PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

GREVERUDÅSEN 24

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedet bolig

Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 1021

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1823 **Eiendomsverdi ref nr:** IS1683

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Kjedet bolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak med ett takoppløft oppført med takstoler i tre. Tilgang til flere knekott på loftetasjen samt ett kott på hovedsoverom i 2. etasje.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Ytterdør : Bygningen har malt hovedytterdør med ett glassfelt.
- Balkongdør : Balkongdører i tre med isolerglass.

- Utgang til terrasse på ca 63 kvm fra stue 1. etasje. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord som er behandlet. To områder på terrassen er overbygd og det er bygd tette levegger på to sider. Overbygd uteplass mot syd har plassbygde sittebenker og er målt til ca 8 kvm. Takoverbygd uteplass mot vest er målt til ca 10 kvm. Oppført en enkel oppbevaringsbod.
- Utgang til terrasse på ca 16 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

- Div. utvendig belysning.
- Utebod på terrasse på vestveggen.
- Lagringsplass på ohems over carport og utebod oppført innerst i garasjen.
- Markise.
- Utekran.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: ett- stavs parkett, fliser, laminat og tregulv på loftetasje.
Vegg: malt brystningspanel, malt tapet og malte flater.
Himling: malt panel, folierte plater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe og murt vedpeis med lukket Dovre peis innsats i stue 1. etasje.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp hvor det er lagt parkett i inntrinn.

- Dører : Malte finerte dører og malte profilerte dører (formpresset) en dør i malt furu. Skyvedør til kjøkken.

- Div, belysning.
- Div. garderobeskap og innredning.
- Plassbygd seng på ett rom 2. etasje.
- Alarm fra Verisure på Brann/tyveri.

VÅTROM Gå til side

Bad 1, etasje : er fra byggeåret og er blitt kosmetisk oppusset med malt fliser på vegger, påstøp og nye fliser på gulv og ny innredning i 2025. Eier opplyser at fliser er lagt av eier selv. Ingen dokumentasjon på bad/membran er fremlagt.
Veggene har malte fliser. Taket med folierte himlingsplater.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 5 cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Ett høyskap. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.
- Det var ikke nødvendig å gjennomføre hulltaking mot dette badet. Det er dog inspisert i luke i vegg ved vannskap på bad samt i luke fra trapperom og mot bad. Ingen synlig avvik ble registret og synlig treverk i disse områdene ble målt til å være tørre.

Bad 2. etasje er fra byggeåret og oppført som et prefabrikkert baderomskabin. Det er lagt flis på flis på gulv i senere tid. Ingen dokumentasjon på badet er fremlagt.
Flislagte vegger. Taket med folierte plater og har innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 1 cm.
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt 2 stk servanter, speil i dører på overskap på vegg over servant, veggmontert toalett og innmurt badekar. Innmurt speil på vegg.
Det er mekanisk avtrekk.
- Det er ikke blitt utført hulltaking mot dette badet. Det er inspisert i luke fra bod og mot bad uten at det ble registrert synlig avvik. Bad er ett modulbad og vegger er av mur konstruksjon hvor fuktmåling ikke kan utføres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i grå farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr, micro og induksjonstopp.

Beskrivelse av eiendommen

Avsatt plass for : oppvaskmaskin og side by side kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert på bad 1, etasje.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad, entre og kjøkken.
Vedovn : vedpeis i stue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden 2, etasje.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i trappegang 1. etasje.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Boligen er oppført på støpt betongsåle (plate på mark).

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Anbefaler å lese dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

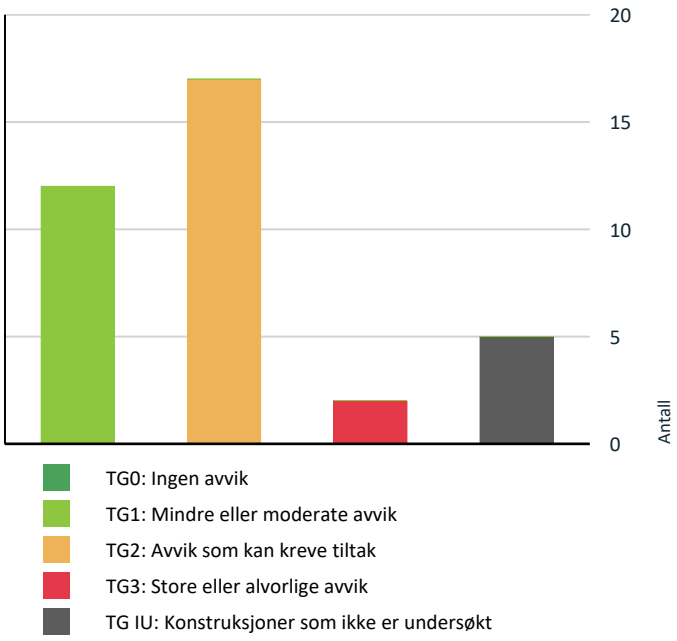
Kjedet bolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret noe på planløsning i 2. etasje med ved oppføring av lettvegger i trapperom som danner ett soverom nr 4 i denne etasjen. Bod på loftetasjen er ikke etablert. 1. etasje er blitt tilbygd med inngangsparti. Toalett/bad 1. etasje var opprinnelig toalett med opplegg til vaskemaskin. Er blitt utvidet til bad med dusj, i tillegg til toalett og opplegg til vaskemaskin.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

KJEDET BOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Registrert noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak, øker sannsynligheten for slitasjer, lekkasjer og behov for utskifting i nær fremtid.

Registrert mose kan holde på fukt og bidra til forringelse av taktekkingen over tid.

Forventet restlevetid er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, men dette vurderes som et forhold som var i tråd med kravene på oppføringstidspunktet.

Når renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer, deformasjoner og redusert vannavledning.

Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at utvendig kledning nylig er blitt malt.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Med tanke på alder kan det ikke utelukkes at enkelte kledningsbord bør skiftes. Det er liten avstand fra nederste kledningsbord og til terreng på overbygd terrassedel mot syd og vest.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Den reduserte avstanden mellom nederste kledningsbord og terreng medfører økt risiko for fuktpåvirkning fra nedbør, snø og kapillært oppsug. Dette kan over tid gi forhøyet fuktbelastning i nedre del av kledningen og øke sannsynligheten for råteskader.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Om kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med ett takoppløft oppført med takstoler i tre. Tilgang til flere knekott på loftetasjen samt ett kott på hovedsoverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Observert manglende/begrenset lufting mellom undertak og isolasjon på enkelte områder.
Eier har teipet utett dampsperre på synlig områder i knekott. Benyttet teip er dog ikke av en aldringsvarig type.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

• Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne.
Punktering eller svekkelse av dampsperren kan medføre fukttransport fra inneluft til kaldt loft, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.
Forholdene kan over tid gi skader på isolasjon, treverk og undertak dersom de ikke følges opp.
Teip på dampserre bør utføres av godkjent aldringsbestandig type.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Godt over halve forventede levetid på isolerglass har passert. Punktert takvindu på hovedsoverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Når isolerglass har passert godt over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, duggproblematikk og redusert isolasjonsevne.

Punktert takvindu med slitasje på karm har svekket funksjon og gir økt risiko for kondens, varmetap og fuktrelaterte skader.
Utskifting av takvinduet bør påregnes.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med ett glassfelt.
Balkongdører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell noe slitasje på dører hvor godt over halve forventede levetid på isolerglass er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når isolerglass i dører har passert godt over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, duggproblemer og redusert isolasjonsevne.

Generell slitasje kan gi svekket funksjon og redusert tetthet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Utgang til terrasse på ca 47 kvm fra stue 1. etasje. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord som er behandlet. To områder på terrassen er overbygd og det er bygd tette levegger på to sider. Overbygd uteplass mot syd har plassbygde sittebenker og er målt til ca 7,5 kvm. Takoverbygd uteplass mot vest er målt til ca 10 kvm. Oppført en enkel oppbevaringsbod.

- Utgang til terrasse på ca 16 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Div. utvendig belysning.
- Utebod på terrasse på vestveggen.
- Lagringsplass på ohems over carport og utebod oppført innerst i garasjen.
- Markise.
- Utekran.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: ett- stavs parkett, fliser, laminat og tregulv på loftetasje.
Vegg: malt brystningspanel, malt tapet og malte flater.
Himling: malt panel, folierte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Skjønnhetsfeil, mindre overflateavvik og normal bruksslitasje kommenteres normalt ikke i rapporten. Interessenter som legger vekt på dette anbefales å selv foreta en vurdering av overflatene, både med hensyn til type, kvalitet og slitasjegrad.

Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og murt vedpeis med lukket Dovre peis innsats i stue 1. etasje.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp hvor det er lagt parkett i inntrinn.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte finerte dører og malte profilerte dører (formpresset) en dør i malt furu. Skyvedør til kjøkken.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div, belysning.
- Div. garderobeskap og innredning.
- Plassbygd seng på ett rom 2. etasje.
- Alarm fra Verisure på Brann/tyveri.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst oppusset i 2004 og er blitt kosmetisk oppusset med malt fliser på vegger, påstøp og nye fliser på gulv og ny innredning i 2025. Eier opplyser at fliser er lagt av eier selv. Ingen dokumentasjon på bad/membran er fremlagt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte fliser. Taket med folierte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 5 cm.

Til info liggger det opprinnelig fliser i gulv under påstøp.

Vurdering av avvik:

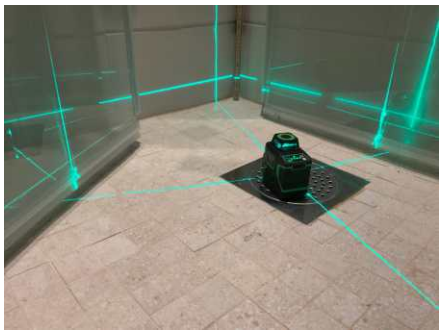
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

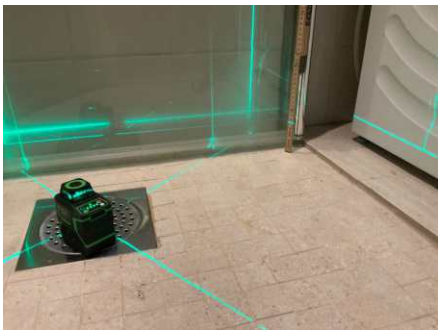
Ligger opprinnelig varmekabler i gulv og disse har passert godt over halve forventede levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
Opprinnelige varmekablene har passert godt over halve forventede levetid, noe som innebærer økt sannsynlighet for funksjonssvikt og at eventuelle reparasjoner vil kreve oppbrytning av gulvet.







1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig mansjett under klemring til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende synlig mansjett under klemring innebærer at overgang mellom membran og sluk ikke kan verifiseres som tett. Dette gir økt risiko for lekkasje ved slukområdet. Både sluk og membran er da opplyst å være fra 2004 og har passert godt over halve forventet funksjonstid, noe som ytterligere øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet og risiko for skjulte fuktskader på sikt.
Utbedring av sluk og membran vil utløse en fullstendig oppgradering av badet som gjenspeiler kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Ett høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd sisterne på vegghengte toalett kom først som et krav i Tek-10.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

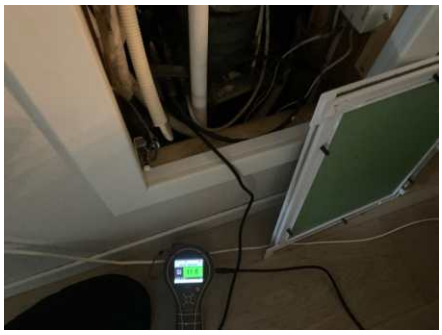
Beskrivelse

Det var ikke nødvendig å gjennomføre hulltaking mot dette badet. Det er dog inspisert i luke i vegg ved vannskap på bad samt i luke fra trapperom og mot bad. Ingen synlig avvik ble registret og synlig treverk i disse områdene ble målt til å være tørre.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeåret og oppført som et prefabrikkert baderomskabin. Det er lagt flis på flis på gulv i senere tid. Ingen dokumentasjon på badet er fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Taket med folierte plater og har innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk i to veggfliser ved dusjdør til badekaret. Observert sprekt flis på yttervegg i syd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke fuktbestandige materialer i våtsone har begrenset motstand mot gjentatt vannsprut og kan ta opp fukt over tid. Dette øker risikoen for oppfukting, misfarging, materialnedbrytning og redusert levetid på vindu.
Sprekkdannelser i fliser sees på som kosmetiske skader.

