PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BORGENVEIEN 4A

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

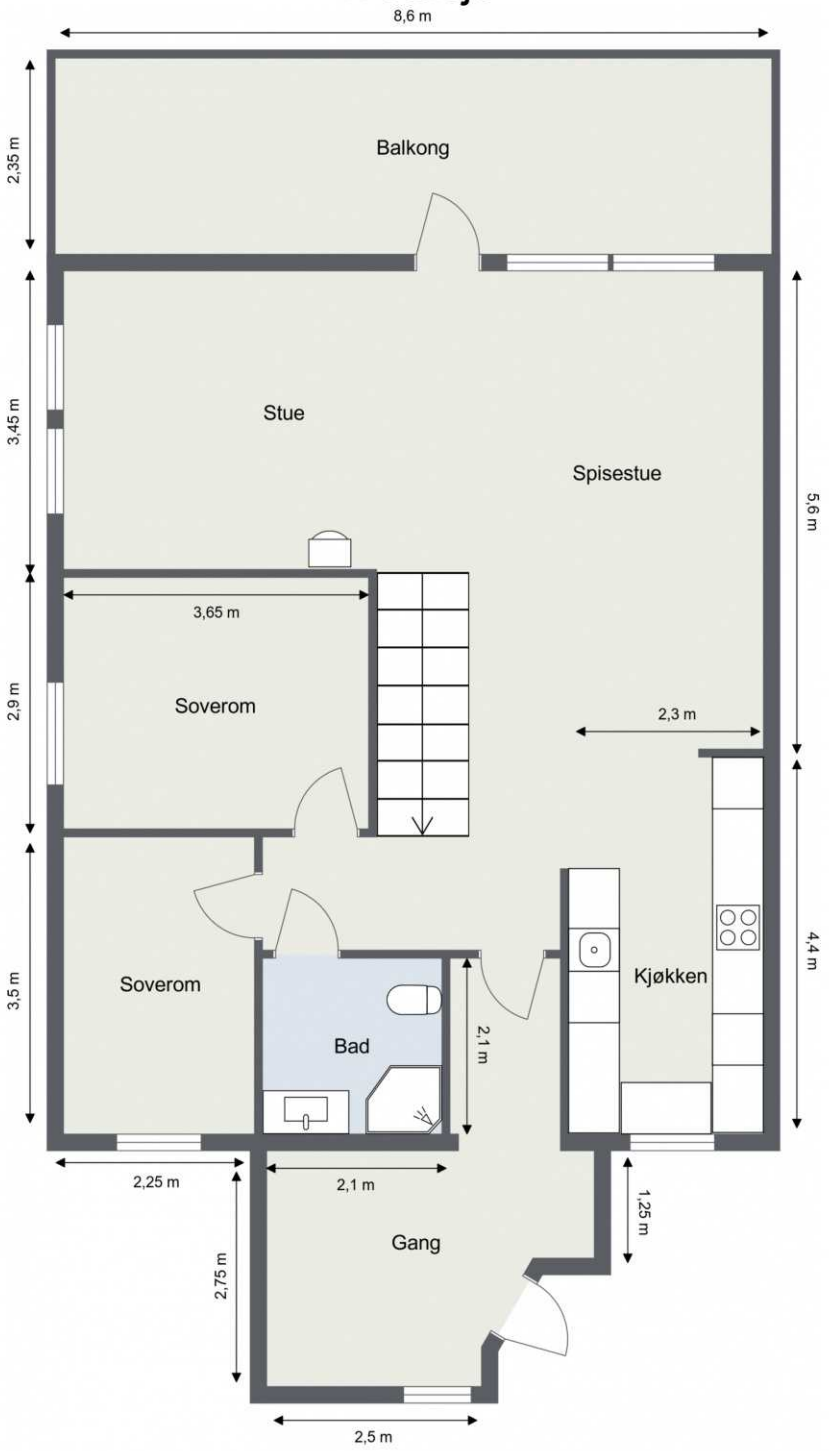
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

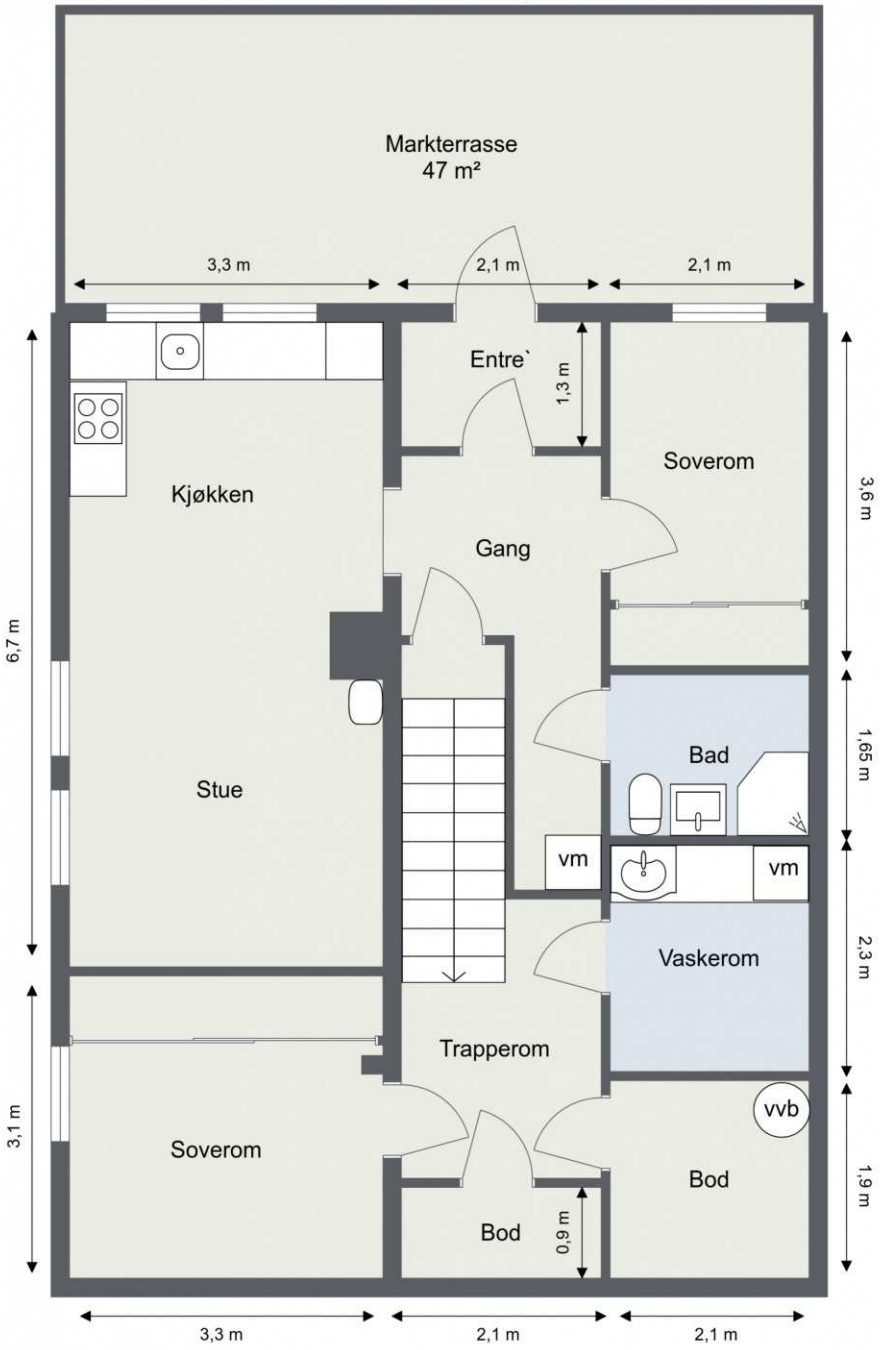
Borgenveien 4A

1. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Borgenveien 4A
Underetasje

