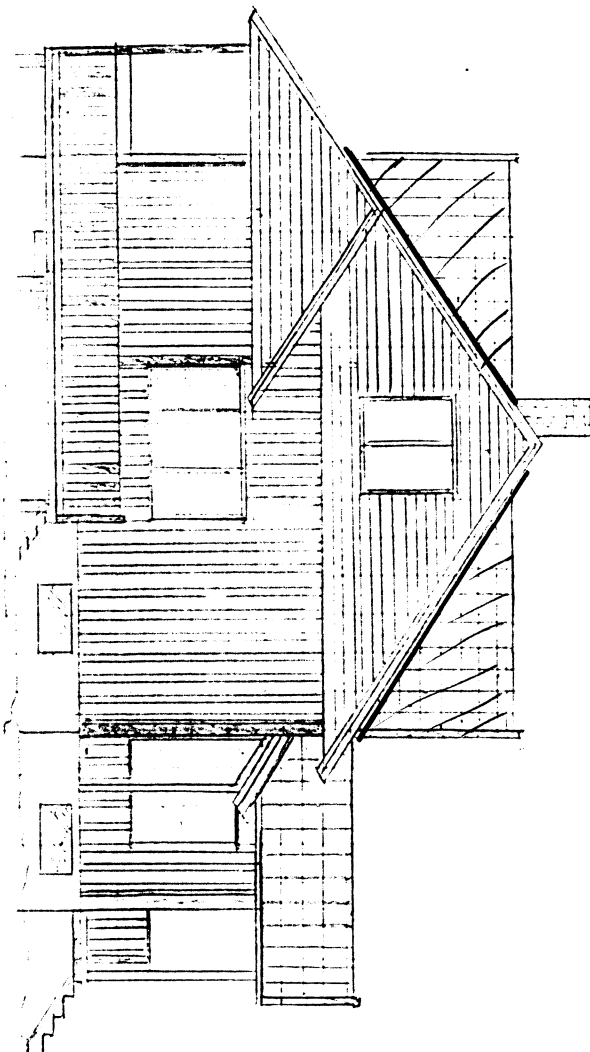
Br 30



Aberdethed	Bar	26	Firm
Bergseth	Bar	85	
Aberdethed	Bar	1121	
T. L. Lygg	Bar	1:100	
Bjellern	Bar	2009	
Olav H. Høner	Bar	2009	