Tilstandsrapport






2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 1 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/topp synlig membran ved dørterskel er kun ca. 10 mm, som er mindre enn dagens krav på minimum på 25 mm. Den reduserte høydeforskjellen gir begrenset kapasitet for å håndtere vannmengder ved lekkasje, tilstopping eller uventet vannbelastning. Dette øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og skade tilstøtende konstruksjoner.




2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran bak sisterne på toalett.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badet er oppført som et modulbad fra 1988. Sluk og membran er fra byggeåret, og både slukløsning og membransystem har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type tettesjikt. Dette innebærer at tettesjiktets tilstand og funksjon ikke kan verifiseres.

Det er videre registrert at det ikke er membran bak sisternen til toalettet, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtsoner. Manglende membran i dette området gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning ved lekkasje eller kondens.

For modulbad fra denne perioden er det vanlig at membranløsningen er integrert i elementet og ikke synlig, og at dokumentasjon ofte mangler. Aldersrelatert slitasje, bevegelse i konstruksjonen og begrenset levetid på materialene kan være årsaker til at tettesjiktet ikke lenger kan forventes å ha full funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt 2 stk servanter, speil i dører på overskap på vegg over servant, veggmontert toalett og innmurt badekar. Innmurt speil på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Burde vært lufteluke til innmurt badekar.
Innebygde sisterner bør ha et avrenningshull nær gulvet, slik at eventuelle lekkasjer blir synlige. Kravet om synlige lekkasjer kom først med TEK-10/teknisk forskrift fra 2010.

Det skal være en membran bak innebygde sisterner for å beskytte de skjulte konstruksjonene ved en eventuell lekkasje. Lekkasjevannet skal vises ved at det er et hull nær gulvet, eller ved at vannet renner ut bak toalettskålen.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Uten tilgang til inspeksjon under badekaret kan man ikke kontrollere tettesjikt, rørføringer eller eventuelle lekkasjer. Dette avviker fra anbefalt praksis, hvor det skal være mulig å inspisere og avdekke lekkasjer i skjulte installasjoner. Samt vil det kunne bli høyere damptrykk i rom under badekar. Bør vurderes montering av luke med lufterist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke blitt utført hulltaking mot dette badet. Det er inspisert i luke fra bod og mot bad uten at det ble registrert synlig avvik. Bad er ett modulbad og vegger er av mur konstruksjon hvor fuktmåling ikke kan utføres.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i grå farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr, micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for : oppvaskmaskin og side by side kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Til info : fronter er blitt lakket opp og slipt benkeplate i nyere tid.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Burde vært montert en vannstopper forbundet med vanntilførsel for kjøleskap.
Mindre svelling på bunnplate under vask.
En sprekt veggflis ved vask samt riss i flisfuge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende vannstopper gir økt risiko for uoppdaget lekkasje med mulig skade på innredning og underliggende konstruksjoner. Svelling i bunnplaten vurderes som et kosmetisk avvik, men viser at materialet tidligere har vært utsatt for fukt. Sprekk i flisfuge indikerer bevegelse i bakenforliggende plate, og det foreligger økt risiko for at skaden utvikler seg over tid. Dette kan gi redusert levetid for overflatesjiktet og behov for fremtidig utskifting dersom bevegelsene fortsetter.











1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert på bad 1, etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Til info : eier opplyser at det er blitt skiftet motor på knekott på loftet etter byggeåret.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.





TG IU Varme generelt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad, entre og kjøkken.
Vedovn : vedpeis i stue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden 2, etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i trappegang 1. etasje.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bekreftet av selger.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

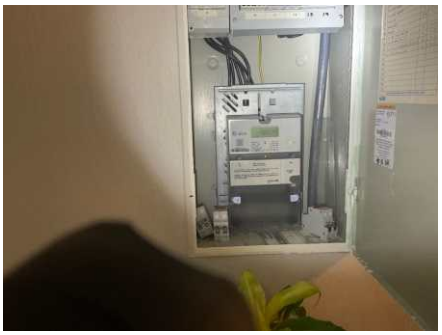
Generell kommentar

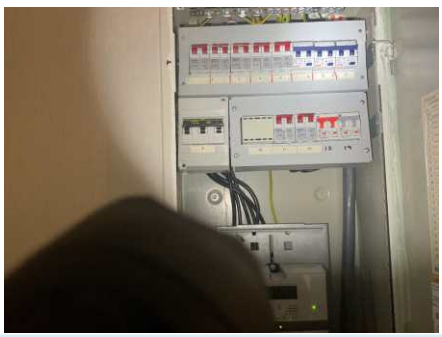
Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.











TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt betongsåle (plate på mark).

Betongsåle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

På generelt grunnlag bør det alltid være etablert fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser følgende i egenerklæring : Toalett på bad i 1 etg. kan fylles noe v. bruk av mye papir, aldri rent over. Tror kanskje dette skyldes utformingen på selve toalettskålen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved tett avløp fra toalett 1. etasje bør det vurderes spyling/rens av avløpet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

Utvendig sikring på dør/vindu på ett soverom i 2. etasje er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1988

Kommentar
Antatt byggeår. Må sees på som ca angitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av bod :
Bod er oppført innerst i carport. Oppført i treverkskonstruksjon med utvendig malt trekledning. Pulltak i tre trekket med betongstein. Luke i tak som gir mulighet for lagringsplass på hems. Innlagt strøm.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

