PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

GREVERUDÅSEN 64

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegninger

Arealbekreftelse

Servitutter

Vedtekter til Grendelaget

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Greverudåsen 64, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 1034

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26179 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QM5377

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1988 (ferdigattest 1991), beliggende i et etablert boligområde på Greverud i Nordre Follo. Boligen har et samlet bruksareal på 160 m² fordelt på tre etasjer, og fremstår som godt vedlikeholdt og i pen stand sett i forhold til alder og byggemåte.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i eiers botid. Badet i 1. etasje ble totalmodernisert i 2012 av BVN-godkjent våtromsbedrift, med tilhørende dokumentasjon på utførelsen. Kjøkkenet er oppgradert i 2024 med enkelte nye hvitevarer, og det er i nyere tid installert luft-til-luft varmepumpe. Ytterdør, vinduer og balkongdører i 1. etasje er skiftet i 2015 og 2017.
Dette er forhold som bidrar positivt til boligens bruks- og energimessige standard.

Det er ikke registrert store eller alvorlige avvik (TG 3) ved befaringen.
Hovedtyngden av avvikene gjelder bygningsdeler fra byggeåret som har passert halvparten av forventet brukstid, og som derfor gis TG 2 ut fra alder og erfaringsbasert funksjonstid – ikke fordi det er påvist konkrete skader.
Dette er normalt for en bolig av denne årgang, og tiltak kan i hovedsak planlegges som del av fremtidig vedlikehold.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, med fuktkontroll der hulltaking er faglig utelatt.

Det oppfordres til å lese rapporten i sin helhet for et fullstendig bilde av boligens tekniske tilstand.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

2. etasje:
Etasjen stemmer i hovedsak med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

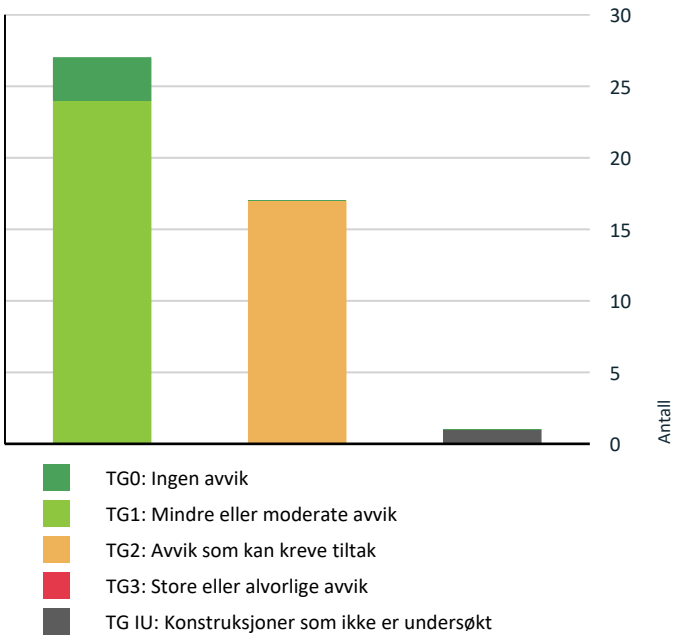
1. etasje:
Det er avdekket følgende avvik fra originale tegninger:
- Terrassen ved inngangspartiet er ikke inntegnet på de originale tegningene.
- Balkongen er utvidet. På de originale tegningene fremgår det at det på enden av balkongen opprinnelig var plassert en bod.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, og dør fra entre til stue er fjernet.
- Baderommet er utvidet. Rommet var opprinnelig kun et toalettrom.

Underetasje:
Den innvendige delen av underetasjen stemmer med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er oppført en markterrasse i hagen.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør underetasje	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Ferdigattest datert 1991.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking med takstein. Taktekking og underliggende sjikt (undertak, sløyfer og lekter) er fra byggeåret 1988. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på omlegging eller utskifting. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertak har oppnådd en alder som overstiger forventet funksjonstid for undertak, sløyfer og lekter, jf. tillegg C i NS 3600:2025. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for svekket funksjon i undertak og lektekonstruksjon. Skjulte forhold under tekkingen er ikke vurdert.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser av tekking, undertak, sløyfer og lekter. Omlegging av tekking med tilhørende undertak må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret 1988. Nedløp på oversiden av boligen er ført i rør. Nedløp på nedsiden av boligen avsluttes ved terreng ved grunnmur/såle. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er økt risiko for korrosjon, utettheter og redusert bortledning av takvann, som over tid kan påvirke kledning, grunnmur og drenering.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes. Tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes nøyaktig uten nærmere undersøkelser.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende, malt trekledning fra byggeåret 1988. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå. Kledning og overflate

framstår uten synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mangelfull innluftingsspalte gir økt risiko for fuktopphoping bak kledning og kan over tid redusere kledningens levetid.

Tiltak:
Det anbefales at innluftingsspalte i nedre kant av kledning etableres eller utbedres i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon fra byggeåret 1988. Loftetasjen er innredet, og takkonstruksjonen er isolert og kledd med innerkledning. Kontroll er utført fra kneloft via luker. Store deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon som følge av at etasjen er innkledd. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av innredet loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen i innredet del er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og det mangler dokumentasjon på utførelsen, jf. TG 2-kriterium i NS 3600:2025 A.3.18.1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjulte forhold i isolert og innkledd takkonstruksjon er ikke vurdert. Konstruksjonens ventilering, tetthet og oppbygging kan ikke bekreftes.

Tiltak:
Det anbefales at dokumentasjon på utførelsen av innredet loft innhentes. Ved fremtidige tiltak bør konstruksjonen kontrolleres nærmere.

TG 1 Vinduer 1.etasje

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer

på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for redusert funksjon, herunder punktering av glass, redusert tetthet og svekket overflate på karm/ramme.
Tiltak:
Det anbefales utskifting av vinduene ut fra alder. Vedlikehold av karmer (maling/overflatebehandling) må påregnes inntil utskifting gjennomføres.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert ytterdør (B30/Db35) fra 2015.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkongdører 1.etasje

Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Balkongdør underetasje

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker fremtidig funksjon, jf. tillegg C i NS 3600:2025. Døren fungerer etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet, men har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen i 1. etasje til balkong i trekonstruksjon.
Rekkverk i malte trekonstruksjoner. To markiser og stikkontakt montert på vegg.

Det er en markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner ved inngangspartiet, og en i hagen.

Visuell kontroll er utført. Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp bygget langs terrenget i belegningsstein og kantstein. Visuell kontroll er utført. Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Brannstige er montert på gavlvegg.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje – overflater
Gulv:
Entré og bod har flisgulv. Øvrige rom har laminat.
Vegger:
Malt panel på vegger gjennomgående. Bod har flis på vegger.
Himling:
Malt panel i himling gjennomgående. Entré har panel. Bod har glatte, malte flater.

Underetasje – overflater
Gulv:
Soverom 1 og soverom 3 har heltregulv. Trapperom og soverom 2 har laminat. Bod og vaskerom har belegg.
Vegger:
Gjennomgående glatte, malte flater på vegger. Vaskerom har malt panel.
Himling:
Gjennomgående glatte, malte flater i himling. Soverom 1 har malt panel.

2. etasje – overflater
Gulv: Heltregulv i alle rom.
Vegger: Glatte, malte flater i stue og trapperom. Malt panel i soverom og kott.
Himling: Malt panel i alle rom.
–

Det påpekes en sprukket flis i entréen og hakk/riper i tregulv.
Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og behov for utbedring er innenfor hva kjøper må forvente i en brukt bolig. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt såle i underetasje. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og 2. etasje, er i trekonstruksjon. Målt gulvavvik er 10 mm gjennom hele rom. Det er ikke registrert knirk eller synlige deformasjoner ut over normal bruksslitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peisovn med innsats i stue, 1. etasje. Skiferplater foran ildsted. Pipeløp i leca. Visuell kontroll er utført.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av gang, tre soverom, bod, bad og vaskerom.

Yttervegger under terreng er kledd igjen, med unntak av et område under trappen hvor materialer er fjernet frem til betong, og konstruksjonen står åpen. I dette synlige området er det ikke observert tegn til skade på befaring. Øvrige vegger er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Hulltaking er ikke utført, da grunnmurskonstruksjonen er i multimur/multielement.
Grunnmuren er en multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Bad er vurdert separat under eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmurskonstruksjonen er multimur/multielement, som er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens for fukt og råte. Skjulte forhold bak lukkede vegger i rom under terreng er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng med tanke på fuktsymptomer. Nærmere undersøkelser bør vurderes dersom symptomer oppstår.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp som er malt mellom etasjene.

Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører i profilert utførelse.
Profilert, foliert dør til baderommet.
Glatte, malte dører i underetasjen.

Det påpekes noe svelleskader i bunn av baderomsdøren som er malt over. Forholdet påvirker ikke bruksfunksjonen og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2.etasje:
Lagring i knevegg.

Underetasje:
Bod under trappen.
Garderobeskap med glatte, folierte fronter på to av soverommene.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er totalmodernisert og ble ferdigstilt i 2012 av Larmerud Rørservice AS / Bademiljø. Det foreligger tilbud datert 27.12.2010 og signert kontrakt med planlagt ferdigstillelse 14.03.2011. Larmerud Rørservice AS hadde på utførelsestidspunktet sentral godkjenning for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven, og er dokumentert som BVN-godkjent våtromsbedrift.