19 JULI 1991

Br 30

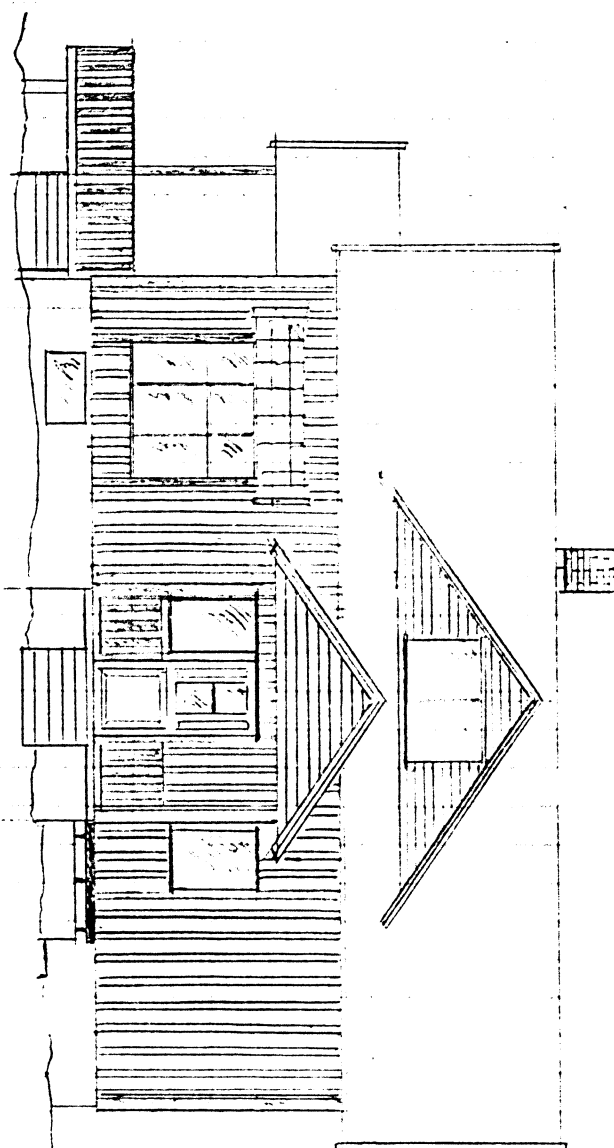


Facade Syd

Arbeidssted	Grnr	Emr	Jnr
Bergseth 2009 NORRBY	RS	26	
Arbeidsort:	nr		
Tilbygg	10100		Ole Kr. Flathner
Bygd herre			
Ole Kr. Flathner			2009 NORRBY

13 JUL 1991
Br 30

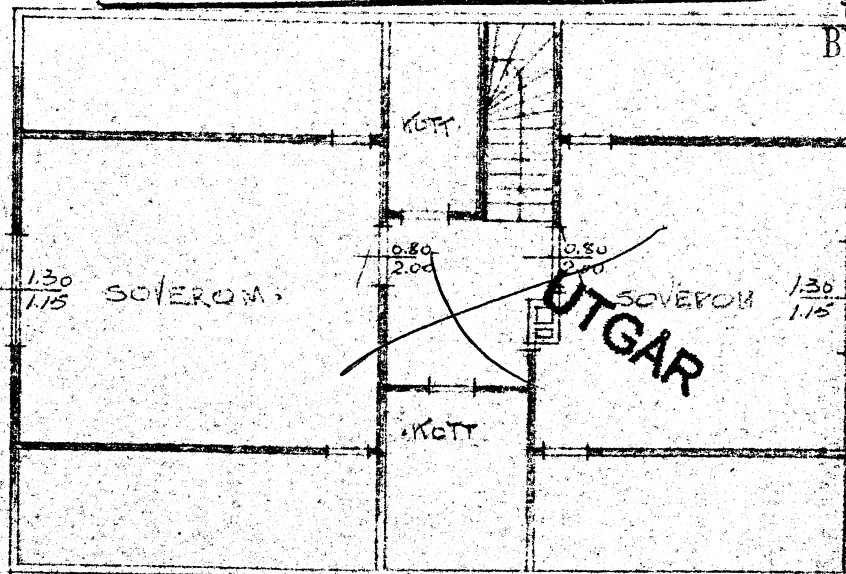
Fasade Ost



Arbeitsstet	Brnr 85	Brnr 26	Jnr
Bemerkth 2009 NORDBY	1781		
Arbeitsstet art	1:100		
Til bygge			
Byggherre			
Olle K. Hahner	2009 NORDBY		