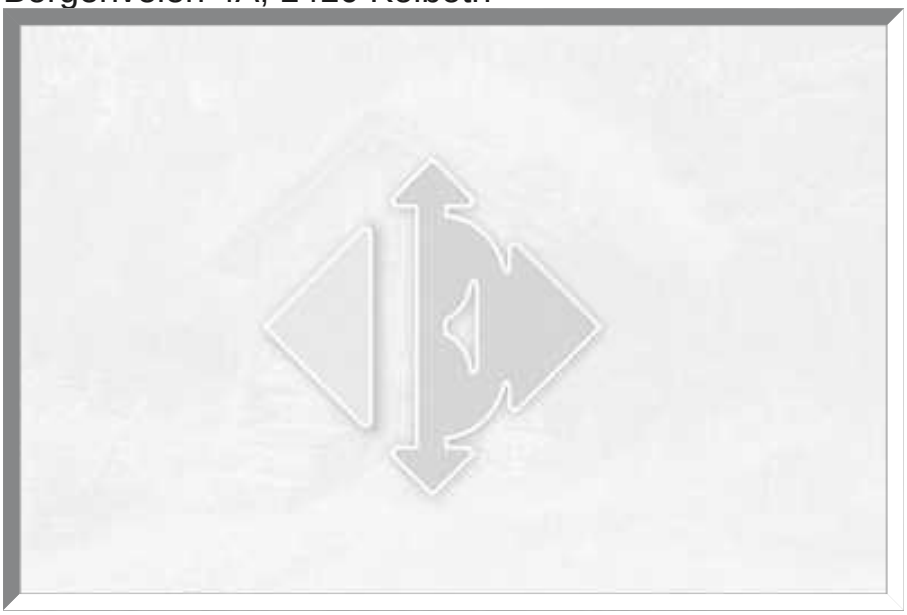


Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Borgenveien 4A, 1410 Kolbotn



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:240, Bnr: 47
Hjemmelshaver:		Amund Njå og Solrun Høye.
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		706 m²
Konsesjonsplikt:		Nei.
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:		Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:		Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:		Ikke oppgitt.
Byggeår:		1983

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.02.2026
Forutsetninger:	Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). I tillegg til snøbelagt tak. Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1983. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 43 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Amund Njå.
Tilstede under befaringen:	Solrun Høye.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Eiet tomt med adkomst fra offentlig vei.
Opparbeidet med plen og beplatning.
Gåavstand til offentlig transport.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmurer av pusset og malt lettklinkerstein(leca).
Etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk.
Saltak konstruksjon med kaldt loft, utvebdig tekket med stålpanner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår oppgradert innvendig.
Det må påberegnes utskiftning av vinduer og dører innen rimelig tid.
Utvendige forhold er primært visuelt kontrollert pga av snøbelagte bygningsdeler og manglende hms tiltak for kontroll i høyder..
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Røykvarslere og brannslukningsapparat i begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Byggemeldinger og originale tegninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 etasje:
Vegger: baderomsplater på badet.
Pusset og malt brannmur i stuen.
En vegg med vertikale laminerte spiler i gangen.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: hvite takplater og slette malte platehimlinger.
Innfelt downlights i alle rom med unntak av soverommene.
Gulv: våtromsbelegg på badet og linoleumsbelegg i gangen.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv som er lagt i «fiskeben».
Underetasjen: en vegg med panel av mdfplater.
Øvrige overflater av slette, malte betongvegger.
Skyvedørsgarderobe på soverommet.
Tak: panel av tre og mdfplater. Platehimling med innfelt downlights i trapperommet.
Gulv: våtromsbelegg på vaskerommet. Linoleumsbelegg og betonggulv i bodene.
1- stavs laminatgulv i øvrige rom.
Hybeldelen:
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Skyvedørsgarderobe på soverommet.
Tak: hvite takplater på badet.
Øvrige overflater av slette, malte platehimlinger.
Innfelt downlights i alle rom med unntak av badet.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Høyder i boligen:
1 etasje: bad - 2.1 m
øvrige rom - 2.36 - 38 m.
Underetasje:
hybel - bad - 2.05 m.
øvrige rom - 2.29/30 m.
Hoveddel:
trapperom - 2.30 m.
vaskerom - 2.40 m.
boder og soverom - 2.37/38 m.

Trapp av tre med tette stusstrinn.
Laminerte inntrinnsplater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av eiere:
2024/25 - oppgradering av overflater ved store deler av boligen.
Oppgradering av det elektriske anlegget.
Nytt kjøkken i begge etasjer.
Oppgradering av vaskerom og ny varmtvannsbereder.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	94			20
Underetasje	77			47
Utvendig boder		6		
SUM BYGNING	171	6		67
SUM BRA	177			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje: gang, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.
Underetasjen : trapperom, vaskerom, 2 stk boder og soverom.
Hybel: entre, gang, stue med åpent kjøkken, soverom og bad.

BRA-e:

2 stk frittstående uteboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

GARASJE / UTHUS:

Carport etablert i 2008 på 27 m².
Støpt armert betongsåle.
Yttervegger av bindingsverk og saltakkoknstruksjon av tre, kledd med stålpanner.
Innvendig bod uten målbar høyde(1.9 meter).

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

20/02/2026

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Drenering er antatt fra byggeår. Det er synlig dreneringsplast med klemlist på hovedbygg og tilbygget gang.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Merknader:

Grunnmuren har sprekkdannelser og mindre sprekker i murpussen.
Sprekker bør utbedres for å hindre videre utvikling.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt hele boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader:

Vann fra nedløpsrør ledes bort fra boligen med mindre nedløp.
Det anbefales etablering av drensrør på disse for å lede vann lenger bort fra boligen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Oppført med bindingsverks konstruksjon utvendig kledd med malt tømmermannskledning, stående med over og underliggere.