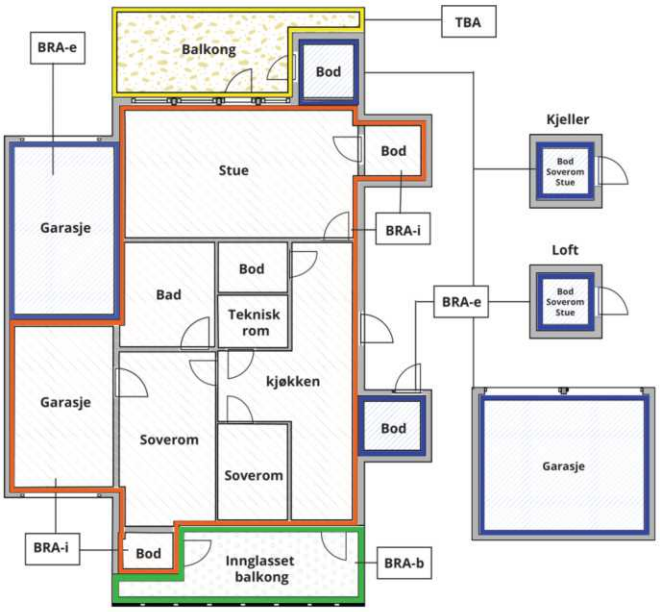
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	28			28	
1. etasje	76	1		77	63
2. etasje	65			65	
SUM	**169**	**1**			**63**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, soverom		
1. etasje	Entré, trapperom, bad, kjøkken, spisestue, stue	Bod på terrassen	
2. etasje	Trapperom, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er endret noe på planløsning i 2. etasje med ved oppføring av lettvegger i trapperom som danner ett soverom nr 4 i denne etasjen. Bod på loftetasjen er ikke etablert. 1. etasje er blitt tilbygd med inngangsparti. Toalett/bad 1. etasje var opprinnelig toalett med opplegg til vaskemaskin. Er blitt utvidet til bad med dusj, i tillegg til toalett og opplegg til vaskemaskin.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Målt innvendig til ca 4,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Henning Frederiksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1021		0	312.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Greverudåsen 24

Hjemmelshaver

Frederiksen Henning, Frederiksen Irene Pihl

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et populært og barnevennlig boområde. Rolig beliggenhet med kun beboertrafikk på tunet. Kort vei til barneskole på Greverud og ungdomsskole på Flåtestad. Ellers en rekke barnehager i nærområdet. Nærhet til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Få minutters gangavstand til 18-hulls golfbane på Greverud. Skiforeningen kjører snøkanon på vinterstid og preparer rundløype i forbindelse med lysløype på golfbanen. Nytt idrettsanlegg i regi av Oppegård Idrettslag med oppvarmet kunstgressbane og idrettshall. Forøvrig flott gang- og sykkelvei fra Oppegård til Gjersjøen og fornøyelsesparken Tusenfryd. Kort vei til Tussetjern med opparbeidet badestrand og med fiskemuligheter. Også fiskemuligheter i Gjersjøen. Greverud-senter med MENY og Rema 1000 matbutikk, restaurant, legekontor og apotek. Treningsmuligheter for tennis, sandvolleyball, spinning osv i fjellhallen bak Greverud senter. For øvrig nær-senter ved Oppegård stasjon med restauranter, kiosk og Kiwi-butikk (åpen kl. 7 - 23 alle dager unntatt søndag). På Kolbotn finner man alt av servicetilbud, butikker og Kolbotn Torg med omkring 60 forretninger, cafeer og restauranter. I Kolbotn Kulturhus finnes kino, bibliotek kulturskole for barn og konsertscene. Ellers i kommunen er Ingierkollen slalåmbakke et populært anlegg på vinteren. Ny tennishall på Sofiemyr, samt fotballbaner, Padel-Tennis, svømmehall m.m. Kort kjøre-/sykkelavstand til Oslofjorden med badeplasser som blant annet på Hvervenbukta, Ingierstrand og Svartskog. Kort bilavstand til Ski Storsenter og Vinterbro kjøpesenter, med henholdsvis omkring 145 og 85 forretninger, cafeer og restauranter. Gangavstand til Greverud stasjon med god togforbindelse mot syd og nord. Ca. 26 minutter Oslo S og togene går 4 ganger i timen store deler av dagen på hverdager. Videre er det også rutebussforbindelse på Greverud. Enkel adkomst til E6 Europaveien og E18 Mosseveien. Det tar ca. 25 minutter med bil til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og grunn i carport. Terrasseplatting og liten gressplen ved inngangsparti. Romslig terrasseplatting i vest hvor det er takoverbygd på to områder. Hage med gressplen og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Parkering i egen carport ved inngangsparti samt i egen gårdsplass. Ellers parkering i område etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Kjedet bolig over 2 plan + innredet loftetasje. Oppført på støpt ringmur/såle til grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt tre kledning. Saltak med ett takoppløft oppført i treverkskonstruksjon tekket med betongstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vinduer med tre karmer og isolerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	
3	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260033

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irene Pihl Frederiksen	Henning Frederiksen

Gateadresse
Greverudåsen 24

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

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: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

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: 120260033

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Larmerud/rørlegger Elektriker
Arbeid utført av	Larmerud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Toalett/bad 1etg. var opprinnelig toalett m. opplegg til vaskemaskin. Ble utvidet til bad m. dusj, i tillegg til toalett og opplegg til vaskemaskin. Avløp og vanntilkoblinger ble flyttet pga. ommøbleringer på plasseringer. Smøremembran ble påsmurt. Det er ikke lagt mansjett fra membran til klemring i sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerarbeider på bad 1 etg Byttet kraner på bad 2 etg
Arbeid utført av	Larmerud

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 faglært
Beskrivelse	Div arbeider kjøkken,bad og loft
Arbeid utført av	Svein Aasen elektro og Haugland elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har hatt el. Kontroll senest Desember 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260033

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har lagd terrasser foran og bak huset. Vi har også satt opp 2 Pergolaer som ikke er byggemeldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har fått innredet loftet m.trapp. Fra kaldtloft med loftsluke, til nå, en del av husets boareal.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra kaldtloft til bolig areal

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: 120260033

Tilleggskommentar

Toalett på bad i 1 etg. kan fylles noe v. bruk av mye papir, aldri rent over. Tror kanskje dette skyldes utformingen på selve toalettskålen. (skyllingen)

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: 120260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Frederiksen	317125e02949ffc5d0222d332cfb962a58e69575	09.04.2026 18:33:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Frederiksen	038e8010e6bf646768e0ca6dfe859e32ae7be5c9	09.04.2026 15:15:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260033

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270183**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149572406**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **1021**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 981 kWh**

Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

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

Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-243/1021

Norkart
Utskriftsdato: 25.02.2026 12:50

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	312.9
Etablert dato	10.12.1987	Historisk oppgitt areal	313
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/1021
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/1021
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.12.1987	1196/87		243/746 (-310), 243/1021 (310)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627487.79	601082.29	0	Ja	312.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FREDERIKSEN IRENE PIHL F081163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Greverudåsen 24 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
FREDERIKSEN HENNING F200860*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Greverudåsen 24 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Greverudåsen 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149572406		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	06.05.1988