Elektrisk arbeid ble utført av Kolbotn Elektro AS, med samsvarserklæring datert 19.10.2010 etter NEK 400:2006. Det foreligger garantiskjema for varmekabler i gang ca. 3,5 m² (TKXP-anlegg, to-leder, 230 V med romføler), installert oktober 2010 av samme foretak.
Det foreligger senere elektrisk arbeid på badet utført av Rett Elektro AS 19.11.2024.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm, som er i henhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en gulvflis som har knekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Knekt flis kan gi redusert tetthet i overflaten og svekket beskyttelse mot fuktgjennomgang til underliggende membran.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av den berørte flisen. Fugemasse kontrolleres og utbedres ved behov.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

___

Tilstandsrapport

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventil i himlig og tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggen vender mot tilstøtende yttervegg. Inngrep vurderes som upraktisk og kan medføre skade på innredningen. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

Tilstandsrapport

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som er opplyst å være fra 2010.
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Selger innehar noe dokumentasjon på utførte arbeider ved våtrommet i egen perm.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 20 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk uten synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Badekar med dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventil i himlig og tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med moderniseringsbehov.

Vaskerommet kan se ut som har fått oppgraderte overflater og belegg siden byggeåret, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatt, malt himlingsflate.

Malt tapet på veggflatene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Det er målt en høydeforskjell fra topp belegg ved terskel til topp slukrist på ca. 45mm. Dette er innenfor dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe ujevnheter på gulvbelegget i området som ikke er rundt sluket og enkelte steder hvor belegget ikke er ordentlig klemt ned til underlaget.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt plastsluk med belegg klemt ned i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og blandebatteri montert på vegg.
Innredning med glatte, folierte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.
Varmtvannsbereder.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventil i himlig og tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med delvis åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet har glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast fra 2024.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap og ventilator er opplyst å være fra 2024.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringene i boligen består av både kobberrør, plastmantlet kobberrør og noe plastrør.

Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrørene er eldre i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger. Det er økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt på eldre rørstrekk.
Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer. Ved oppgradering av våtrom anbefales samtidig utskifting av tilhørende rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er økt risiko for utettheter, tilstopping eller brudd på eldre anlegg.
Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer. Ved oppgradering av våtrom anbefales samtidig utskifting av tilhørende rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk.

Avtrekke styres fra bryter i trapperommet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.
Volum: ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2012
Tilkobling: stikkontakt.

Sluk i rommet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.





Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
53 AMP hovedsikring med 13fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider, utover det som er opplyst under, er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I nåværende eiers botid er det fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro, datert 2024, med følgende beskrivelse:
   frakobling av lys under kjøkken.
   montering av 2 stk. stikkontakter under kjøkkenskap
   montering og tilkobling av platetopp.
   montering av 6 spotter bad.
   montering av dimmer og termostat.
   montering av dimmer i gang.

   Av tidligere arbeider er det fremlagt følgende:
   Samsvarserklæring fra Presterud & Riiser Elektro AS med detaljert arbeidsbeskrivelse for ulike arbeider i boligen, datert 2017.
   Samsvarserklæring fra EL-Kontakten AS på installasjon av ladestatsjon, datert 2022.

   De ovennevnte samsvarserklæringene er tilgjengeliggjort i Boligmappa.

   Det finnes ingen fullstendig samsvarserklæring for hele det opprinnelige el-anlegget fra byggeåret (1986/87). Det som er dokumentert er kun mindre arbeider og utvidelser fra 2022 og 2024. Dette betyr at hoveddelen av det elektriske anlegget er udokumentert, noe som er typisk for boliger fra denne perioden.

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

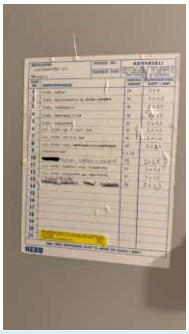
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. 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?

Tilstandsrapport

Ja Anlegget mangler samsvarserklæring for opprinnelig installasjon, men det er utført dokumenterte arbeider i 2022 (elbil-lader) og 2024 (diverse vedlikehold iht. NEK 400). Anlegget bør inspiseres av el-fagmann for å vurdere om det er behov for oppgradering.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er passert. Det er økt risiko for fuktinnsig mot grunnmur og rom under terreng.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og rom under terreng med tanke på fuktsymptomer. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes nøyaktig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i multimur.

Multimurelementer (isolasjonselementer med kjerne av polyuretanskum og gipsplater på begge sider) har vært mye brukt som innvendig isolasjon mot betonggrunnmurer.
En kjent skadetype er fukt i gipsplaten mot betongen og i elementets bunnsvill av tre, noe som kan medføre muggvekst i gips og mulig råte i bunnsvill.
Eventuell fukt kan ha sammenheng med vanninntrengning utenfra eller oppfukting i byggetiden.
Bakre gipsplate har begrenset uttørkingsmulighet, og forholdene er ofte mest utsatt i rom med tette overflater, som våtrom.
Det er ikke bad i kjeller i denne boligen, og det er ikke observert synlige tegn til nevnte skader.
Vurderingen er basert på visuell, ikke-inngripende befaring, og skjulte forhold kan ikke verifiseres.

Avvik grunnet multimur og dens oppbygning er vurdert under Rom under terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er på to forskjellige nivåer som skråner imot vest.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

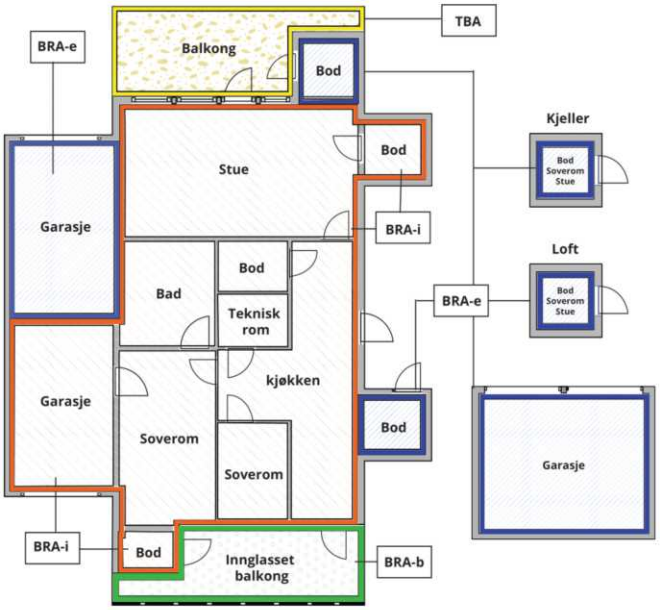
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.etasje	34			34		21	55
1.etasje	63	4		67	31		67
Underetasje	59			59	21		59
SUM	**156**	**4**			**52**	**21**	**181**
SUM BRA	**160**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Allrom, trapperom, bod, soverom, kott		
1.etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang, 3 soverom, bod, bad, vaskerom		

Kommentar

2.etasje:
Etasjen har et gulvareal på 55m². Grunnet skråtak er det kun 34m² som er måleverdig i etasjen.

1.etasje:
Arealet i etasjen er målt il 63,27m².
Utvendig bod målt til 4,37m². Arealet er medberegnet som BRA-e i arealoversikten.
Utgang fra stuen til nordvestvendt terrasse målt til 20,95m². Ved inngangspartiet er det i tillegg en terrasse målt til 10,48m².

Underetasje:
Arealet i etasjen er målt til 59,30m².
I hagen er det en markterrasse målt til 20,68m².

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

2. etasje:
Etasjen stemmer i hovedsak med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

1. etasje:
Det er avdekket følgende avvik fra originale tegninger:
- Terrassen ved inngangspartiet er ikke inntegnet på de originale tegningene.
- Balkongen er utvidet. På de originale tegningene fremgår det at det på enden av balkongen opprinnelig var plassert en bod.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, og dør fra entre til stue er fjernet.
- Baderommet er utvidet. Rommet var opprinnelig kun et toalettrom.

Underetasje:
Den innvendige delen av underetasjen stemmer med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er oppført en markterrasse i hagen.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektroarbeider. Se punktet "Elektrisk anlegg".

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Håvard Bergheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1034		0	264.3 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Greverudåsen 64

Hjemmelshaver

Bergheim Håvard, Bergheim Rebecca Seim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Greverud i Nordre Follo kommune, Akershus. Området kjennetegnes av rolige boliggate med eneboliger og rekkehus, med god tilgang til grøntområder og marka. Det er kort vei til Greverud sentrum med dagligvarebutikker, servicetilbud og skoler. Offentlig kommunikasjon er godt utbygget med bussruter i nærheten, og det er ca. 20 km til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Greverudåsen, som er offentlig vei. Intern adkomst til boligtun er bilfritt med parkering/garasjeplass tilgjengelig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er «Del av Vestre Greverud» (eldre reguleringsplan). Planens bestemmelser er tilgjengelig hos Nordre Follo kommune (tidligere Oppegård kommune).