Merknader:

Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter.
Det er registrert etablert lufting bak deler av kledningen. Ikke mulig å kontrollere fullstendig uten demontering av panel.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er fra byggeåret og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Vindu ved inngangsparti i 1 etasje er ikke tilstrekkelig tettet utvendig.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1 etasje: Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med 2 og 3 - lag isolerglass.
Datostemplet 1981/82.
Ytterdør av massiv tre med profilerte fronter og glassfelt.
Glassfeltet er datostemplet 2003.
Underetasjen: Horisontalhengslede vindu i soverom hoveddelen.
2- lag pressglass og datostemplet 2016.
Hybelen: Vertikalhengslede og fastkarms vinduer av tre.
3 - lag isolerglass og datostemplet 1981/82.
Ytterdør av massiv tre med slette og profilerte fronter. Eldre, ukjent alder.

Merknader:

MRK. Vindu i kjelleretasjen i hoveddelen ligger for høyt i forhold til godkjent rømningsvei.
Vinduet har godkjent åpningsmål.
Det anbefales etablering av krakk eller lignende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.
Åpningsbart vindu i stue 1 etasje uten håndtak.
Vindu i gang 1 etasje ukjent år.
Vindu på soverom 1 etasje lot seg ikke lukke fullstendig. I tillegg til et av vinduene ved kjøkken og stue i hybeldelen.
Ikke tilstrekkelig tettet utvendig ved vindu i 1 etasje(ved tilbygg, inngang).

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av W-takstoler med kaldtloft.
Lufting antas å være ved gesimskasser.

Merknader:

Taket er kun kontrollert fra bakkeplan og ved deler av loftet, da det ikke forelå tilgjengelig forsvarlig adkomst som stillas ol.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket ble omtekket i ca 2015, i følge forrige salgsoppgave.
Takpanner av metall/aluminimum.
Undertak av rupanel fra antatt byggeår.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med isolering i etasjeskille.
3 stk ventiler i hver gavlvegg.
Saltakkonstruksjon med w - takstoler.
Lufting i gesimsen.
Det er etablert diverse plater på gulvet for lagring.
Det er målt 1.55 meter til underkant mønet.
Lagringsplass på ca 23 m².

Merknader:

Loftet er ikke tilstrekkelig inspisert på grunn av lagrede gjenstander.
Det vil kunne være områder med fuktmerker eller svertesopp, uten at dette ble avdekket ved befaringen.
Tilstandsgrad må derfor tas med forbehold.

Det er fuktkontrollert ved gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 20 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Overbygget tak som er oppbygget med utgående drager og søyler direkte ned til terrenget.
Trebjelker med terrassebord.
Rekkverk av tre med liggende kledning.
Markterrasse på 47 m².
Bjelkelag av tre med terrassebord antatt liggende direkte på komprimert terreng.
Levegger av tre.

Merknader:

Eldre terrassebord med sprekker og avskallet overflater.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Iht TEK 17 skal høyden være minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.
Ikke mulig å kontrollere terrassebord på markterrassen da den var snøbelagt.
Manglende rekkverk på begge sider ved utvendig trapp iht dagens forskrifter og krav.

7. Våtrom

7.1 Bad i 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Veggoverflatene er kledd med baderomsplater.
Dekklist i endene av platene.
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Fritthengt overskap.
Dusjkabinett med to buede skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Sensorvifte med avtrekk over taket.

Merknader:

Badet er oppgradert i regi av forrige eier i 2020.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Antatt våtromsbelegg på gulvet.
Belegget går opp langs veggene.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere fullstendig høyden på belegget opp på veggene.
Ikke mulig å kontrollere fallet fullstendig pga kabinettet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2020.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsbelegg som går ned i sluk bak klemringen.
Plastsluk med vannlås hvor avløpsrøret fra kabinettet går direkte ned i sluket.

Merknader:

Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Ikke mulig å kontrollere sluket fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.

7.2 Vaskerom i underetasjen

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflatene er av malte betongvegger.
Benkeinnredning med 3 stk skap.
Nedfelt stålvask med 1- greps blandebatteri.
Klaffventil med naturlig avtrekk ut av ytterveggen.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Vaskerommet er oppgradert i 2025.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Det er montert radonstøvsuger i rommet.
Overflatene antas å være behandlet med våtromsmaling. Dette er ikke kontrollert.
Ikke mulig å kontrollere eventuelle riss eller sprekker fullstendig pga innredning og overmalte overflater.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Antatt våtromsbelegg med oppkanter på vegger.

Merknader:

Belegget har ikke oppkant opp og er ikke fuget mot dørterskelen.
Dette medfører risiko for eventuelt lekkasjesvann mot tilstøtende rom.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk fra antatt byggeår.
Antatt våtromsbelegg er benyttet som membran.

Merknader:

Plastsluk har en antatt levetid på 50-75 år.
Ikke tilstrekkelig tettet/oppkant ved terskelen.
Det er ikike boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overfltaene i og rundt vaskerommet, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.3 Bad i underetasjen

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skapdører av slette fronter.
Overskap med speildør og lyslist.
Sensorvifte.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2005, i følge forrige salgsoppgave.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Hull i flis etter antatt tidligere oppheng.
Mindre sprekker i mørtelfuger.
Smøremembran har en antatt levetid på 15-22 år.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10 -30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med mosaikk lignende fliser på 20 mm x 20 mm.
Dusjkabinett med skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere fullstendig under dusjkabinettet.
Terskelhøyden er målt til 10 mm.
Iht dagens krav og forskrifter skal denne være minimum 15 mm.
Ikke tilstrekkelig tettet mot terskel.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2005.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk fra antatt byggeår(tilsvarende sluk på vaskerommet).
Synlig antatt originalt våtromsbelegg under sluket.

Merknader:

Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegg til våtsone er av mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene, ved tilstøtende vegg, samt i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Plastsluk har en anbefalt brukstid på 50 - 75 år.
Membran på gulv har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken med benkeskap av slette fronter.
Dempefunksjoner og laminerte benkeplater.
Integrerte hvitevarer.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri.

Merknader:

Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen eller komfyrvakt til platetoppen.
Dette er et krav iht forskrifter.
Disse kom i henholdsvis 2018 og 2010.

8.2 Kjøkken i underetasjen

TG 1 8.2 Kjøkken i underetasjen

Vanninstallasjonen er fra ca 2025.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken med benkeskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrifter og krav.

Merknader:

Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger av betong og enkelte skillevegger av bindingsverk. Enkelte av veggene er påforet.
Veggventiler i alle rom ved hoveddelen/underetasje.
Kun en veggventil ved hybeldelen.

Merknader:

Sprekker i vegger/plateskjøter i underetasjen.
Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel. Det anbefales etablering av flere veggventiler.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt betongsåle i underetasjen.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i begge etasjer og funnet avvik oppimot 20 mm ved 2.1 meters lengde i underetasjen.
Avvik oppimot 15 mm på 7 meters lengde i 1 etasje.

Merknader:

Noe svikt i gulvene enkelte steder i boligen.
Etasjeskille/fundament: avvik på oppimot 20 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen iht dagens krav og forskrifter.
Det er fuktkontrollert i eksisterende hull ved påforet vegg under terreng.