1: Bygning 149572406: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 06.05.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1987	07.03.2001	
Igangsettingstillatelse	06.10.1987	07.03.2001	
Tatt i bruk	06.05.1988	07.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Greverudåsen 24	H0101	243/1021	178	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	31	0	31	0	0	0
H02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	1021	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 313 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** GREVERUDHAGEN
	Delareal 313 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4316 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4316)
Navn	DEL AV VESTRE GREVERUD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5331/4316_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 313 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** FELT 2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B431600 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B431600)
Navn	GREVERUDÅSEN FELT F1, F2 OG F3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.1986

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

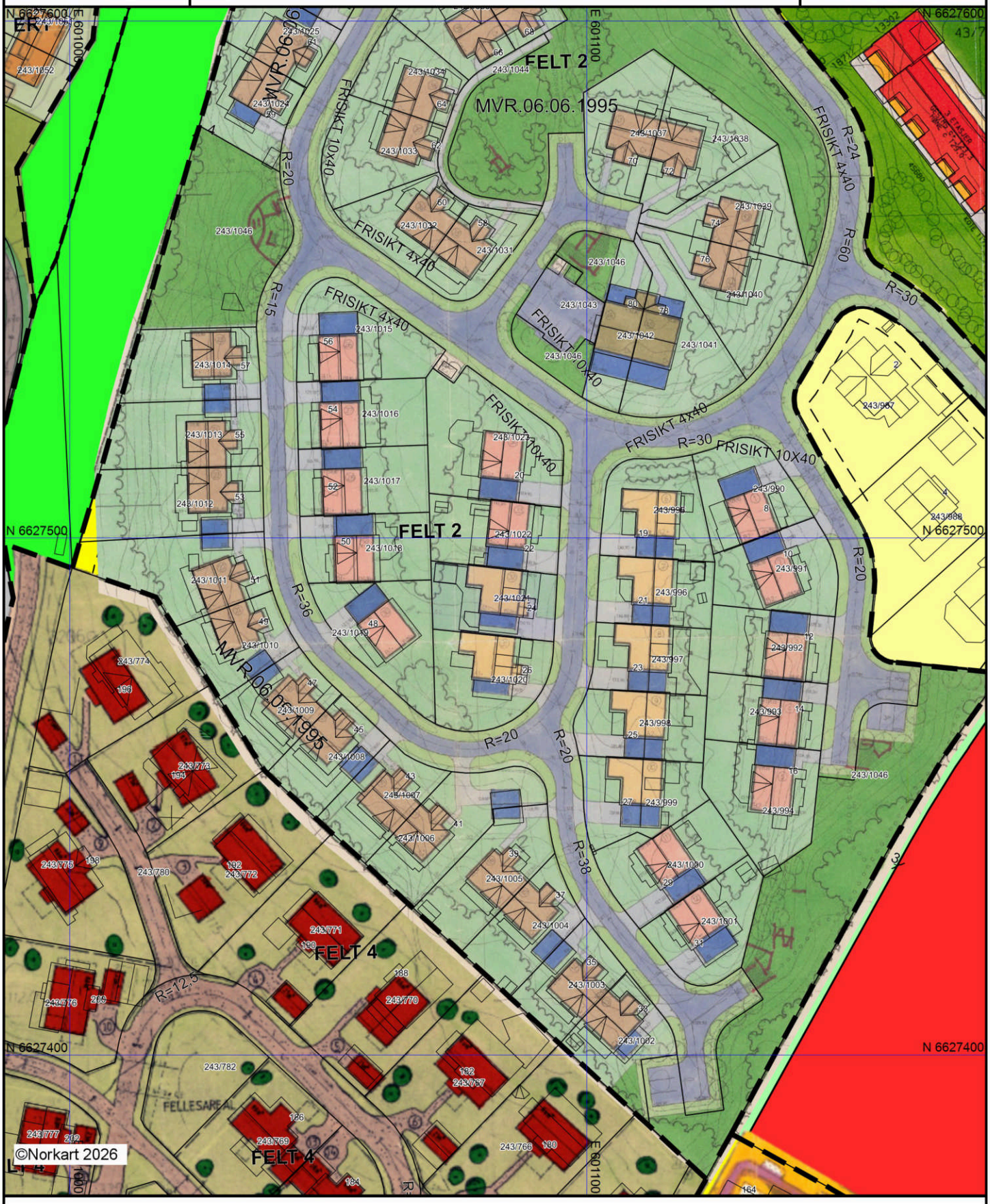
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/1021
Adresse: Greverudåsen 24
Dato: 25.02.2026
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