Om tomten

Tomten er på 264 m² (eiet tomt) og fremstår som velstelt med hage og solrike uteplasser.
Bilfritt boligtun gir trygge og rolige omgivelser.

Det er ingen registrerte festegrunner eller andre matrikkelenheter tilknyttet eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig (halvpart av vertikaldelt tomannsbolig). Matrikkel: Gnr. 243, bnr. 1034 i Nordre Follo kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89421204			

Kommentar
Husforsikring tegnet av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	
3	23.04.2026	Oppdatert etter tilbakemelding fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260012
Addresse	Greverudåsen 64		
Postnr.	1415	Sted	OPPEGÅRD
Selgers navn	Håvard Bergheim		
Selgers navn	Rebecca Seim Bergheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89421204

Våtrom

Initialer selger:
H B
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, kun av faglærte. Larmerud installerte badet i u. etg. Fønix Skadeservice utbedret skade på bad i underetasje og på tilstøtende vaskerom. 1.2.2012.ble det ferdigstilt. Skaden var en følge av renoveringen av bad i 1. etg Bad i 1. etg. etablert i 2011.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentert utførelse på nye bad og på reparasjon bad u. etg. som besto av av opptørking, ny membran, fliser på vegg og gulv, ny innredning, nytt toalett. På vaskerom ble det lagt nytt gulvbelegg og ny varmtvannsbereder ble satt inn.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2024 fikk vi installert spottere i taket, med dimmer og ny effektregulator (bryter) til varmekablene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, Rett Elektro utførte arbeidet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med nye bad i 2011/2012.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Larmerud installerte badet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Firmanavn: Schulz AS. Vask og kontroll av tak (2021)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Schulz AS

Piper og ildsteder

Initialer selger:
H B
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vann fra takrenner på sørøstveggen ble ført vekk i rør som ble gravd ned og ut på nedsiden av hagen i 2011.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Benyttet nabo til å føre vann fra takrenner vekk fra huset.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Initialer selger:
H B
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier: Varmekabler bad og på kjøkken, oppussing av stue, flytting av tvkabler, varmepumpe, el bil lader,varmekabler i kjøkkengulv, montering av stikkontakt ute.Etter 2024: spottere på bad, nye stikkontakter og platetopp på kjøkken, dimmere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ulike selskaper, alt er dokumentert.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sist gang i desember 2022 da varmepumpe ble installert av EL kontakten AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sist gang i desember 2022 da varmepumpe ble installert av EL kontakten AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ny platting i hage 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

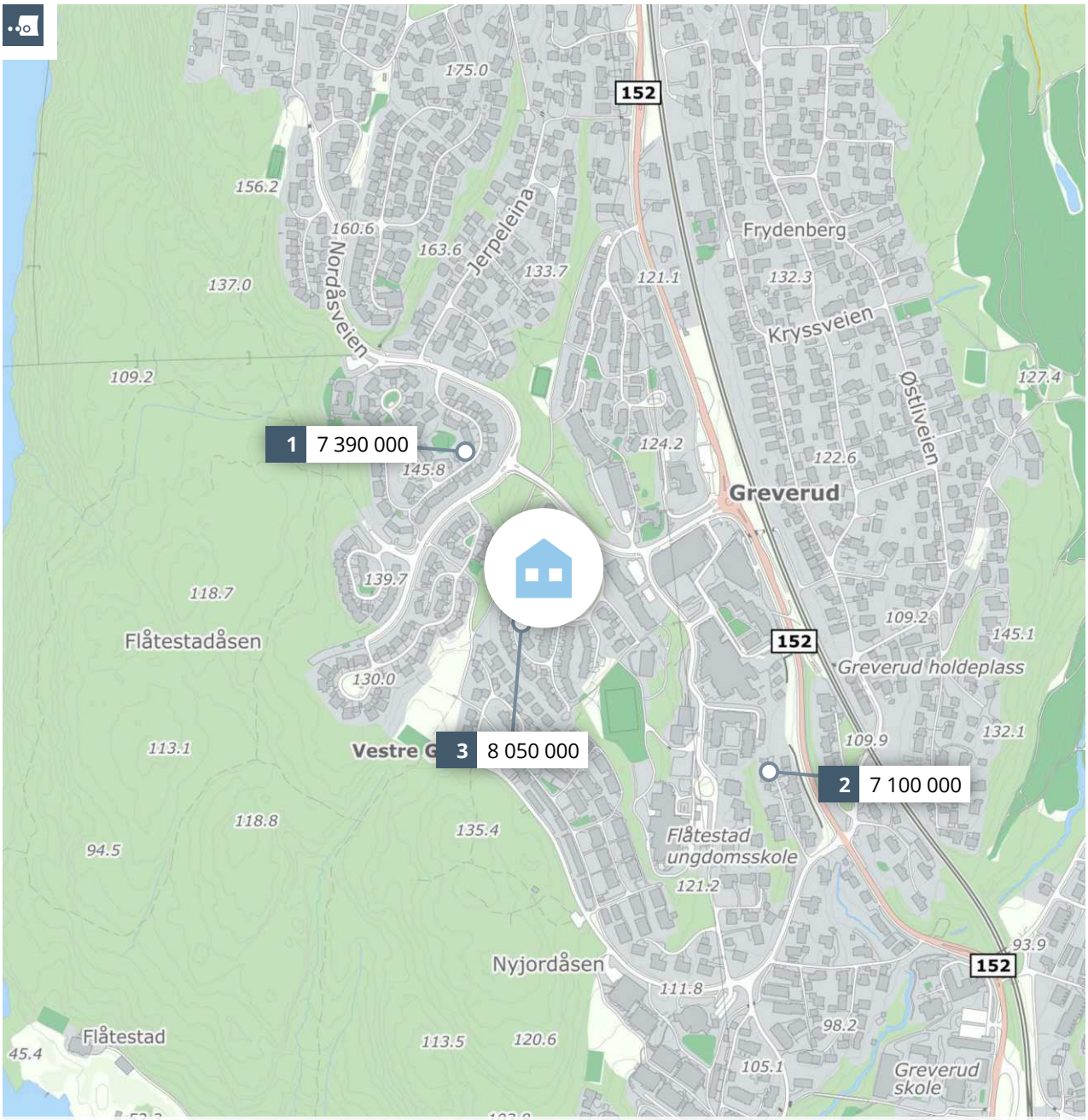
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	23.04.2026
Signert av	*Håvard Bergheim*
Signert av	*Rebecca Seim Bergheim*

Initialer selger:
H B
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GREVERUDÅSEN 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Greverudåsen 64, 1415 OPPEGÅRD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 243 BNR 1034 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Greverud

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	48 013
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	4 m²	- m²	52 m²	- m²	21 m²
Tomt						264 m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordåskollen 14					16.10.2025	7 390 000	**7 390 000**	0	7 390 000	**46 772**
	158 m²	1990	343 m²	4 sov							
2	Asta Nørregaards vei 5 B					29.01.2025	7 290 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**60 169**
	118 m²	2001	1 135 m²	4 sov							
3	Greverudåsen 52					05.02.2025	7 500 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**51 935**
	155 m²	1988	326 m²	3 sov							