Merknader:

Det er fuktkontrollert i eksisterende hull ved påforet vegg under terreng, uten å finne forhøyede verdier på befaringsdagen.
Dette er likevel ingen garanti for fuktfri konstruksjon.
Innvendig påforede grunnmurer er en risikokonstruksjon og bør overvåkes.
Det anbefales etablering av flere veggventiler for bedre ventilering av konstruksjonen.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår, 2020 og 2025.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Synlige vannledninger av kobber og rør i rørsystem, samt avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet.
Vaskemaskin er installert i gangen ved hybeldelen.
Det er installert automatisk lekkasjestopper og avløpet går inn i vaskerommet.

Merknader:

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år - 100 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 227 liter er plassert i underetasjen.
Det er etablert drensrør inn til vaskerommet med sluk, for eventuelt lekkasjevann.

Merknader:

Berederen står i rom uten sluk og er ikke lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i byggeår og ukjent år.

Boligen er elektrisk oppvarmet, med gulvvarme på badet, stue/kjøkken og i gangen 1. etasje.
Store deler av oppholdsrom kjeller har gulvvarme.
Vedovn i stue 1 og underetasjen.
Det er montert 2 stk luft til luft varmepumper. 2007 kjeller og 2018 stue. Dette i følge forrige salgsrapport.
Varme i utvendig trapp inn til boligen.

Merknader:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Vedovn i 1 etasje mangler gnistfangerplate ved gulv foran åpning.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken ut av yttervegger og på bad i 1 etasje, over tak.
Naturlig friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduer.
Naturlig oppdriftsventilasjon med klaffeventiler på vaskerom og bad i underetasjen.

Merknader:

Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel i 1 etasje og underetasjen ved hybeldelen iht dagens forskrifter og krav.
Ikke tilstrekkelig avtrekk i våtrom i underetasjen iht dagens forskrifter og krav.
Ingen tilluftsspalte ved dør til bad i 1 etasje.
Ingen veggventiler i 1 etasje. Kun lufteventiler på 4 stk vinduer.
Hybel: ventil i stue/kjøkken. Ellers ingen. Tilluftsspalte under dørbladet bad. Lufteventiler på åpningsbare vinduer.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024-26.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

1 etasje: sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.
Hovedsikring på 63 ampere og ukjent antall kurser.
Jordfeilbrytere og overlastvern.
Hybelen: sikringsskap med 6 stk kurser, automatsikringer og egen måler.
Installert el-billader i carport.

Merknader:

Eier er elektriker og har oppgradert det elektriske anlegget i boligen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bruk av rom i kjeller stemmer ikke helt med byggemeldte tegninger.
Trapp i bolig mangler rekkverk på begge sider iht dagens forskrifter og krav.
Det er ikke fremlagt kontroll av piper og ildsted.
Piper og ildsted bør kontrolleres minst hvert 4 år.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering og utvendige bygningsdeler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert over halvparten av antatt levetid. Sprekker i mur og puss.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen. Ikke tilstrekkelig bortleding av vann fra nedløpsrør.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning. Ikke tilstrekkelig tett omramming ved vindu.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører i boligen har svekket funksjonalitet og høy alder. Ikke tilstrekkelig tettet utvendig ved vindu i 1 etasje.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav. Manglende rekkverk på begge sider ved utvendig trapp. Høy alder på terrassebord ved balkong i 1 etasje.
7.1.3	Bad i 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon.
7.2.2	Vaskerom i underetasjen Overflate gulv
	Belegget har ikke oppkant opp eller fuget mot dørterskelen.
7.2.3	Vaskerom i underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk

	Sliket har passert over halvparten av antatt levetid. Ikke tilstrekkelig tettet ved terskelen. Manglende dokumentasjon.
7.3.1	Bad i underetasjen Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Smøremembran har usikker fremtid funksjon pga alder.
7.3.2	Bad i underetasjen Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. For lav terskelhøyde iht dagens forskrifter og normer. Ikke tilstrekkelig tettet mot terskel.
7.3.3	Bad i underetasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	Plastsluket har passert over halvparten av antatt levetid. Membran har passert antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
8.1	Kjøkken i 1 etasje Kjøkken i 1 etasje
	Manglende automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.
9.1.1	Kjelleretasjen Veggenes og himlingens overflater
	Sprekker i vegger/plateskjøter i underetasjen. Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel.
9.1.2	Kjelleretasjen Gulvets overflate
	Etasjeskille/fundament; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.3	Kjelleretasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel iht dagens forskrifter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Høy alder på avløpsrør av plast og vannrør av kobber fra byggeår. Manglende dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Manglende lekkasjesikring iht dagens forskrifter og krav.
10.5	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel i 1 etasje og underetasjen ved hybeldelen. Ikke tilstrekkelig avtrekk i våtrom i underetasjen. Manglende tilluftsspalte ved dør til badet i 1 etasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amund Njå	Solrun Johansen Høye

Gateadresse
Borgenveien 4A

Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selger er utdannet elektriker med fagbrev og har selv utført deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er etablert nytt sikringsskap for hybel, og det er delvis lagt opp nytt elektrisk anlegg i forbindelse med etablering/oppgradering av hybelen. Sikringsskapet i hoveddelen (overetasjen) er oppgradert med overspenningsvern og jordfeilautomater. Det er installert elbillader, samt etablert nye kurser til kjøkken. Det er også installert varmefolie i stue

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader i montert i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av underetasjen er bygget om til hybel. I 2024 ble det etablert kjøkken i hybelen. Leieavtalen per februar 2026 er ikke sagt opp. Det foreligger 3 måneders oppsigelsestid. Månedlig leie er kr 11 500,- pluss strøm.