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

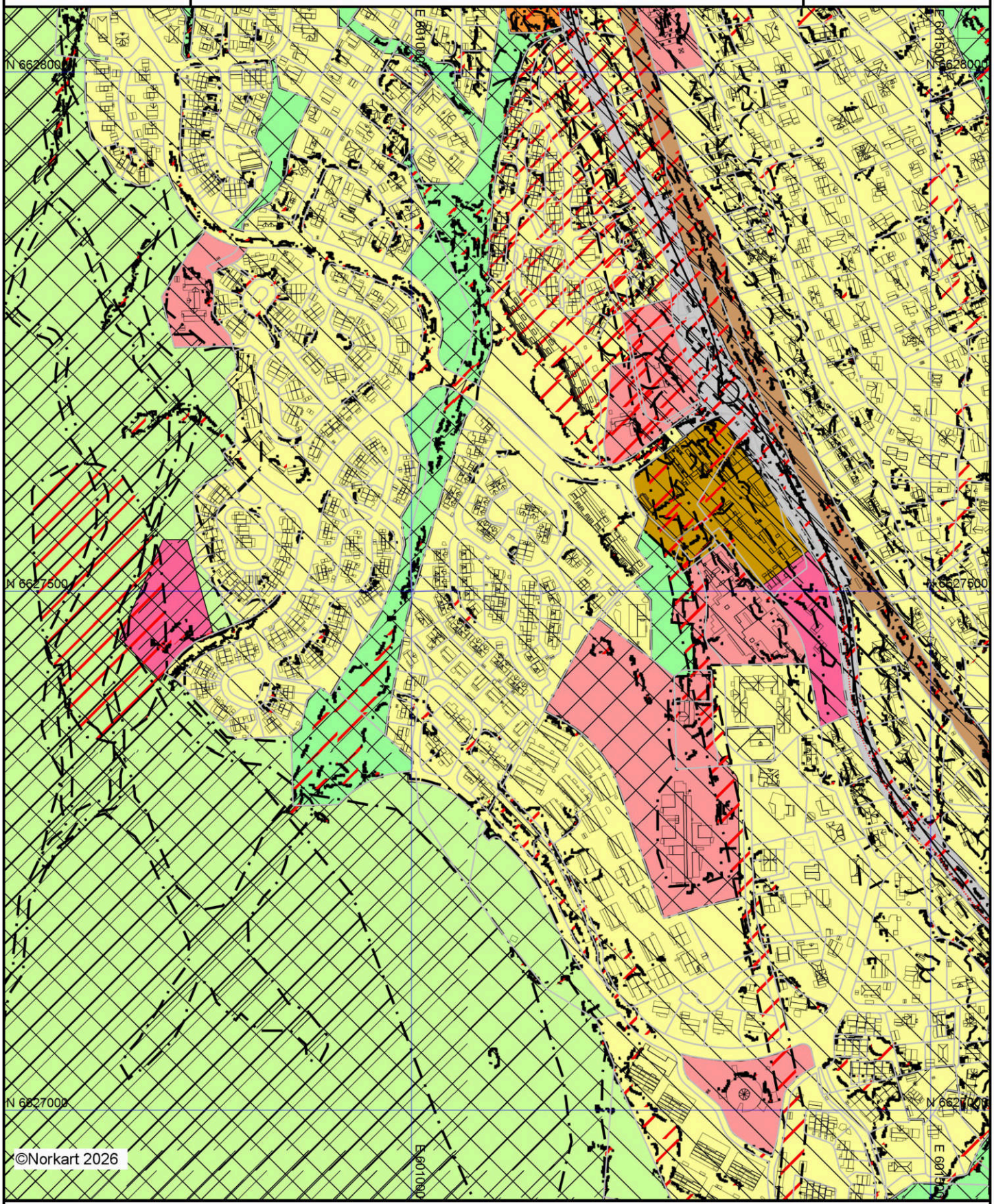
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/1021
Adresse: Greverudåsen 24
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Naturområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Oppegård kommune

Stadfestet 5. september 1984
av Oppegård kommunestyre.

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

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål :

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

§ 3. Bebyggelsen.

A. For boligområdet gjelder :

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

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

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

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

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

./ 2.

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

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

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

Utnyttelsesgraden defineres etter byggeforskr. kap. 25.

For forretningsområdet gjelder :

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

For offentlig tomt gjelder :

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

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

For spesialområde, tomt for trafostasjon gjelder :

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

§ 4. Parkering.

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

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

./ 3.

Forøvrig gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

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

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

§ 5. Fellesarealer for lek og opphold.

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

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

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

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

§ 6. Friområder.

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

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

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

§7. Fellesbestemmelser.

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

a. Bebyggelsesplan for det enkelte felt.

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

./ 4.

§ 7 forts.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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

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

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

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 243/1021
Adresse: Greverudåsen 24
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/1021//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	312,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6627487,79	**Øst**	601082,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6627494,76	601077,49	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,65	
2	6627493,57	601088,02	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,60	
3	6627492,86	601094,34	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,36	
4	6627479,94	601093,65	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,94	
5	6627480,68	601086,67	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,02	
6	6627481,79	601076,11	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,62	
7	6627482,4	601070,26	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,88	
8	6627491,91	601069,99	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,51	
9	6627495,61	601069,89	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,70	