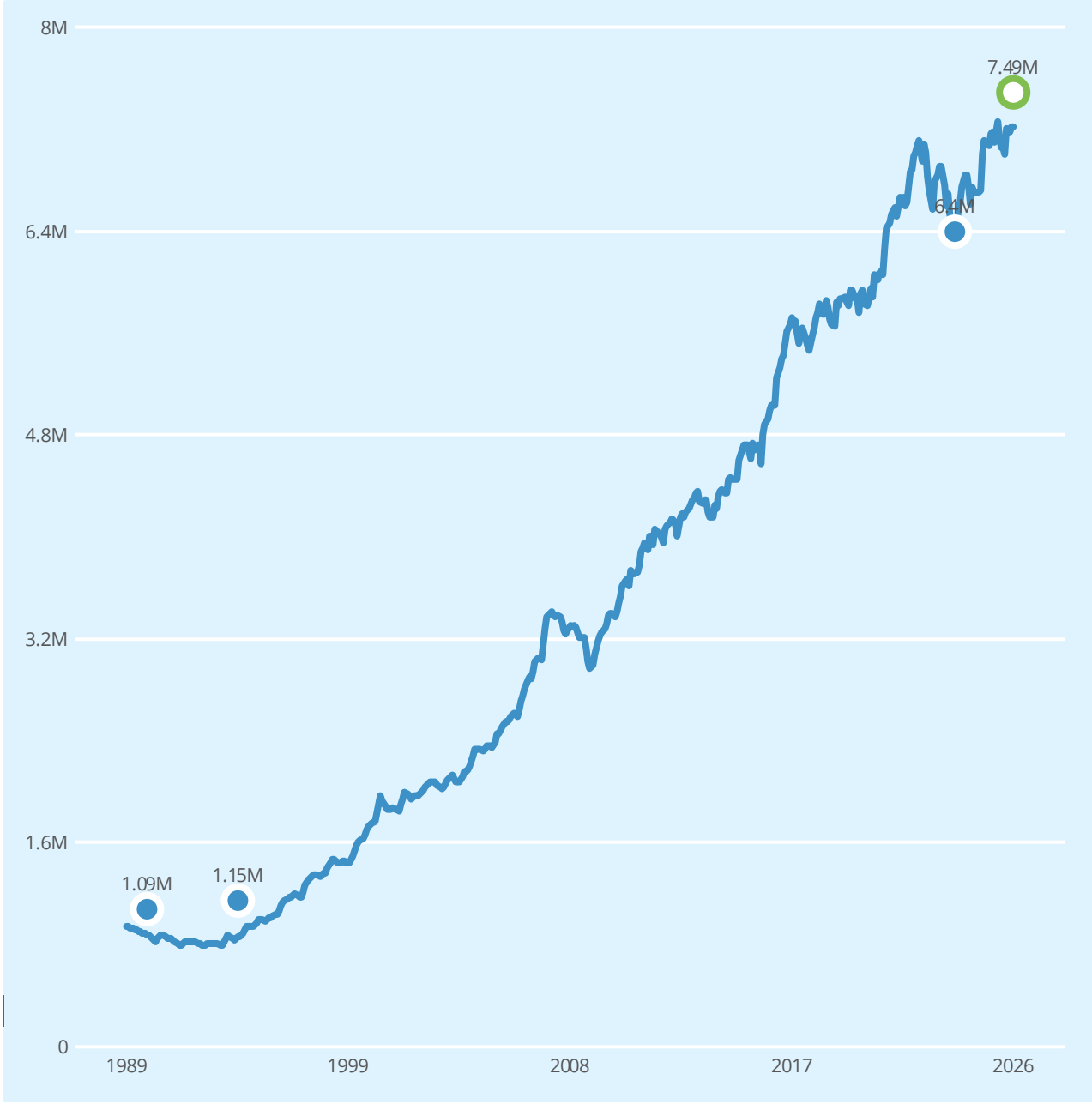
Flott del av tomannsbolig. Barnevennlig og rolig nabolag. Mye i boligen er gjort i 2024 og 2025. Det er kort vei til servicetilbud og kollektivtransport. I nærområdet finner man en rekke idretts og rekreasjonsområder som passer alle aldre og flere forskjellige sporter. Kjøkken oppgradert i 2024, huset er malt i 2025, platting fra 25, egen garasjeplass med el-lader. Overfalter på loft, trappeløp, gang og soverom i u-etg er sparklet og malt i 24. Nye gulv i gang u. etg og soverom i 24. Vinduer og etterisolering i 1.etg i 2017.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.10.2023	29.11.2023	22.02.2024	6 700 000	6 400 000	0	6 400 000
07.07.1994		07.07.1994	-	1 150 000	-	1 150 000
09.10.1990		09.10.1990	-	1 085 000	-	1 085 000

Tomannsboliger til salgs i 1415 OPPEGÅRD nå

11
tomannsboliger til salgs

9.2M
8.9M
8 592 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Tomannsboliger solgt i 1415 OPPEGÅRD siste 6 mnd

12
tomannsboliger solgt

9.3M
9.1M
8 996 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8 879 000 Salgspris i snitt
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 736 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 272 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

48 013 Greverudåsen 64 Totalpris 7 490 000

ENERGIATTEST

Adresse	Greverudåsen 64
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	1034
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6631665
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d2d4aba9-33fc-4064-b4a1-70b1c7d2c7d2
Dato	27.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

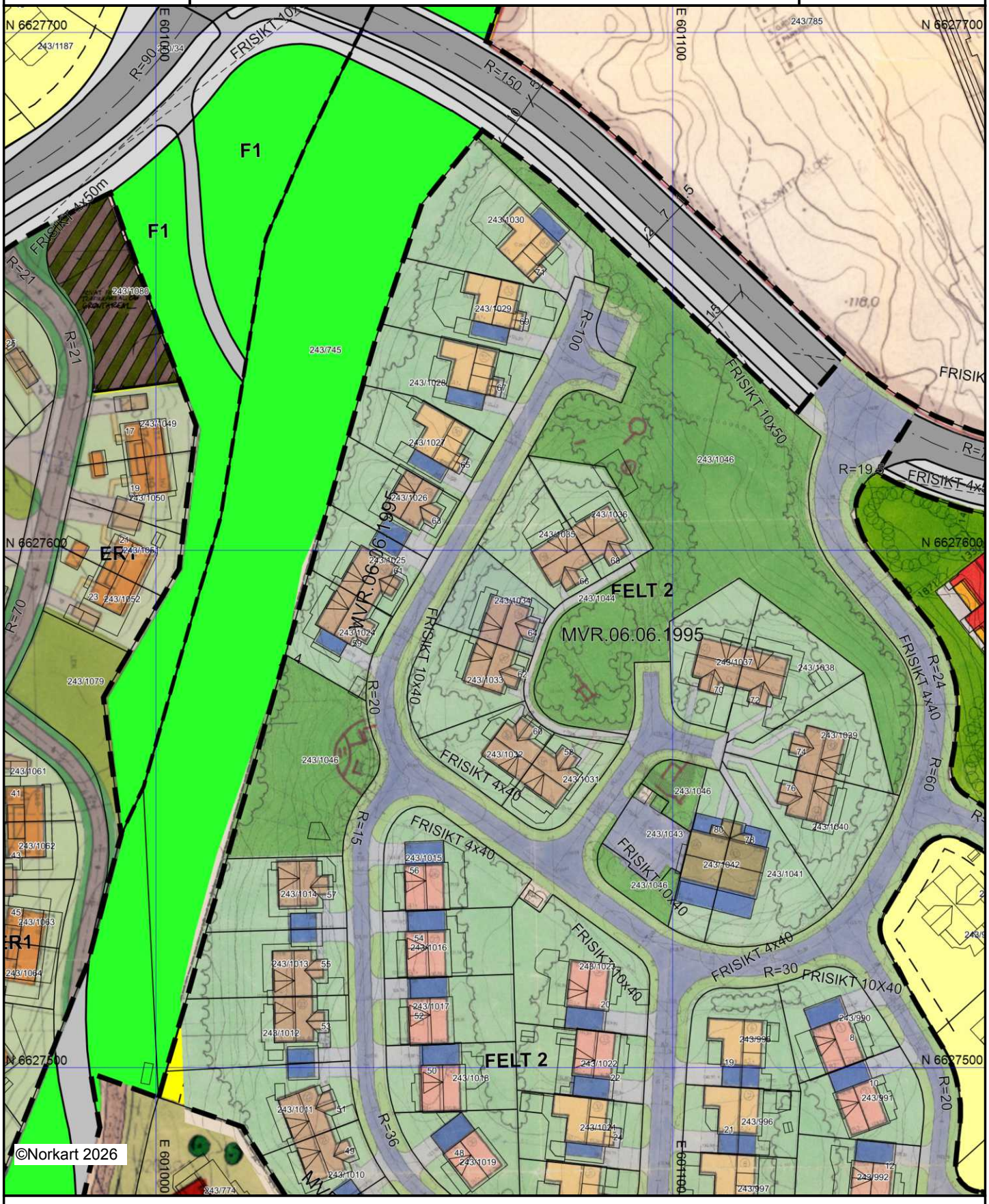
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/1034
Adresse: Greverudåsen 64
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Oppegård kommune

Stadfestet 5. september 1984
av Oppegård kommunestyre.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 43, BNR. 1, 260 M.Fl., VESTRE GREVERUD.

§ 1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål :

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning
- Tomt for offentlig bygning - barnehage og kirke
- Trafikkområde - vei og gang/sykkelvei
- Friområde
- Fareområde (trafostasjon)

§ 3. Bebyggelsen.

A. For boligområdet gjelder :

1. Småhusbebyggelse (åpen) kan oppføres i maks. 1 etg. med utnyttelsesgrad 0,20, og i 2 etg. med utnyttelsesgrad 0,12.

   Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom netto tomt og bebygd areal.

   Tomtens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen fratrukket offentlig regulert veigrunn. Bebygd areal er det areal bygningen opptar av terrenget (se NS 3940 og veiledningen). Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

   Loft regnes ikke med i etasjetallet dersom den del av loftet som har en takhøyde på 2,10 m eller mer utgjør 1/3 eller mindre av grunnflaten. Kjeller regnes ikke med i etasjeantallet dersom det ikke er mer enn 1,5 m fra himling til terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. (Sml. byggeforskriftenes kap. 26 : 21).

2. Kjede- og rekkehus kan oppføres i inntil 2 etg. og evt. underetasje med maks. u.grad 0,25.

./ 2.

3. Blokkbebyggelse (Greverudhagen) kan oppføres i inntil 4 etasjer inkl.evt. underetasje samt garasjeetasje med maks. U = 0,4 (garasjer er ikke medregnet.)

Utnyttelsesgraden defineres for pkt. 2 og 3 etter byggeforskriftenes kap. 25.

B. For all øvrig bebyggelse (forr.bygg, off.bygg, spesialbebyggelse) gjelder :

Utnyttelsesgraden defineres etter byggeforskr. kap. 25.

For forretningsområdet gjelder :

1. På byggeområde for forretning kan bebyggelse oppføres med inntil 3 etasjer og eventuell underetasje der terrenget tilsier det. Bebyggelsen utnyttes til forretning i 1. etasje og eventuell underetasje, og forretning/forsamlingslokale/ kontor/boliger i de øvrige. Maks. utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,8.