Document reference: 183260019

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260019

E-Signing validated

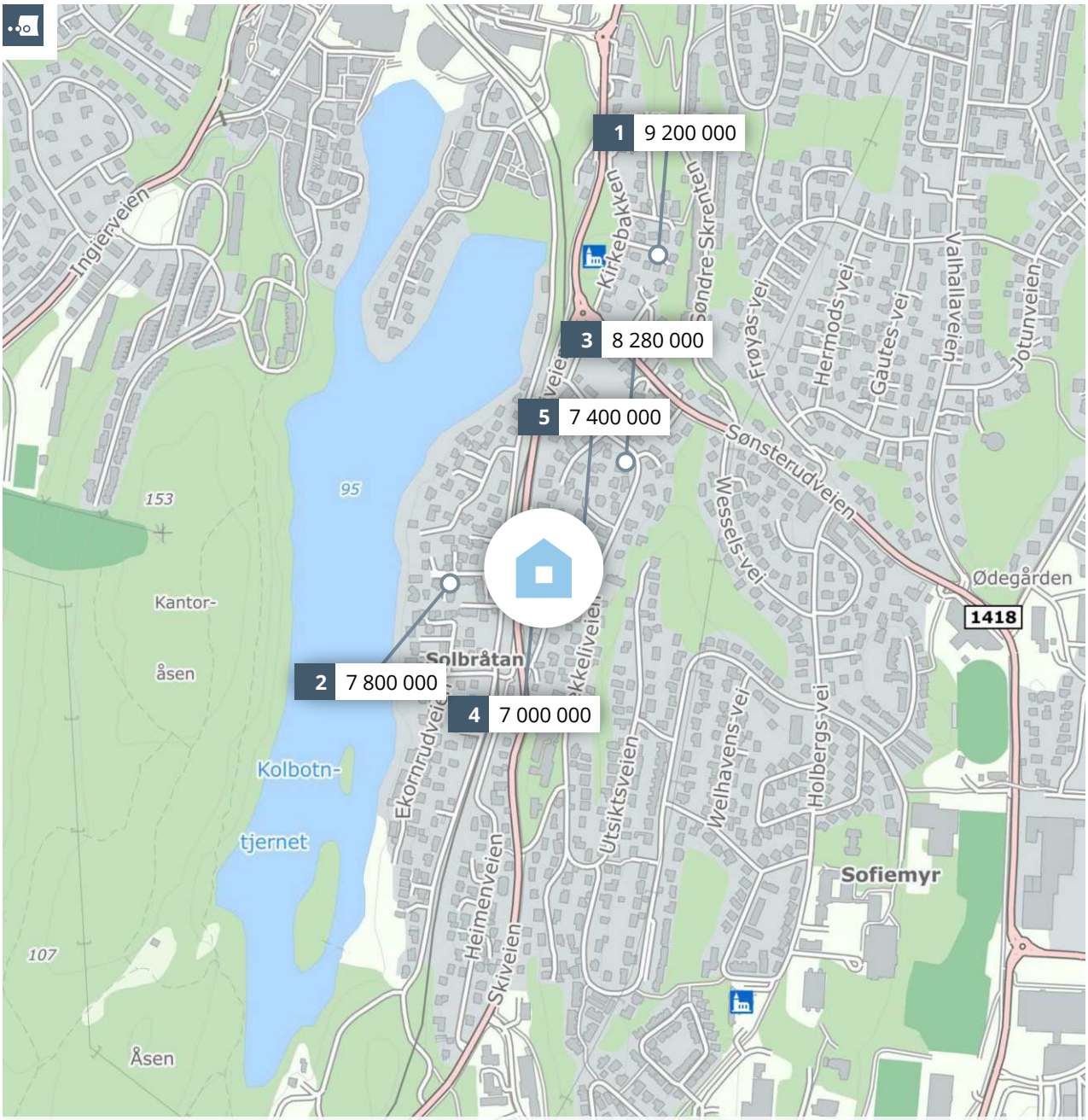
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amund Njå	2f031ae359a42883f04293e82c2c7c6745d6f77b	16.02.2026 20:45:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solrun Johansen Høye	27ae0e91d55f5e2e6f2bf7890348d7274ea7197d	16.02.2026 20:48:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260019

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



Meglers verdivurdering

BORGENVEIEN 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.02.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgenveien 4 A, 1410 KOLBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 240 BNR 47 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Bråten

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	46 784
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	171 m²	- m²	- m²	67 m²	- m²	- m²
Tomt						706 m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkebakken 21				20.10.2025	9 690 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**51 111**
	180 m²	1983	735 m²	4 sov						
2	Solbråtanveien 44 H				01.07.2025	7 500 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**56 934**
	137 m²	1988	187 m²	3 sov						
3	Bekkeliveien 8 A				28.08.2024	8 500 000	**8 280 000**	0	8 280 000	**47 861**
	173 m²	1973	745 m²	3 sov						
4	Borgenveien 6 A				27.05.2025	7 490 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**34 653**
	202 m²	1988	694 m²	3 sov						
5	Bekkeliveien 77				08.04.2025	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**51 389**
	144 m²	1984	584 m²	4 sov						

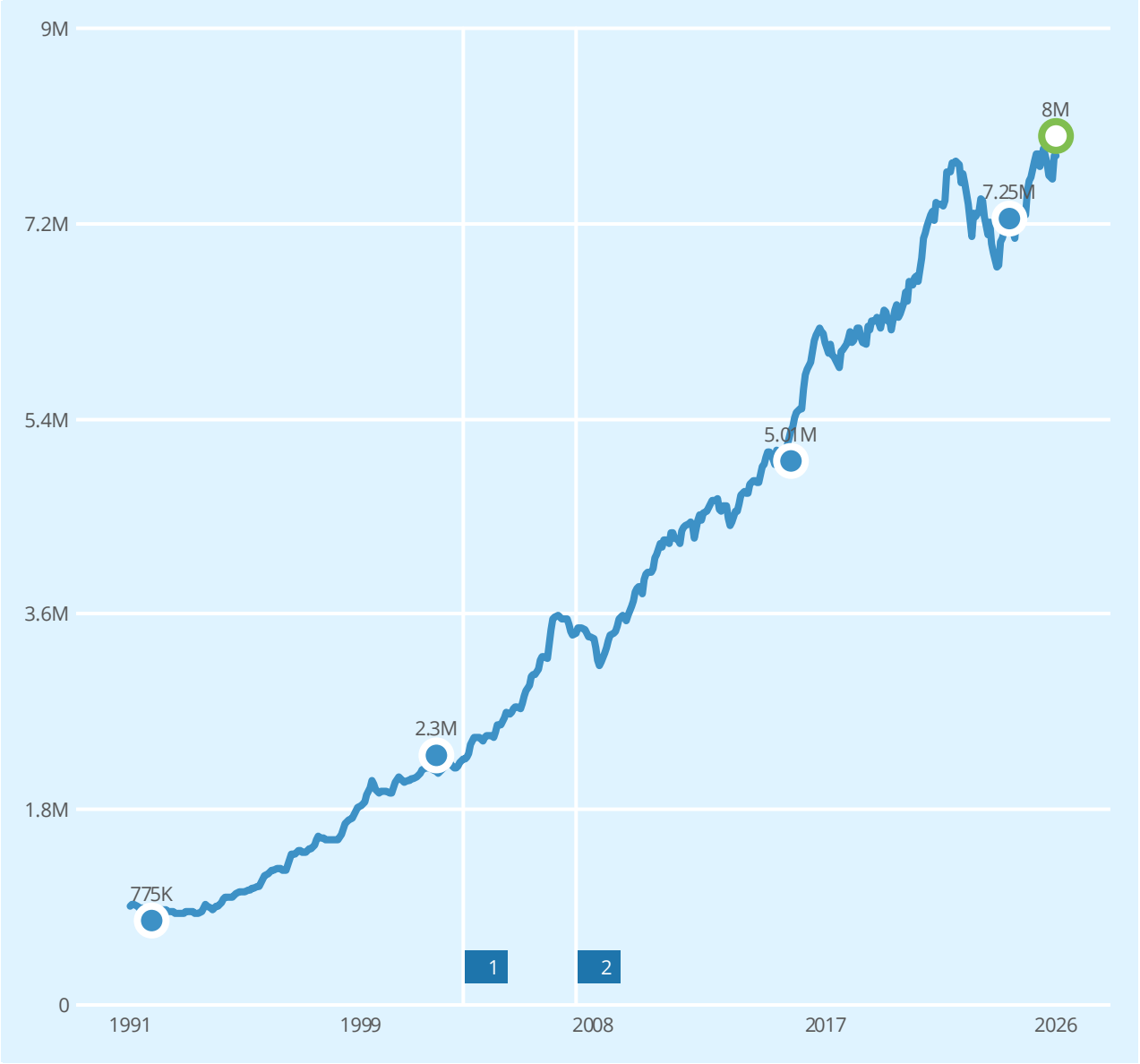
Innholdsrik og oppgradert enebolig over to plan med stor, solrik hage. Carport m/lader. God utleieinntekt.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.05.2024	21.05.2024	23.08.2024	6 900 000	7 250 000	0	7 250 000
26.09.2015	09.02.2016	03.05.2016	4 990 000	5 010 000	0	5 010 000
19.08.2002	02.10.2002	25.11.2002	2 400 000	2 300 000	-	2 300 000
12.02.1992		12.02.1992	-	775 000	-	775 000