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 243/1021

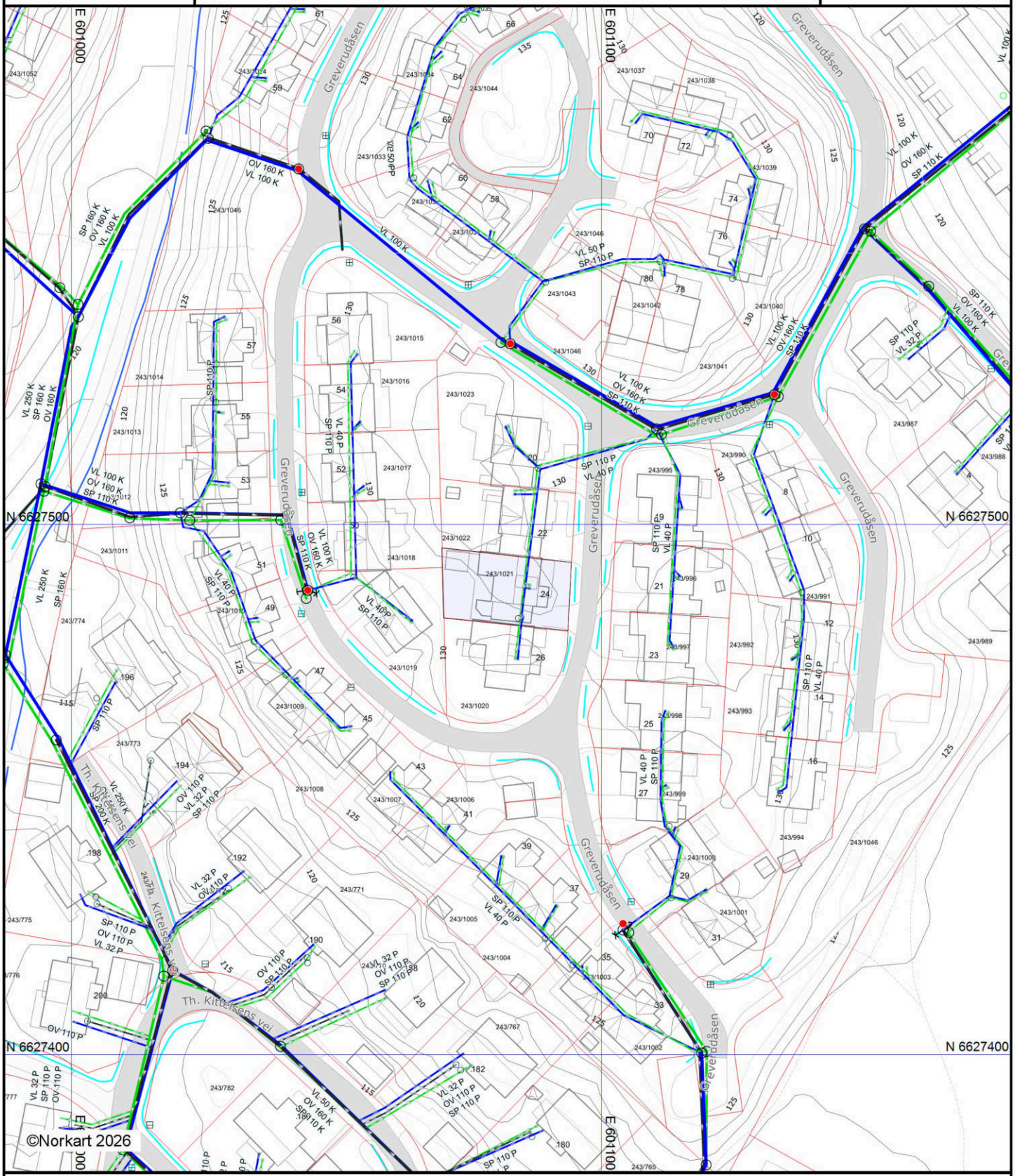
Adresse: Greverudåsen 24

Dato: 25.02.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

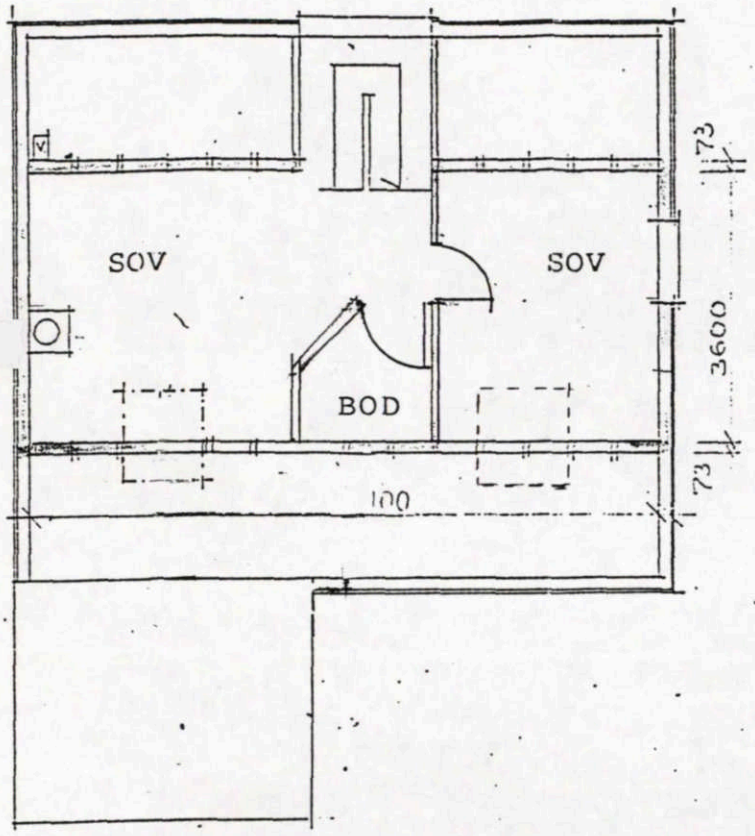
Eiendomsinformasjon

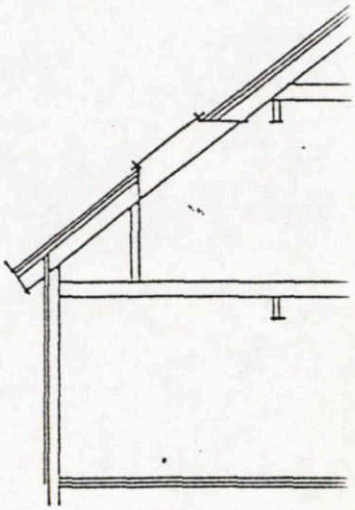
- Eiendomsgrense

Tiltak

- Godkj. Bygningsendring

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 0 8. JUN. 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



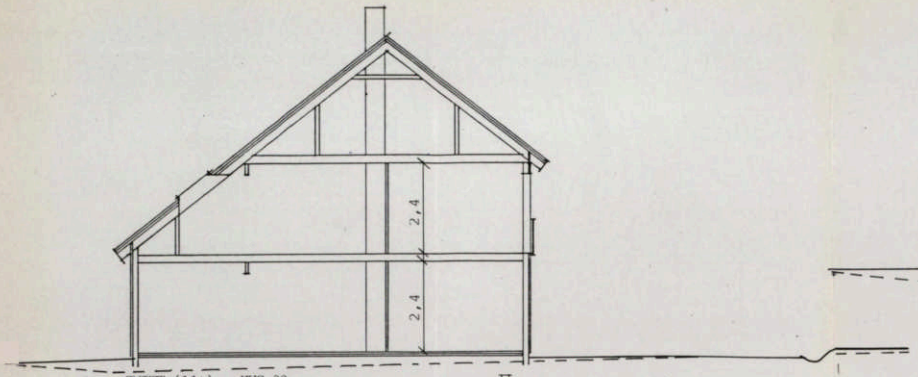


"Kjell and

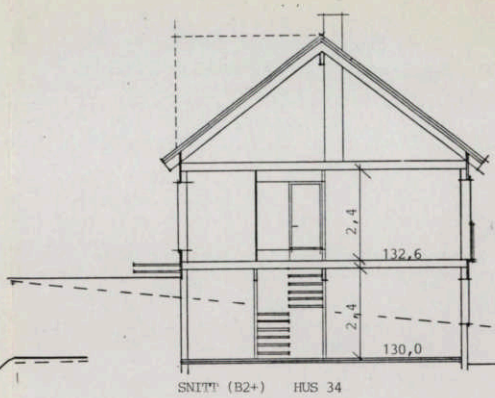
ARKITEKTKONTOR A·S
ET·NILS ALM ROSLAND·LENE SCHMIDT·FELIX VIDAL·KRISTYNA ZENNEGG
S 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 01 10 / 53 30 58