For offentlig tomt gjelder :

2. På tomt for offentlig bygning/barnehage kan bebyggelse oppføres med inntil 2 etasjer og eventuell underetasje der terrenget tilsier det. Maks. U = 0,25.

På kirketomten skal bygg tilsvarende eksisterende bygg (og utnyttelse) kunne gjenoppføres.

For spesialområde, tomt for trafostasjon gjelder :

3. På tomt for trafostasjon kan oppføres bebyggelse i inntil lo m høyde, maks. U= 0,20.

§ 4. Parkering.

I eneboligområdene kreves 2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet, og 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet anlagt på egen grunn.

For rekke/kjedehusbebyggelse og blokkbebyggelse skal 1,5 bilplass pr. bolig opparbeides på egen grunn.

./ 3.

Forøvrig gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

Dvs.: 1 plass pr. 25 m2 gulvareal/forretning
1 plass pr. 50 m2 gulvareal/kontor

Biloppstillingsplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis.

§ 5. Fellesarealer for lek og opphold.

For samtlige boligfelter gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Alle fellesarealene i boligfeltene, gang-/adkomstveier og leke-/oppholdsarealer skal opparbeides, i tråd med parkplan godkjent av bygningsrådet, samtidig med bebyggelsen, og være ferdig før brukstillatelse gis.

Innenfor hvert av feltene Greverudhagen og Greverudåsen avsettes minst ca. 1000 m2 areal til kvartalslekeplasser.

Gjennomgangsmulighet (gangvei eller sti) for offentligheten skal anlegges fra feltets søndre hjørne frem til regulert vei 1.

§ 6. Friområder.

For de områder som grenser til eksisterende naturområder skal det fremlegges parkplan som viser utnyttelsen av terrenget, dersom bygningsrådet bestemmer dette.

Grunneier som har grense mot offentlig friområde kan bli pålagt å sette opp gjerde eller beplante mot dette.

Tomt for trafostasjon skal ha adkomstrett over friområde til offentlig vei ved nordlige del av Greverudhagen.

§7. Fellesbestemmelser.

Før byggetillatelse gis for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt :

a. Bebyggelsesplan for det enkelte felt.

b. Plan for den ubebygde del av feltet i M 1 : 500 (jfr. § 69 i bygningsloven) hvor det må redegjøres lekearealer, beplantning, eventuell terrengbearbeidelse m.m.
Lekearealene skal opparbeides uten unødig opphold, og før boligene tas i bruk.

./ 4.

§ 7 forts.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Grunneier kan pålegges å sette opp gjerde som sikring mot fjellskjæring, skrenter o.l.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

Hvis hensyn til annen bebyggelse, terrengtilpasning og adkomstforhold gjør dette nødvendig, kan det foretas mindre unntak fra reguleringsbestemmelsene.

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Roslands arkitektkontor A/S
Drammensveien 419
1321 Stabekk

Byggherre (navn, adresse)

Selmer Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
0301 Oslo 3

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Greverudåsen 62 og 64	43	1033 1034		

Deres søknad	Dato 20.6.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 2.3.87	Saksnr. 89/87 B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Ferdigattest utstedt på bakgrunn av innsendte rapporter.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	14.10.91	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Salthaug avd.ing. I

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Leif Dammerud c/o Selmer Furuholmen	
X andre	Driftsavdelingen	
	Feiermester	
	Kart- og oppmålingskontoret	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPEPGÅRD
KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Roslands Arkitektkontor A/S
Brammensveien 419
1321 Stabekk

Byggherre (navn, adresse)

Selmer Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
0301 Oslo 3

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Greverudåsen 62 og 64	43	1033/1034		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.6.86	Nybygg	Boligbygg

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Approbasjon	2.3.87	89/87 B

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget + loftet

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Røykvarsler må monteres i samsvar med B.F.'s kap. 31:4.
2. Husnummerskilt må settes opp i samsvar med gjeldende regler for dette (se byggesaksmappe).
3. Avstand fra feieluke til brennbart materiale må være min. 30cm (jfr. veiledning tilB.F.'s kap. 49:331).
4. Det forutsettes at alle pipene på feltet er trykkprøvet, da disse ikke var tettet i elementskjøtene.
5. Alle B30-vegger må gås over. Det skummet som er benyttet for å fåtte hull i veggene må fjernes og erstattes med et brannhemmende materiale som tilfredsstiller B30-kravet til veggen.
6. Hetter må monteres på pipene som avtalt med feiemester.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

8.5.91

Underskrift

Befaring: 5.9.89 Irén Andersen

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	avd.ing. I
Dato	
8.4.91	

OPPEGÅRD KOMMUNE
Sektor for teknikk og miljø
Plansjefen
Etter fullmakt
Gunnar Sørhaug
avd.ing. I

Kopi sendt til

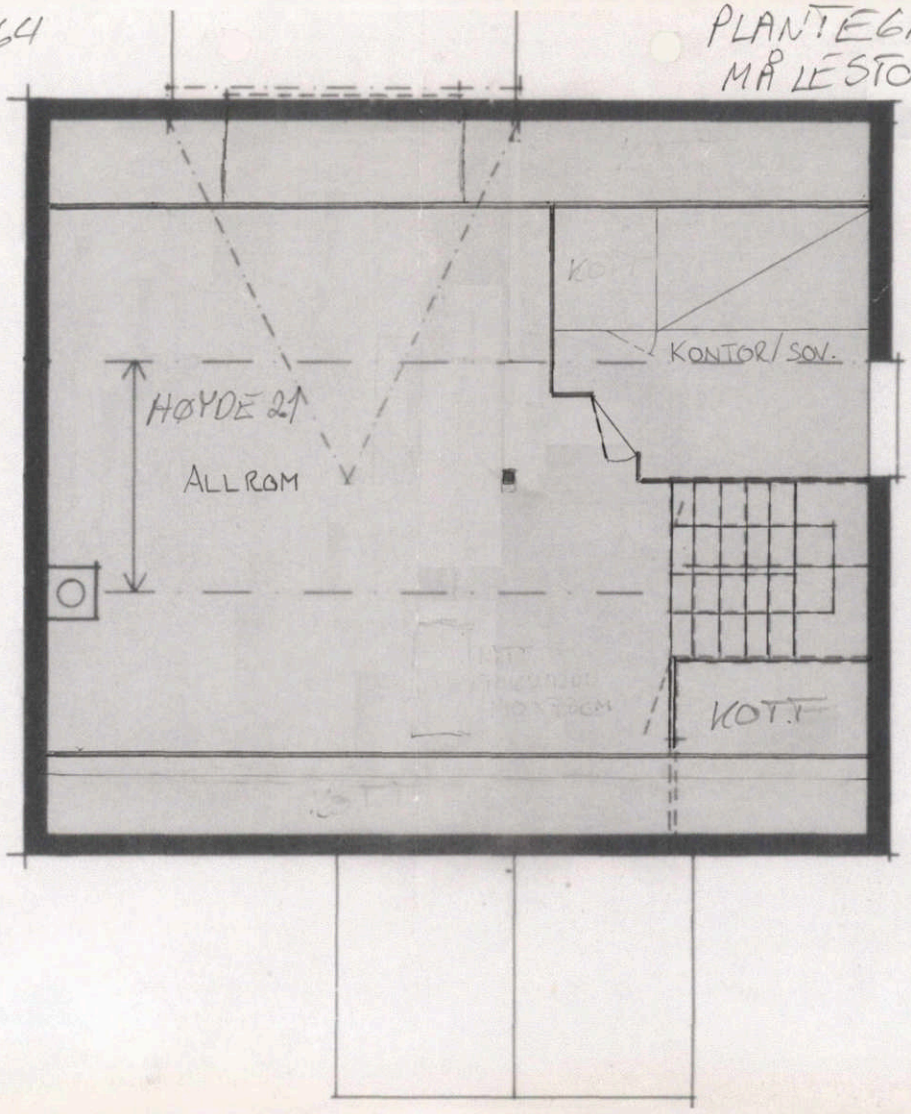
	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Leif Dammerud c/o Slemer Furuholmen	
[X] andre	Driftsavdelingen	
	Kart- og oppmålingskontoret	
	Feiermester	

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-89

GREVERUDÅSEN 64
1415 OPPEGÅRD

PLANTEGNING LOFT
MÅLESTOKK 1:50

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG BEDRIFTSAVDELINGEN
Saksnr. 01/02599 GOS
Dato. 22. OKT. 2001
Saksb. ZG
Arkiv P TB 43/1034
Arkiv S L40