Eneboliger til salgs i Vestre Bråten grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Vestre Bråten grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

9.1M
8.9M
8 589 000 Prisantydning i snitt
8 433 000 Salgspris i snitt
8.3M
8.1M

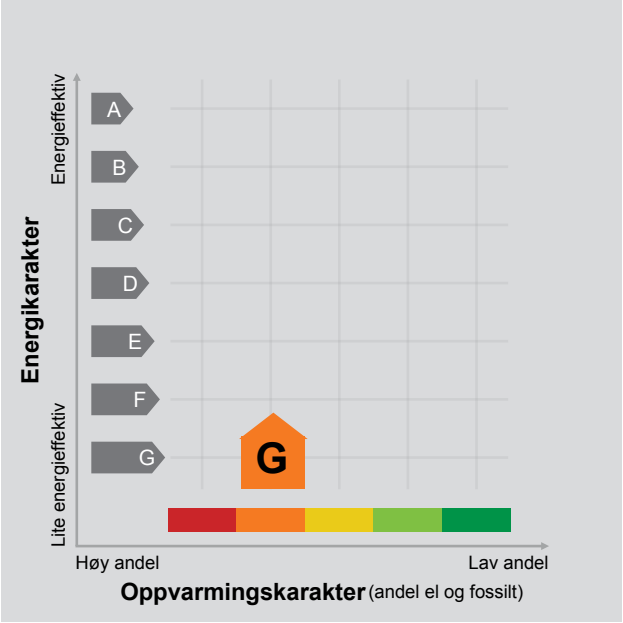
Solgt i snitt i løpet av
83
dager
for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 464 Vestre Bråten grunnkrets i snitt siste 12 mnd
46 784 Borgenveien 4 A Totalpris 8 000 000
43 329 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Borgenveien 4A
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149546456
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d44fdc5b-4b55-4c52-bd97-e3dd2caf7d43
Dato	14.05.2024



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.

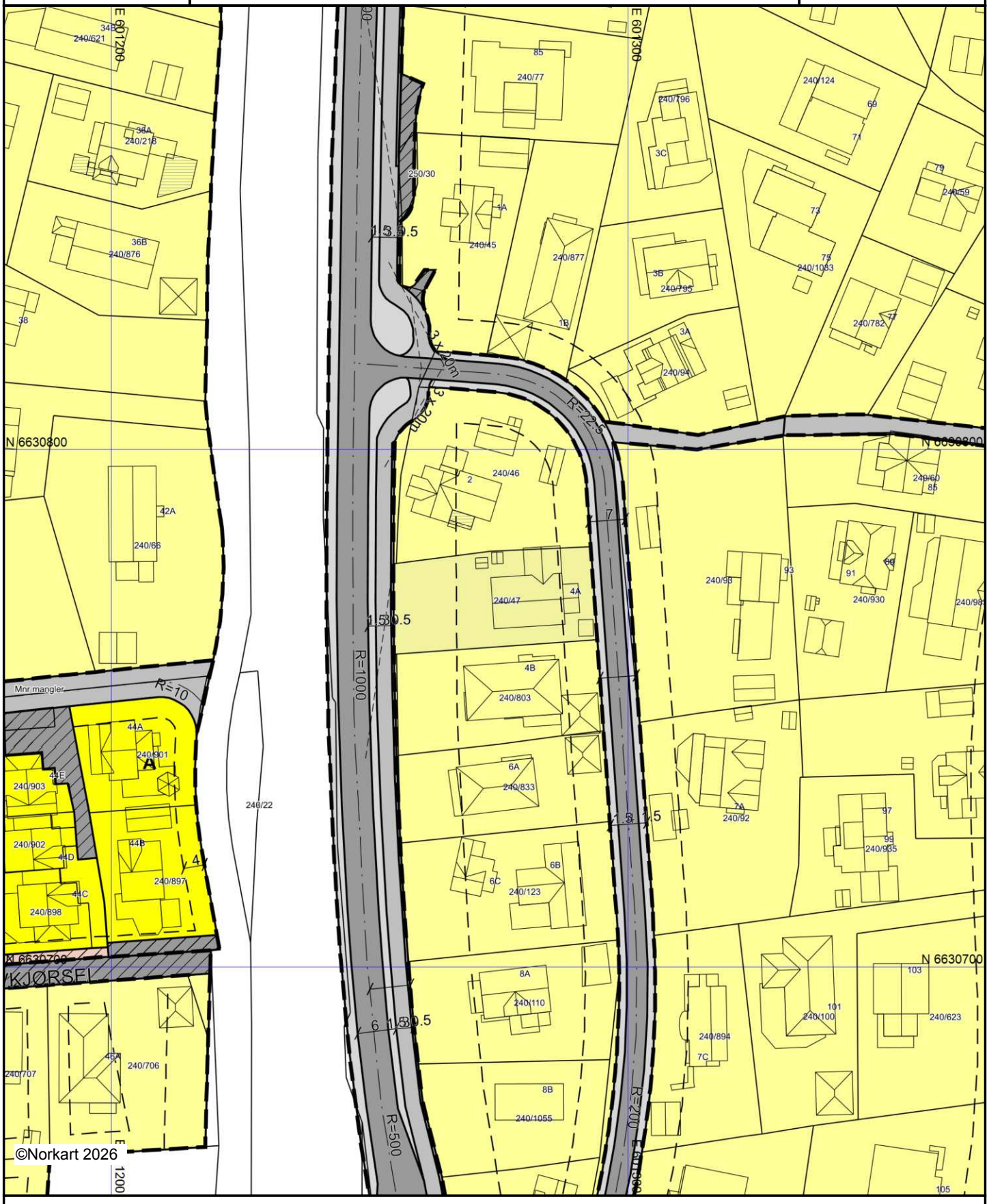
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/47
Adresse: Borgenveien 4A
Dato: 09.02.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype:	**Områderegulering**				
Vedtatt:	**12.09.2016**	*Datert:*	05.08.2016	*Arkivsak:*	15/1072
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflyttning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.