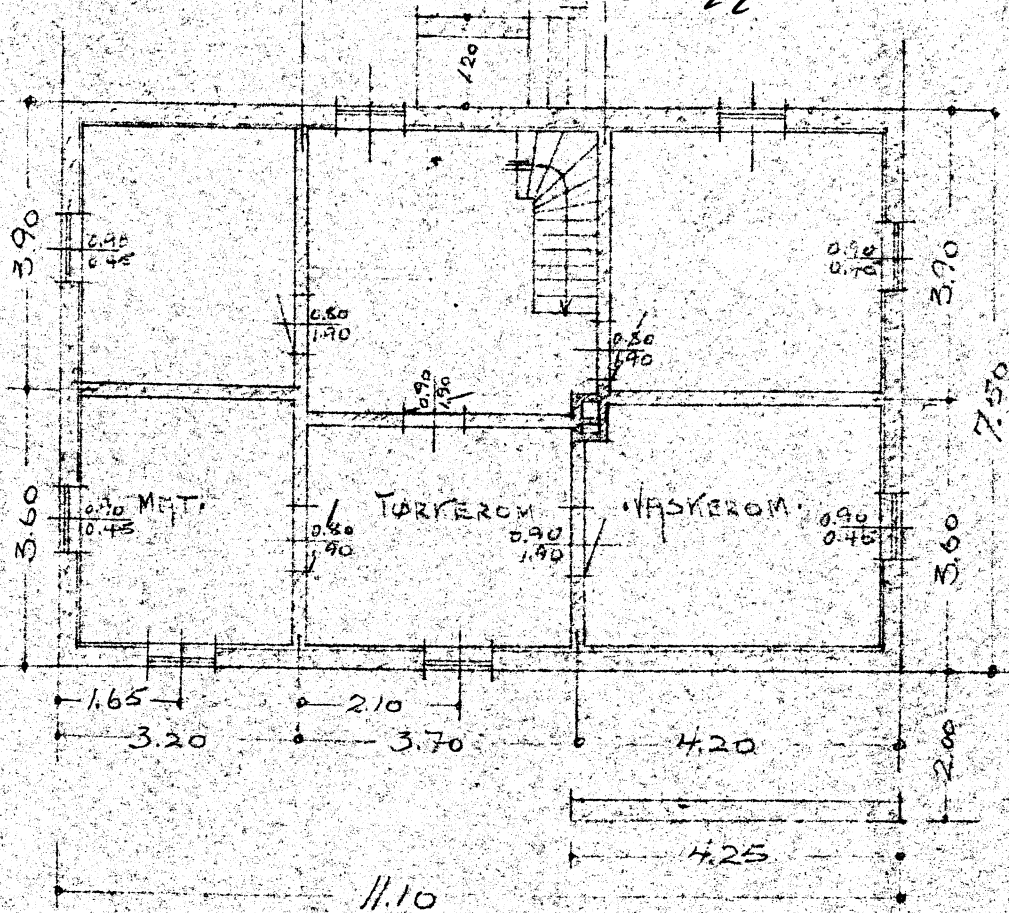
MERK! Byggoarbeidet kan først settes
lovlig i gang når tillatelse (bygge-
løyve) fra forsyningsmyndighetene for-
religger. Henvend Dem til forsynings-
nemnda i byggekommunen.

Sak nr. 280/61
Dato: 12/2 1962
Rælingen Bygningsråd
Bygningsleder



1. etg. PLAN

Se tegning i MB-sak 65/61
4. des 28/8 57



KJELLER M. 1.100

Bygningssak 280/61
Bygningssak 280/61



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 05.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesvegen 4, 2009 NORDBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 05.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesvegen 4, 2009 NORDBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 892,25 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 354,13 kr
Slam	3 143,75 kr
Vann	10 208,88 kr
Sum	21 194,01 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	15%	204 m2	40.30	1/1	0 %	8 220,38 kr	4 110,19 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	140 liter	15.72	1/1	0 %	2 201,50 kr	1 100,75 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
Septiktømming	15%	1 ÅR	5784.50	1/1	0 %	5 784,50 kr	2 892,25 kr
					Sum	21 310,88 kr	10 655,44 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



06.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3224/85/26/0/0

Adresse: Nesvegen 4, 2009 Nordby

Dato siste feiing:

17.03.2013.