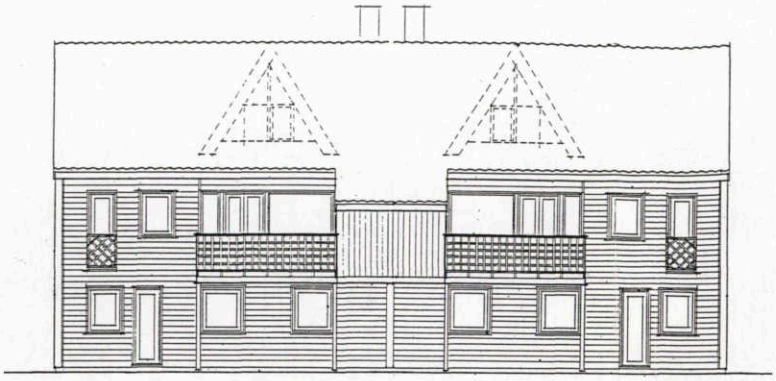


BREDDE DØR 73cm

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS

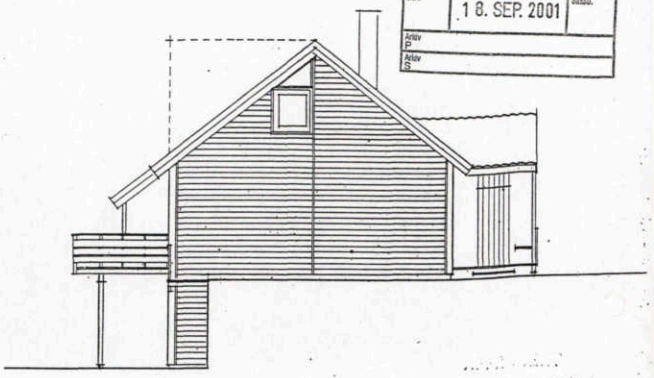
SELMER FURUHOLMEN

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dokkr.
Beh. 18. SEP. 2001 Bokstb.
Arkiv ID
Arkiv ID



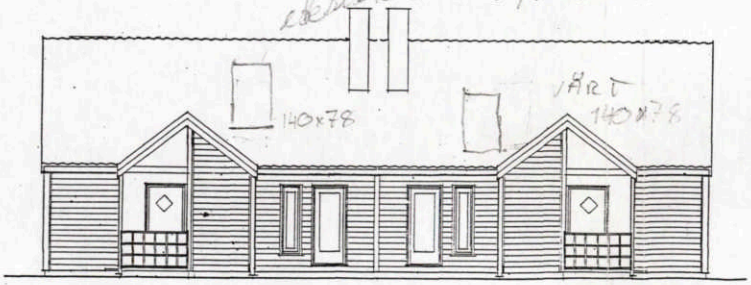
38 C- 37 C+

FASADE MOT VEST



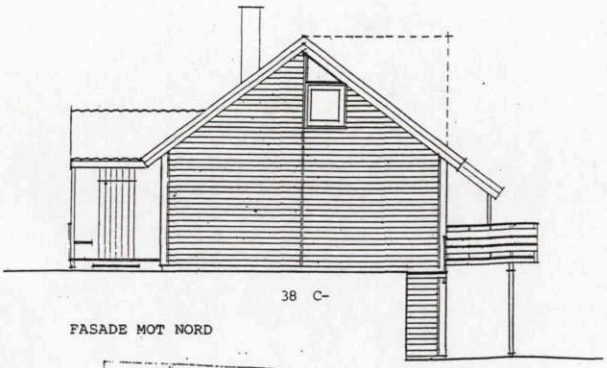
37 C+

FASADE MOR SØR



37 C+ 38 C-

FASADE MOT ØST



38 C-

FASADE MOT NORD

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
06.02.87 00429
ARKIV

SELMER FURUHOLMEN

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A·S

ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØISTEIN MANGSET · NILS ALM ROSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZINNEGG

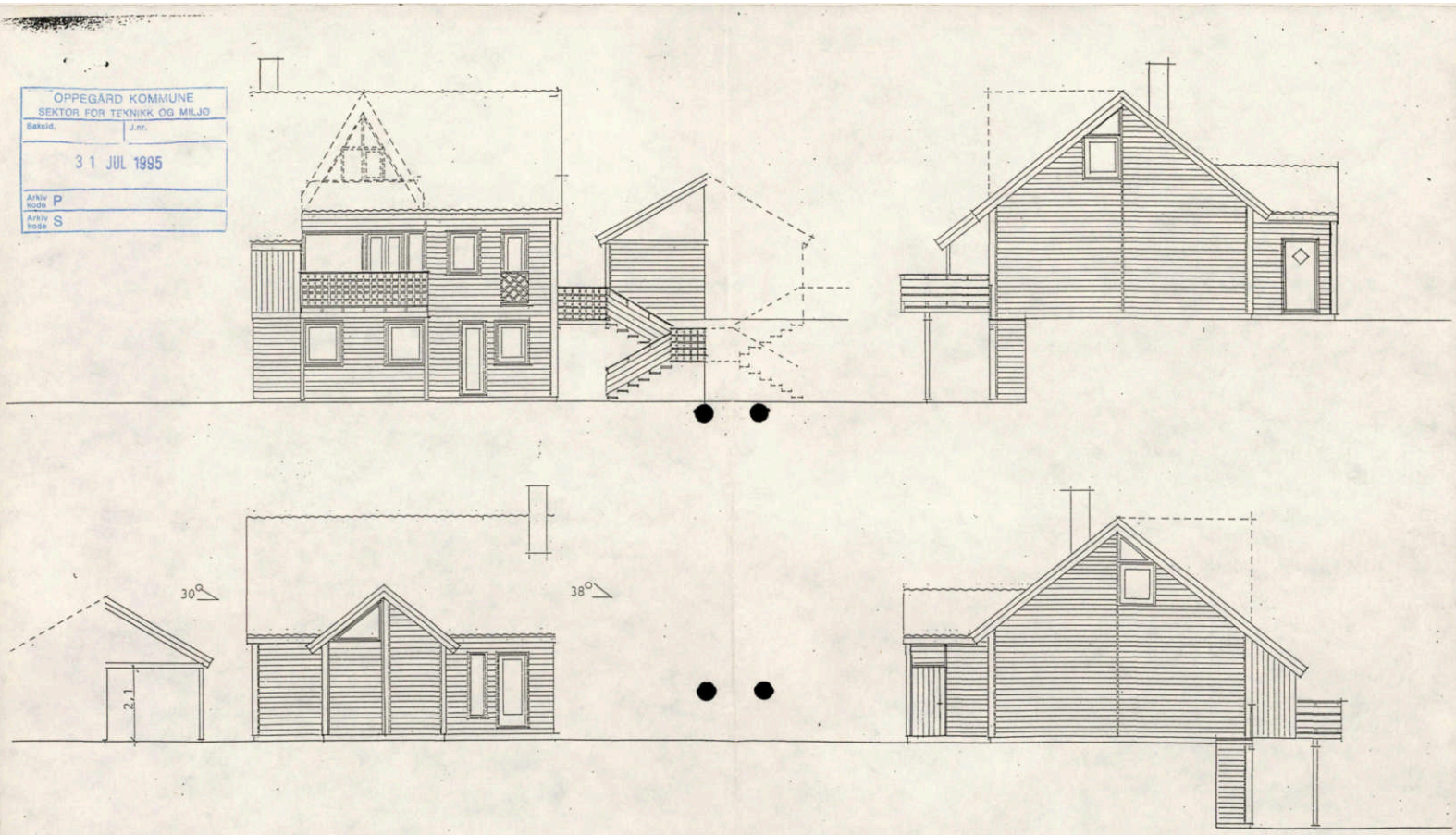
DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 530110/533058

Index	revisjon	dato
A	REVIDERT	300187

sak: GREVERUDÅSEN
tittel: HUS 37, 38
FASADER

mål: 1:100 dato: 200686 sign.: PR
tegn.nr.: 2.162

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
31 JUL 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



30°

38°

2.1

SELMER FURUHOLMEN

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR AS

ARKITEKTER M.NAL · JAN HILLE · ØGTEN MANGSET · NILS ALM ROSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZENTEGG

DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 01 10 / 53 30 58

B	VINDFANG	05.05.95
A	VINDUPIPE	30.01.87

GREVERUDÅSEN
HUSTYPE C+
ALT.: 5
FASADER

M. 1:100 dato: 200686 tegn.: KZ

tegn. nr.: 2.020

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | Jnr.
31 JUL 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S

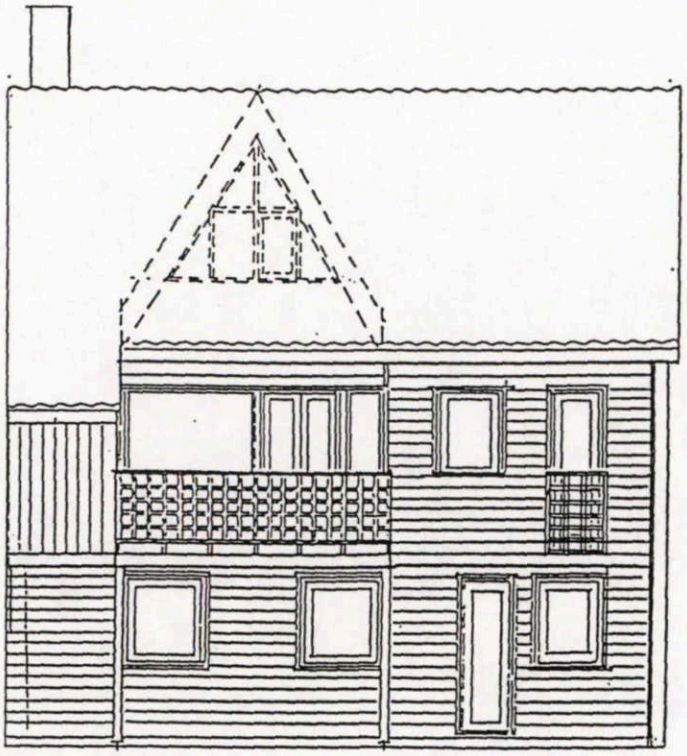
A	LOFT INNREDET 160786
B	VINDFANG, VASK, SKAP, PIPE 050595
C	FELTKJØKKEN, LOFT 300.95