b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.

c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.

d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).

g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

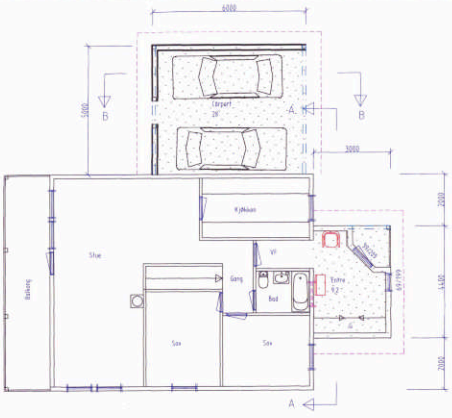
b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

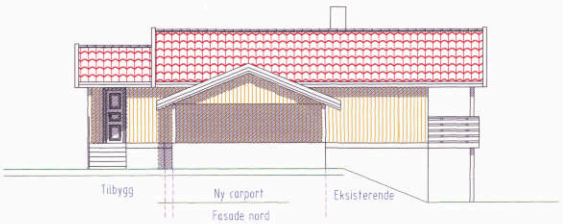
§ 16 Krav om detaljregulering

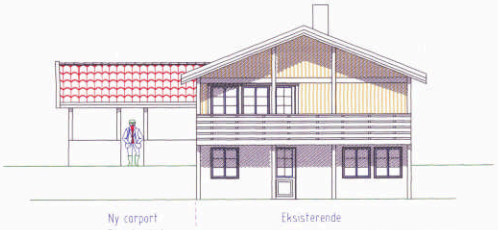
Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

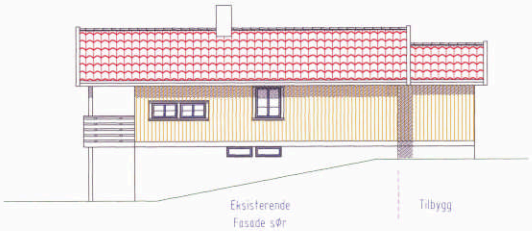
- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

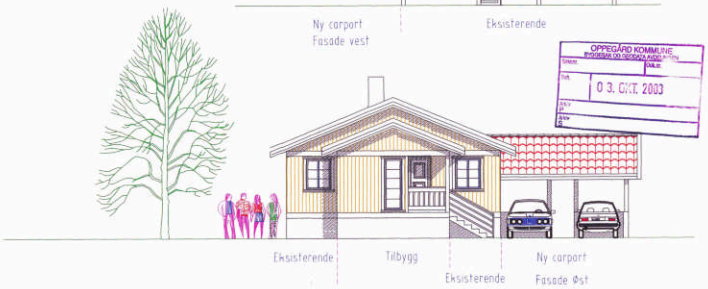


Plan hovedetasje

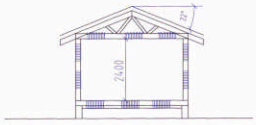




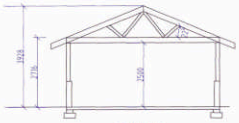




OPPEGÅRD KOMMUNE
Avdeling for byggesak, arealforvaltning
Dato: 03. OKT. 2003



Snitt A-A



Snitt B-B

Merknad

Utførelse ifg. byggebeskrivelse og TEK 97 m/tilhørende veiledning
Der ikke annet er angitt skal målinger fra NBI-byggeteiljblader legges til grunn
Dimensjonering som ikke dekkes av NBI-byggeteljer utføres av nødvendig ingeniør i byggteknikk.
Tegningsgrunnlag for igangsettelsestillatelse er ikke å anse som arbeidstegninger

NB.: Takkonstruksjon dimensjoneres for 50-års snølast.

NB.: Alle bærende konstruksjoner skal ha brannmotstand R15. Ev. brannskillebegrensende etasjeskiller og vegger utføres med brannmotstand REI 30. Se NBI byggdetaljer 520.315, 520.321, 520.322

E1

Nytt areal

Rev.		Dato	Kontrollert
B		02.09.03	CH.Ø
A	Carport		
Rev. gjelder			

Rettigheter

Tegningen er ikkeksavers eie i form av bruk ved eget byggeprosjekt
Ytterligere bearbeidelse av tegning må ikke utføres av andre enn ansvarlig prosjekterende som er
CHRISTINA's
Hus og Interiør

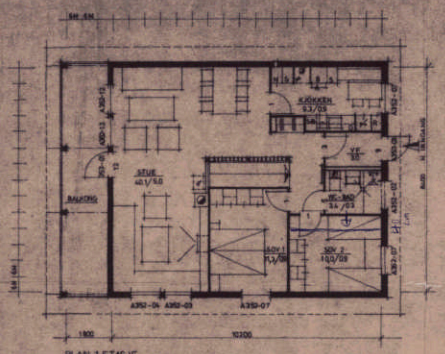
CHRISTINA's
Hus og Interiør
Arkitektkontor

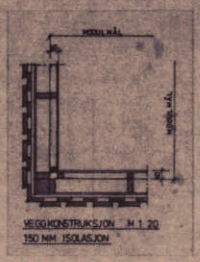
Nordbyveien 66 A, 1466 Ski
Tlf: 64 94 59 40
Fax: 64 94 59 45
E-post: christinas@c2i.net

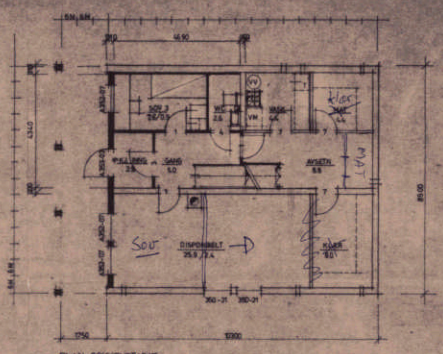
GODKJENT FOR FORETAKSRETT

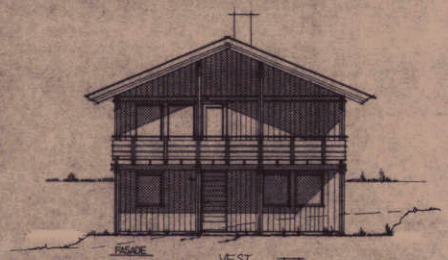
Tegn	CH.Ø		
Dato	11.08.03		
Målestokk	1:100		
Prosjekt	Tilbygg	BYA 49,2	Saksnr. 1321
Tiltakshaver	Rolf og Astri Biørnstad	BTA	Tegningsnr. 01A
Byggeplass	Borgenveien 4 A 40/47	BRA 37,2	BA
Tegning	Plan-snitt-fasader	Kommune	Oppegård

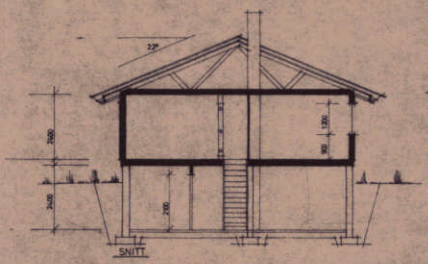
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