Det ble varslet boligtilsyn og feiing 20.11.2018 og 15.01.2024, ikke utført, ingen hjemme

Dato for siste tilsyn:

Det ble varslet boligtilsyn og feiing 20.11.2018 og 15.01.2024, ikke utført, ingen hjemme

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

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

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



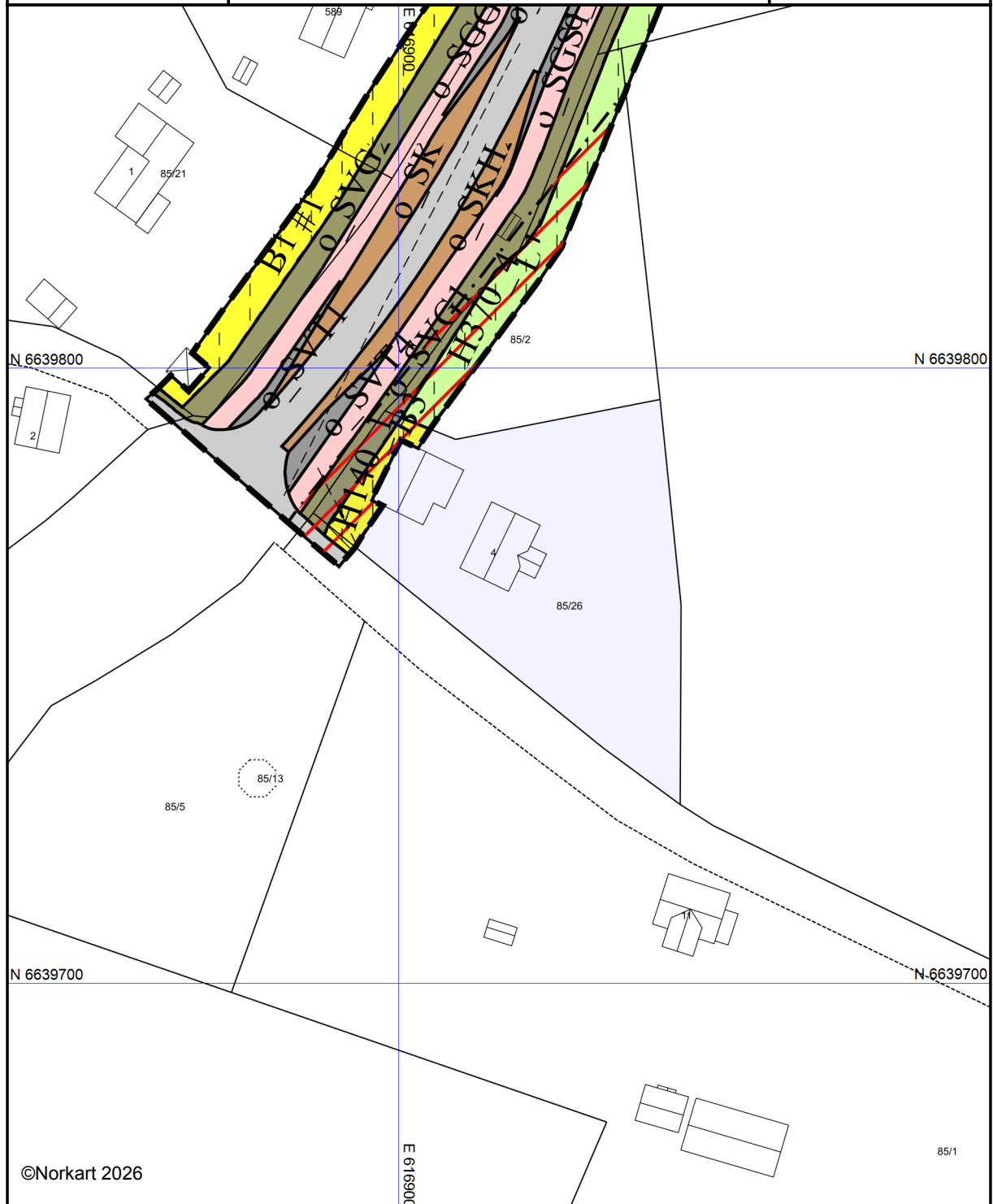
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/26
Adresse: Nesvegen 4
Utskriftsdato: 05.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Kollektivholdeplass
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Frisiktslinje
	Påskrift feltnavn