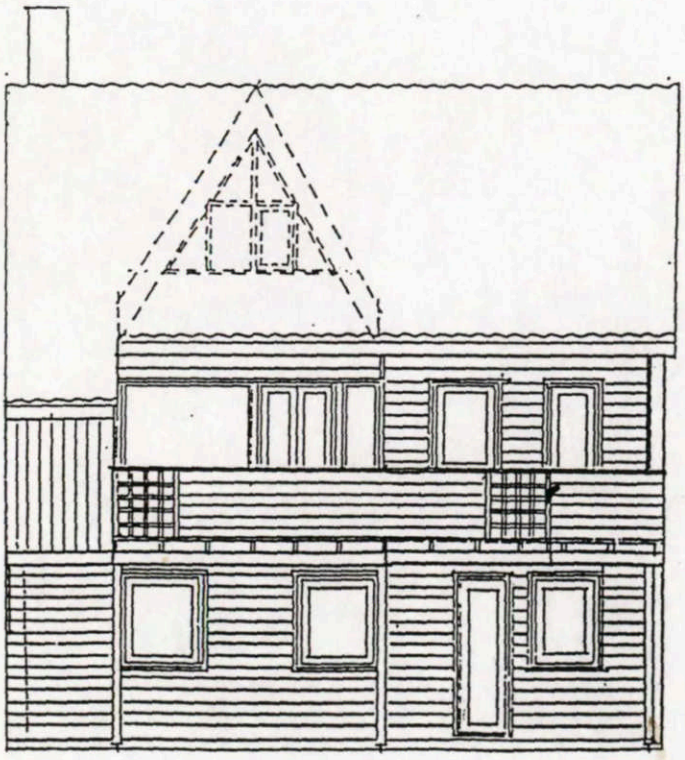
HUSTYPE C+
ALT 5
PLANER, SNITT
GREVERUDASEN
2.019

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S
ARKITEKTER MNAL · JAN HALE · GØSTA MANGSET-NILSEN ROSLAND · LENE SCHMIDT · FRIX VIDAL · KRISTIN ZEIN EGGE
DRAMMENSVEIEN 429 · POSTBOKS 162 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 530170/533058

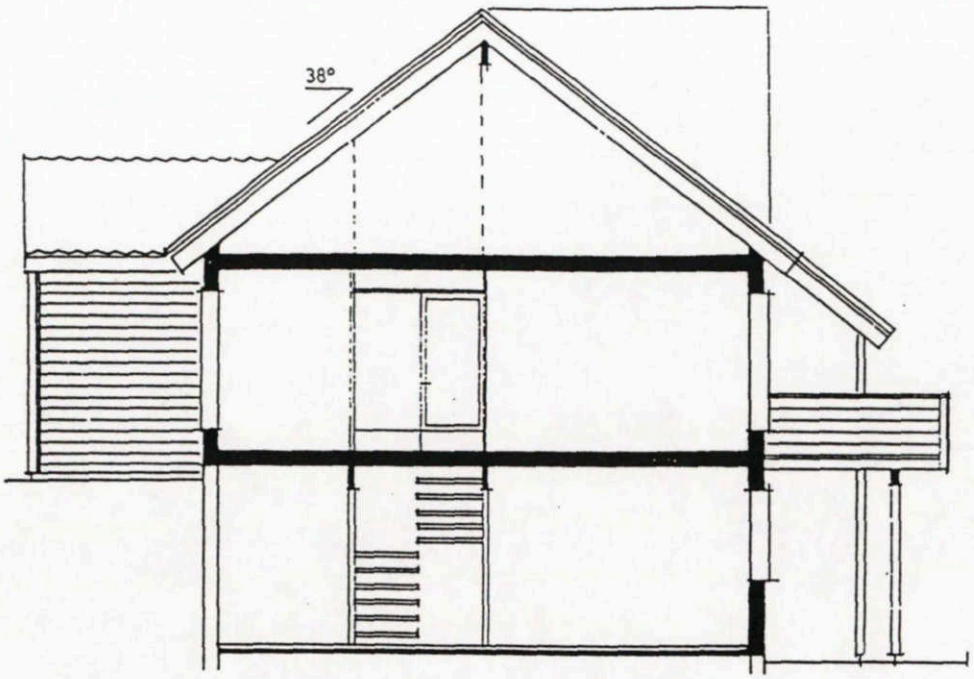
SELMER FURUHOLMEN

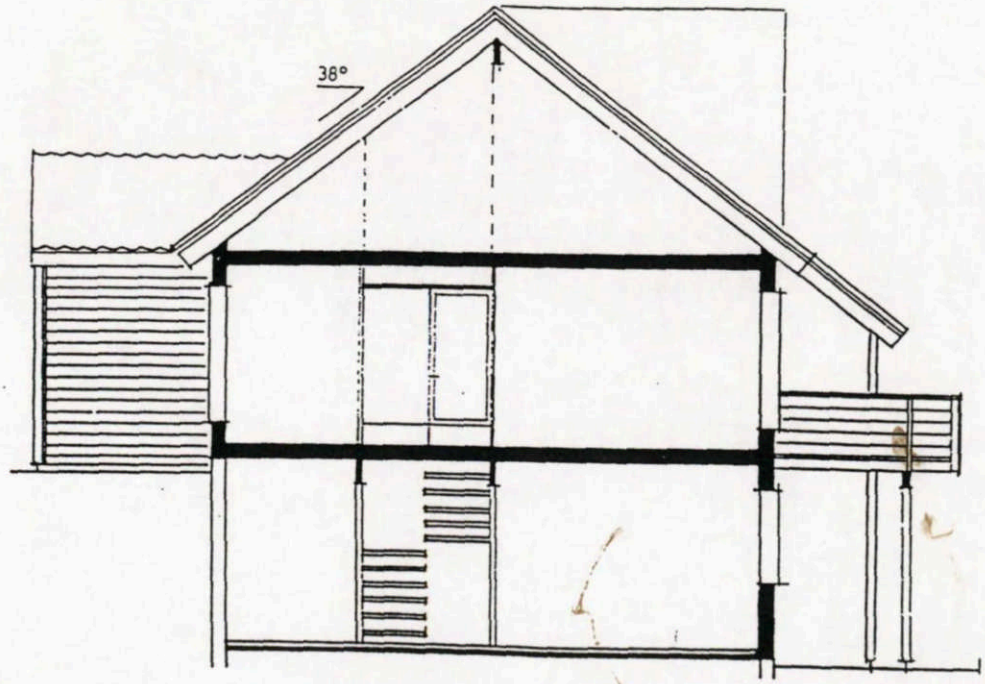
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
31 JUL 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S





VERANDA SETT OVENFRA


38°


38°

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 243/1034
Adresse: Greverudåsen 64
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

1

KOLBOTN EIENDOMSOMSETNING A.S
Bevillingsinnehaver: Statsautorisert eiendomsmegler TRON SÆTHER
KOLBOTNVN. 26 - 1410 KOLBOTN

STATSAUTORISERT TRON SÆTHER EIENDOMSMEGLER MNEF

REGISTRERT
- 9 OKT. 1990
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagboknr: 13917

SKJØTE

Eiendommen(e)

Registernummer

Gnr. 43 bnr. 1034 + 1/12 part av gnr. 43 bnr. 1043 + 1/6 p. av gnr. 43 bnr. 1044

Kommune
OPPEGÅRD

Overdras fra

Navn

Erik Skjerven

Fødselsnummer
Dag - mnd. - år - pers.nr.
18.01.30-[redacted]

Til

Navn

Janne Herseth
Jonny Noppi

Doknr: 13917 Tinglyst: 09.10.1990 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnummer
Dag - mnd. - år - pers.nr.
11.02.61-[redacted]
11.03.61-[redacted]

Kjøpesummen utgjør kr. 1.085.000,-

Skriver kroner enmillionogåttifemtusen 00/100 **som er oppgjort som avtalt**

Det er gjort spesiell avtale om:

1. Kjøper forpliktes til medlemsskap i Greverudåsen Grendelag. Medlemskapet følger den som til enhver tid er eier av den oppførte boligen og er uoppsigelig. Gredelaget skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesarealer og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler boligeierne samt andre oppgaver av felles interesse. Kjøper må betale årlig kontingent og delta i nødvendige finansieringsoppgaver.

.../....

Nyoppført bolig
Tomtepris kr. 110.000,- iflg. tlf. m/ Sæther 9.10.90
6.5.