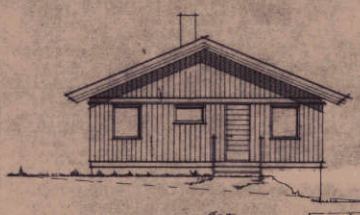


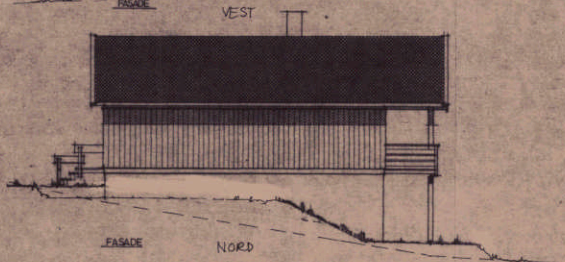


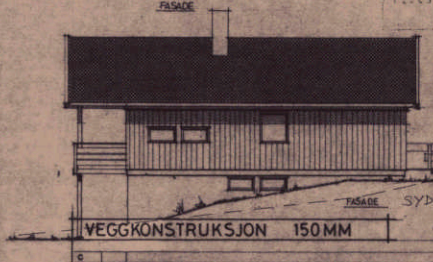












LEIEAREAL

NETTO AREAL	1008 x 828	= 83.46
+ VINDFANG	140 x 214	= 3.00
+ SOKKEL	434 x 489	= 3.026
- DEL AV TRAPP	100 x 180	= 1.80
LEIEAREAL		= 95.02

APPROBERT B
10 MAI 1982
Oppegård Bygningsråd

02685 13.8.81

VEGGKONSTRUKSJON 150MM

KARAKTERISTIKK AV TYPE 680
ENEBOLIG PÅ TO PLAN FOR SKRÅTT TERRENG PASSER PÅ TOMTER MED HELLING MOT SYD ELLER VEST

BESKRIVELSE:
ENE BOLIG MED HOVEDINNGANG I 1.ETASJE ETT SOVEROM OG WC LAGT TIL SOKKEL HOVEDINNGANG KAN FLYTTES TIL SOKKELETG SLIK AT HUSET KAN BENYTTES BÅDE PÅ OVERSIDE OG NEDSIDE AV VEG I SAMME SKRÅNING
HUSET PASSER FOR FAM INNTIL 5 PERSONER

ORIENTERING AV HUSET
M 1:1000

HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT NORD VEST TIL ØST

EKS. PÅ PLASSERING

REV.	ANT. REV. BURLDER
TRYDE-TRYSILHUS AS	HOVEDKONTOR: POSTBOKS 178 2625 - TYNSET TLF: 064 70900 - 19
TYPE/PROSJEKT:	680 + 81
SAKSNR.	BYGGESTED: BORGEN V. 4 BYGGE ÅR: 1931
BYGGHERRE:	OVE BERNTZEN KOMMUNE: OPPEGAARD
TEGNING:	PLANER SNITT FASADER
Grunnflate	83.46
Bruttoareal	176.39
Nettoareal	83.46
Leieareal	95.0
HB. NR.	
MÅLESTOKK	1:100
Dato:	15.1.81
TEGN. NR.	514-38

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Borgenveien 4A

Nabolaget Solbråtan/Vestre Bråten - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl...	15 min	
452 elever, 25 klasser	1.1 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.)	17 min	
347 elever, 20 klasser	1.4 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-...	17 min	
10 elever, 1 klasse	1.4 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	
262 elever, 12 klasser	1.2 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	18 min	
188 elever, 10 klasser	1.6 km	
Roald Amundsen videregående skole	17 min	
597 elever, 39 klasser	1.4 km	
Ski videregående skole	19 min	
640 elever, 25 klasser	11.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbråtan stasjon	3 min	
Linje 83, 585	0.2 km	
Solbråtan stasjon	3 min	
Linje L2	0.3 km	
Oslo S	22 min	
Totalt 24 ulike linjer	14 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Bråten barnehage (1-5 år)	13 min	
41 barn	1 km	
Holberg barnehage (1-5 år)	13 min	
57 barn	1 km	
Kolbotn barnehage (1-5 år)	15 min	
48 barn	1.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	13 min
Rema 1000 Sofiemyr	16 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

Sofiemyrsenteret	16 min
Apotek 1 Kolbotn	12 min
Kolbotn Vinmonopol	15 min

SPORT

Sofiemyr skole balløkke	13 min
Rådyrveien ballplass	15 min
SATS Kolbotn	13 min
Mudo Oppegård	16 min

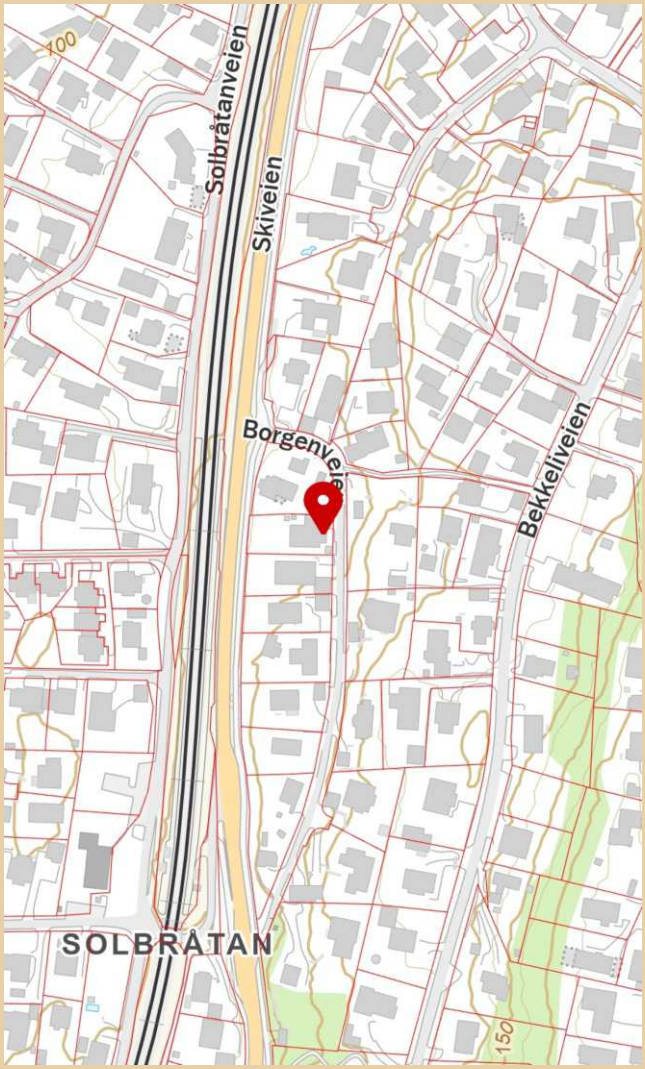
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Borgenveien 4A, 1410 Kolbotn
Gnr. 240, Bnr. 47, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
183260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