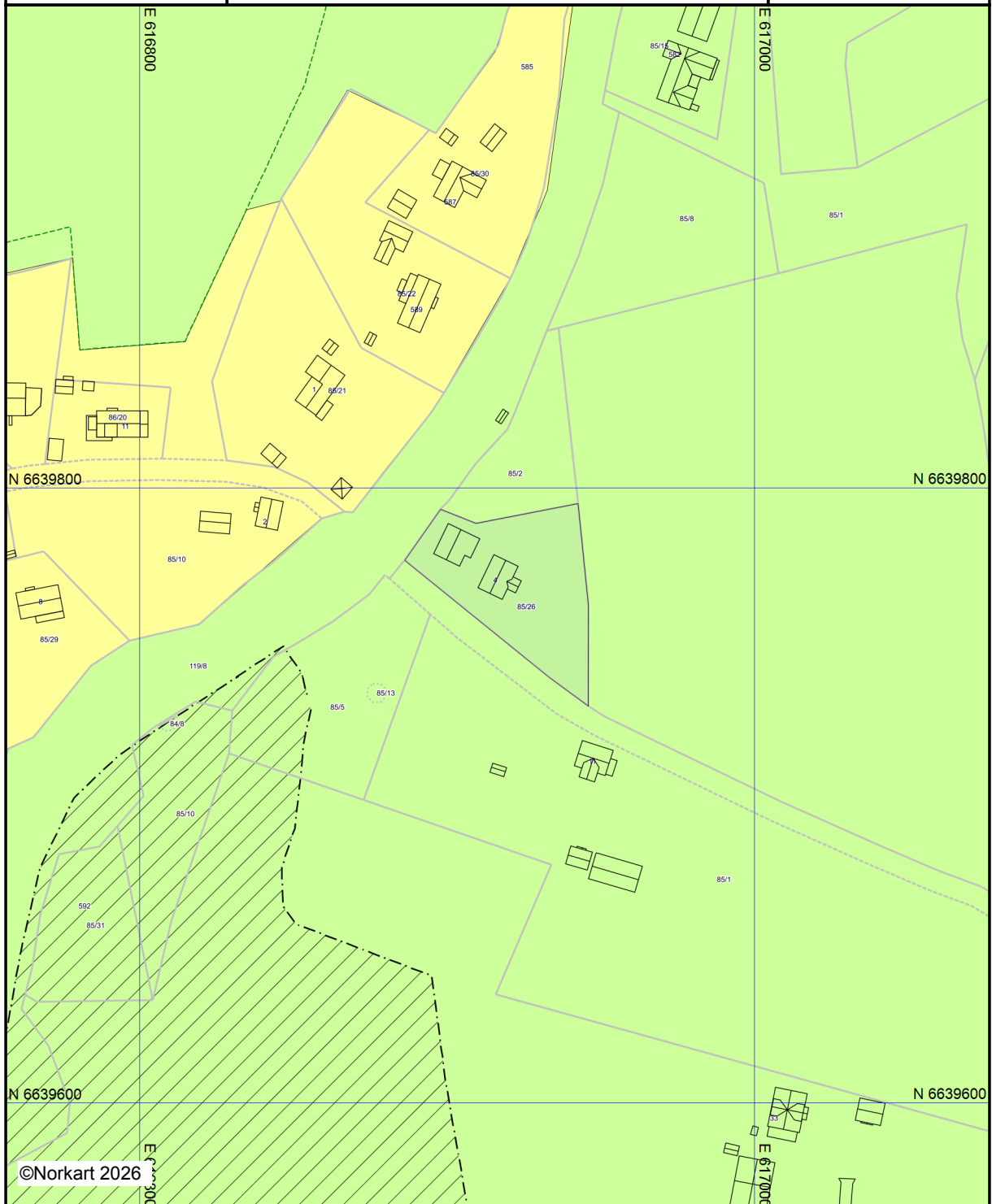
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/26
Adresse: Nesvegen 4
Utskriftsdato: 05.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGSET	Beregnet areal	2217.6
Etablert dato	26.04.1965	Historisk oppgitt areal	2226
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	85/26
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	20.06.2023 20.06.2023	2021/2112 45/2020		119/8 (16,2), 123/29 (-16,1) 85/5, 85/26
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	20.06.2023 20.06.2023	2021/2112 45/2020		85/26 (-46,7), 119/8 (46,7) 85/2, 123/29
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	20.06.2023 20.06.2023	2021/2112 45/2020		85/2 (-189,3), 119/8 (189,3) 85/8, 85/26
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	85/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.04.2016 06.04.2016			85/2, 85/26, 119/8, 123/29
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	19.12.2012 19.12.2012			123/29 (8335,4) 0228-Mnrmangler, 83/1, 83/10, 83/53, 84/2, 85/1, 85/2, 85/5, 85/26, 85/36, 119/8
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.06.2011 24.06.2011	2/2011		0228-Mnrmangler, 85/5, 85/26, 119/8
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.10.1981			0228-85/34 (1539,6), 85/26 (-1539,6)
Skylddeling Skylddeling	26.04.1965			85/2 (-4524,2), 85/26 (4524,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639761.26	616915.38		Ja	2217.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NGUYEN THOMAS F061181*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SIGURD HOELS VEI 69 0655 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nesvegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2009 NORDBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	503 Nordby 3	Tettsted	
Valgkrets	5 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150483042		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	12879717		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.02.1994