Fortsatt

2. Greverudåsen Grendelag har panterett i eiendommen for kr 5.000,- til dekning av grendelagets tilgodehavende hos kjøperen og senere eiere av eiendommen.
Panteretten skal ha prioritet etter første kjøpesum, senere skal den ha prioritet etter 85% av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådets godkjente takstmenn, og dessuten være uten opptrinnsrett.

3. Eiere av eiendommen er kjent med at eiendommen er tilknyttet et privat felles vann- og avløpsanlegg hvor deler av fellesanlegget er ført under husene for å oppnå anleggsbesparelse.
Det felles vann- og avløpsanlegg er å regne fra tilknytningspunktet på hovedledningen og frem til siste eiendoms tilknytning til fellesanlegget.
Eier av ovennevnte eiendom er medansvarlig i vedlikehold av det felles vann- og avløpsanlegg samt ansvarlig for at adgang til ledningsanlegget gjennom eiendommen er sikret.
Senere bebyggelse eller terrengmessige tiltak over ledninsanlegget tillates ikke igangsatt uten kommunens godkjennelse er innhentet.

Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

4. Eiendommene gnr. 43 bnr. 1031, 1032, 1033, 1034, 1036, 1037, 1038, 1039, 1035, 1040, 1041 og 1042 har rett til en garasjeplass i garasjeanlegg oppført på eiendommene gnr. 43 bnr. 1041 og 1042.

Har ektefellen ikke underskrevet, må utstederen krysse ut en av nedenstående ruter som erklæring:

☐ Jeg er ikke gift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Ei heller er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

HOLBØ | 3/10-90

Sted | Dato

Utstederens underskrift | Ektefellens underskrift

Fødselsnr.

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

STATSAUTORISERT

Vitneunderskrift | Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver | Gjentas med blokkbokstaver

Ykk. Ski

Vedtekter for

Greverudåsen grendelag

Organisasjonsnr: 896 474 952

1. Samtlige 56 eiere av bolig på Greverudåsen i Oppegård kommune, har rett og plikt til medlemskap i Greverudåsen grendelag.

Grendelagets formål skal være å ivareta medlemmenes interesser hva angår disponering, vedlikehold og drift av fellesarealer og felles innretninger.

2. Grendelaget ledes av et styre bestående av 4 medlemmer, formann, kasserer og 2 styremedlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Hver av gatene i grendelaget skal være representert med et vara/styremedlem i styret:

- Greverudåsen 2 – 16
- Greverudåsen 19 – 25, 20 – 26
- Greverudåsen 27 – 31, 33 – 39
- Greverudåsen 41 – 57, 48 – 56
- Greverudåsen 59 – 71
- Greverudåsen 58 – 80

Styret plikter så snart som mulig å orientere medlemmene i grendelaget om styrets sammensetning etter at nytt styre er konstituert.

Funksjonstiden for formann og kasserer er 2 år.

Funksjonstiden for varamedlemmene og styremedlemmene er til sammen 2 år fordelt på 1 år som varamedlem og 1 år som styremedlem. Varamedlemmene erstatter automatisk styremedlemmene som går ut av styret etter endt tid.

Varamedlemmene velges av generalforsamlingen.

Formann og kasserer velges av generalforsamlingen for 2 år om gangen.

Revisor velges av generalforsamlingen for 1 år om gangen.

Valgkomiteen skal bestå av avtroppende styremedlemmer.

Valgkomiteen har som oppgave å rekruttere nye medlemmer til styret.

Innen 1. mars hvert år skal valgkomiteen fremlegge forslag på nye medlemmer til styret.

Forslaget skal annethvert år inneholde forslag på:

- Formann, 2 varamedlemmer og revisor

Forslag skal etterfølgende år inneholde forslag på:

- Kasserer, 2 varamedlemmer og revisor

Avgjørelse innen styret skjer med vanlig stemmeflertall.
Varamedlemmene som møter i styret har ikke stemmerett med mindre de er stedfortredere for et styremedlem. Ved stemmelikhet, har formannens stemme dobbel vekt.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under grendelagets formål, jfr pkt 1.

Eventuelle tvister som måtte oppstå mellom grendelagets medlemmer i tilknytning til fellesarealer, skal forelegges grendelagets styre for avgjørelse. Avgjørelse skal begrunnes.

Det nye styret må etter hver generalforsamling sende inn melding om nye medlemmer til Brønnøysundregisteret.

Styrets formann gis signaturrett for grendelaget.

3. Styret handler med ansvar overfor de øvrige medlemmer i grendelaget.
Generalforsamlingen kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Generalforsamlingen avholdes en gang i året innen utgangen av april og ellers når styret beslutter Generalforsamling avholdt, eller hvis en femtedel – 1/5 – av medlemmene krever det.

Innkalling til Generalforsamling finner sted ved styrets formann med minst 3 ukers varsel.

Ved behov kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling på 7 dagers varsel.

Saker som ønskes tatt opp på ordinær Generalforsamling, må leveres styrets formann innen 1. mars.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann og skal behandle:

- Styrets årsrapport – regnskap og budsjett med plan for tiltak kommende år
- Valg av nytt styre, jfr pkt 2
- Valg av revisor for 1 år
- Innkomne forslag og saker som er nevnt i innkallingen

Avgjørelser i Generalforsamlingen treffes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende.

Grendelagets medlemmer som ikke har betalt sin grendelagsavgift innen frister gitt av styret, har ikke stemmerett.

4. Grendelagets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stort beløp på hvert medlem. Styret fastsetter et a-kontobeløp som innbetales av det enkelte medlem.

Grendelagets tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret i pant i medlemmets eiendom med et beløp stort kroner 5.000,-.

5. Grendelagets medlemmer er pliktig til å delta på minimum 2 dugnader pr år. Dugnader skal varsles med minst 1 ukes varsel.

6. Tilføyelser og endringer i disse vedtektene kan bare skje ved beslutning i Generalforsamling.

I innkallingen skal det redegjøres for de planlagte endringer.

Generalforsamlingen kan komme med endringer/tilføyelser eller forkaste fremsatte forslag som er foreslått i innkallelsen til Generalforsamlingen.

For vedtektsendringer kreves to tredjedels – 2/3 – flertall blant de tilstedeværende på Generalforsamlingen.

(Revidert siste gang etter ordinær generalforsamling 12.04.2012)

Greverudåsen 64

Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	15 min 1.4 km
Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud kirke Linje 81N, 84E, 580	6 min 0.5 km
Greverud stasjon Linje L2	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Vestre Greverud barnehage (2-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Nordåsveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Greverud	4 min
Rema 1000 Greverud	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	4 min
Apotek 1 Greverud	4 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Flåtestad kunstgress 7er	4 min
Abox-Greverud Multisportsenter	5 min
Puls Greverud	4 min
Abox Greverud	5 min

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

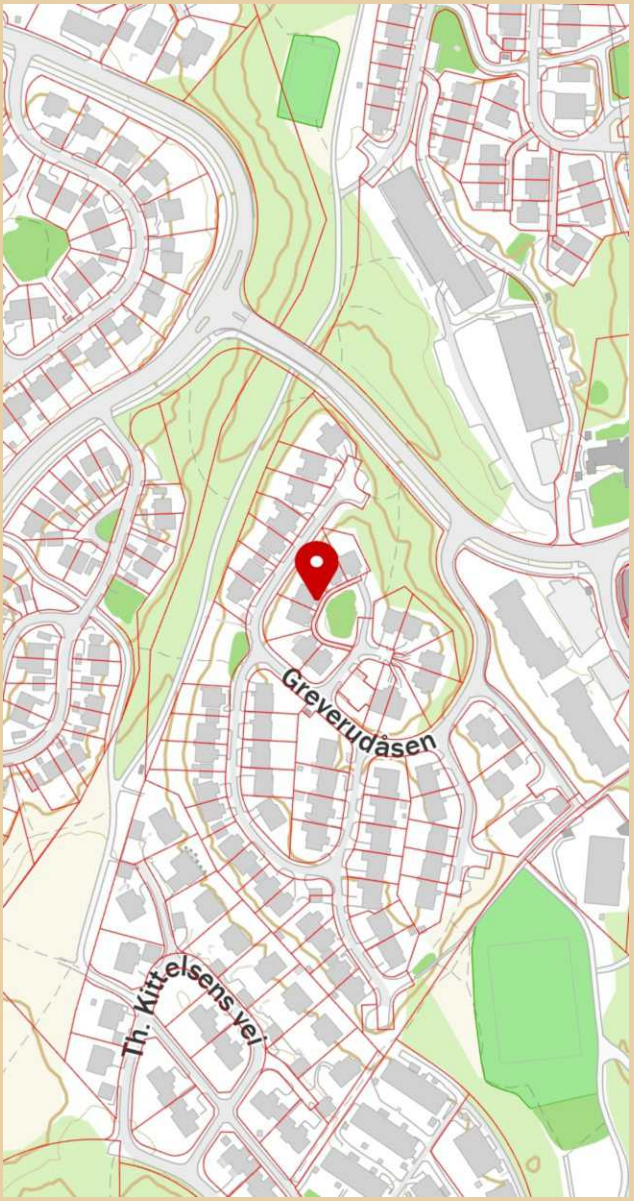
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Greverudåsen 64, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 1034, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
125260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 952 09 782

E-post: christian.e.ruden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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