1: Bygning 150483042: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nesvegen 4	H0101	85/26	204	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0
K01	0	67	0	67	0	0	0

2: Bygning 12879717: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.02.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	78
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.03.1992	10.03.1992	
Igangsettingstillatelse	10.08.1992	03.03.1994	
Tatt i bruk	17.02.1994	03.03.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	85/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	78	78	0	0	0

Nesvegen 4

Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grintajet Linje 350	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 9.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 29.3 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.) 123 elever, 7 klasser	3 min 2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 481 elever, 26 klasser	4 min 3.5 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	9 min 6.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	9 min 6.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 11.2 km

«Rolig, stressfritt, utrolig hyggelige naboer, solfylt, meget bra skole med flott uteareal, 10 min gange til badeplass gjennom skogen og et flott turterreng.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

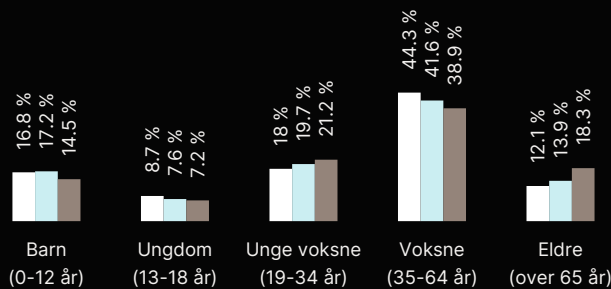


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstad/Nordby	1 336	493
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tomter FUS barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 2.2 km
Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år) 114 barn	4 min 3.3 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 95 barn	4 min 3.5 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta PostNord, søndagsåpent	3 min 2.6 km
Rema 1000 Marikollen Torg	9 min



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

Nesvegen 4

Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grinitajet	1 min
Linje 350	0.1 km
Lillestrøm stasjon	13 min
Totalt 10 ulike linjer	9.7 km
Oslo S	31 min
Totalt 24 ulike linjer	29.3 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.)	3 min
123 elever, 7 klasser	2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	4 min
481 elever, 26 klasser	3.5 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
444 elever, 19 klasser	6.3 km
Rælingen videregående skole	9 min
579 elever	6.7 km
Strømmen videregående skole	16 min
515 elever, 45 klasser	11.2 km

«Rolig, stressfritt, utrolig hyggelige naboer, solfylt, meget bra skole med flott uteareal, 10 min gange til badeplass gjennom skogen og et flott turterreng.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

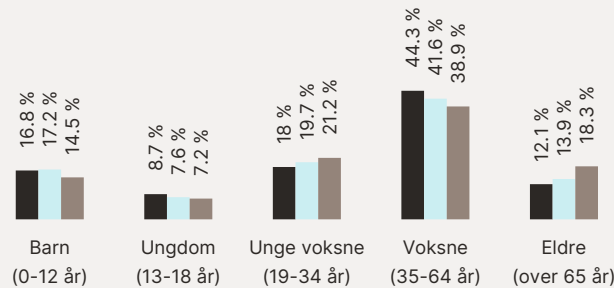


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstad/Nordby	1 336	493
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tomter FUS barnehage (0-5 år)	3 min
69 barn	2.2 km
Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år)	4 min
114 barn	3.3 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 år)	4 min
95 barn	3.5 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta	3 min
PostNord, søndagsåpent	2.6 km
Rema 1000 Marikollen Torg	9 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

- 

Åsvang

Fotball

7 min

0.6 km
- 

Myrdammen badeplass Sandvolle...

Sandvolleyball

20 min

1.8 km
- 

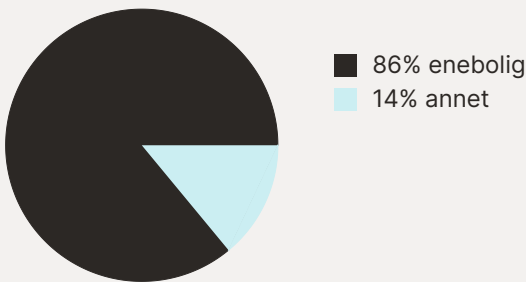
Atletico Flateby

7 min
- 

Puls Marikollen

9 min

Boligmasse



«Stille og rolig, nært til skogen, fantastisk oppvekstmiljø og skolemiljø. Inkluderende nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

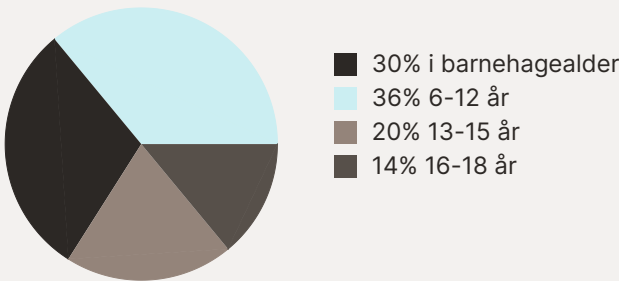
Flatebysenteret

7 min
- 

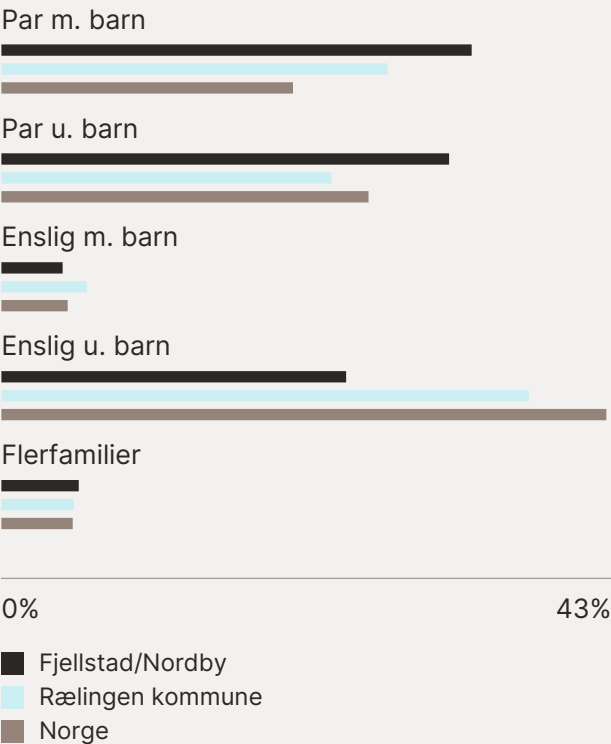
Vitusapotek Marikollen Torg

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