index	revision	dato

tittel: GREVER
HUSTYP
GAVFU
LOFTSP

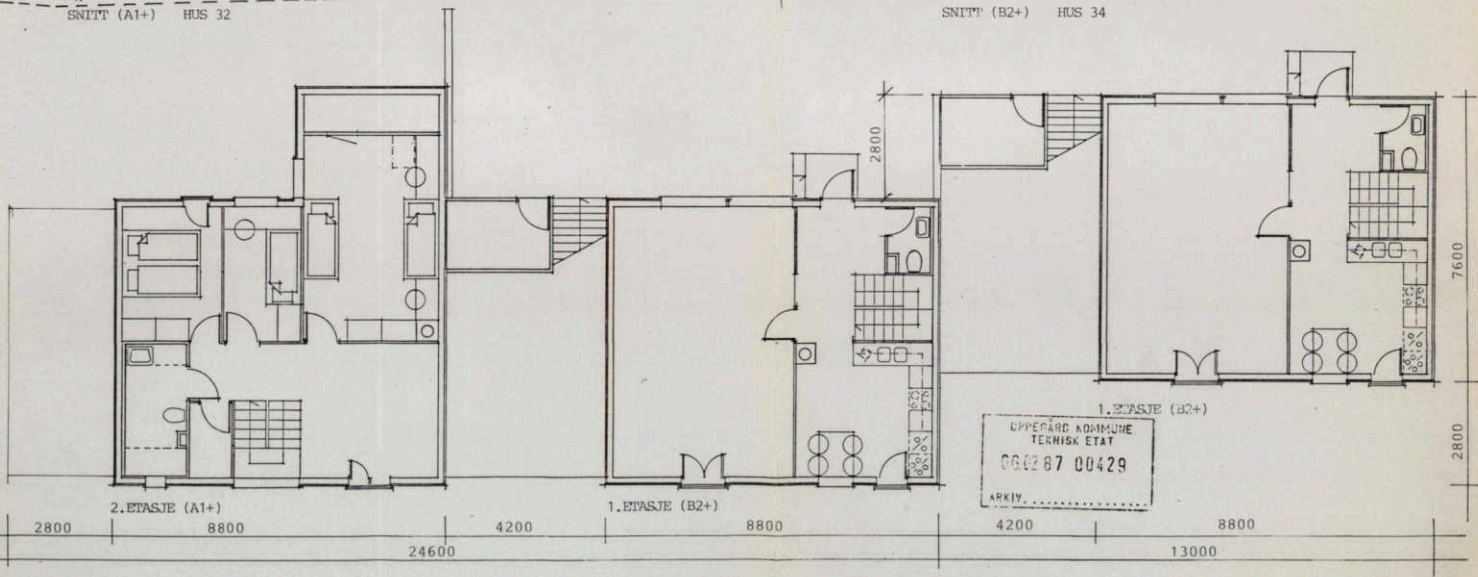


SNITT (A1+) HUS 32



SNITT (B2+) HUS 34

APPROBERT
- 2 MARS 1987
Oppegård Bygningsråd



OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0602 87 00429
ARKIV

SELMER FURUHOLMEN

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A:S

ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØISTEIN MANGSET · NILS AUM DOELAUF · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZENNEGG

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

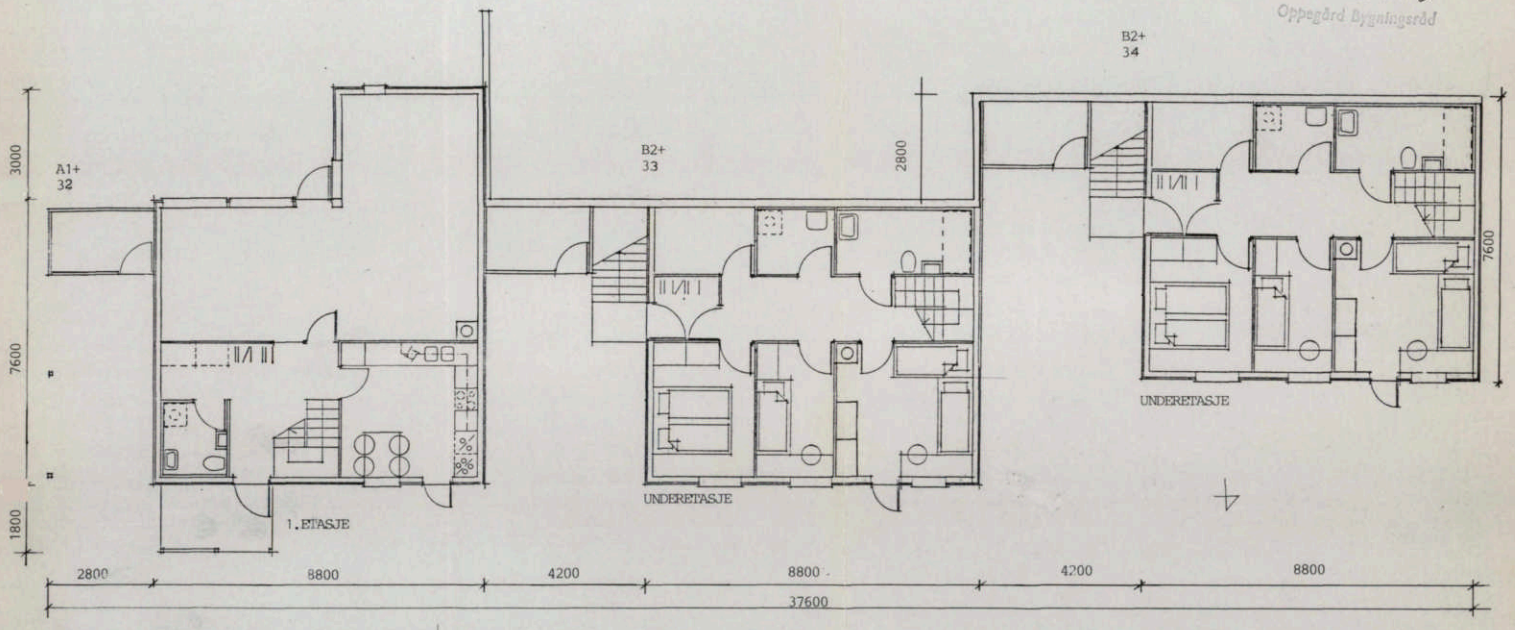
index	revisjon	dato
A	REVIDERT	300187

GREVERUDÅSEN
HUS 32-34
SNITT (A1+ & B2+)
2. og 1. ETASJE (A1+ & B2+)

1:100 200686 PR

2.153

APPROBERT
- 2 MAI 1987 B
Oppegård Bygningsråd



OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
060287 00429
ARKIV.

SELMER FURUHOLMEN

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A:S

ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØISTEIN MANGSET · NILS AJM ROSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZENNEGG

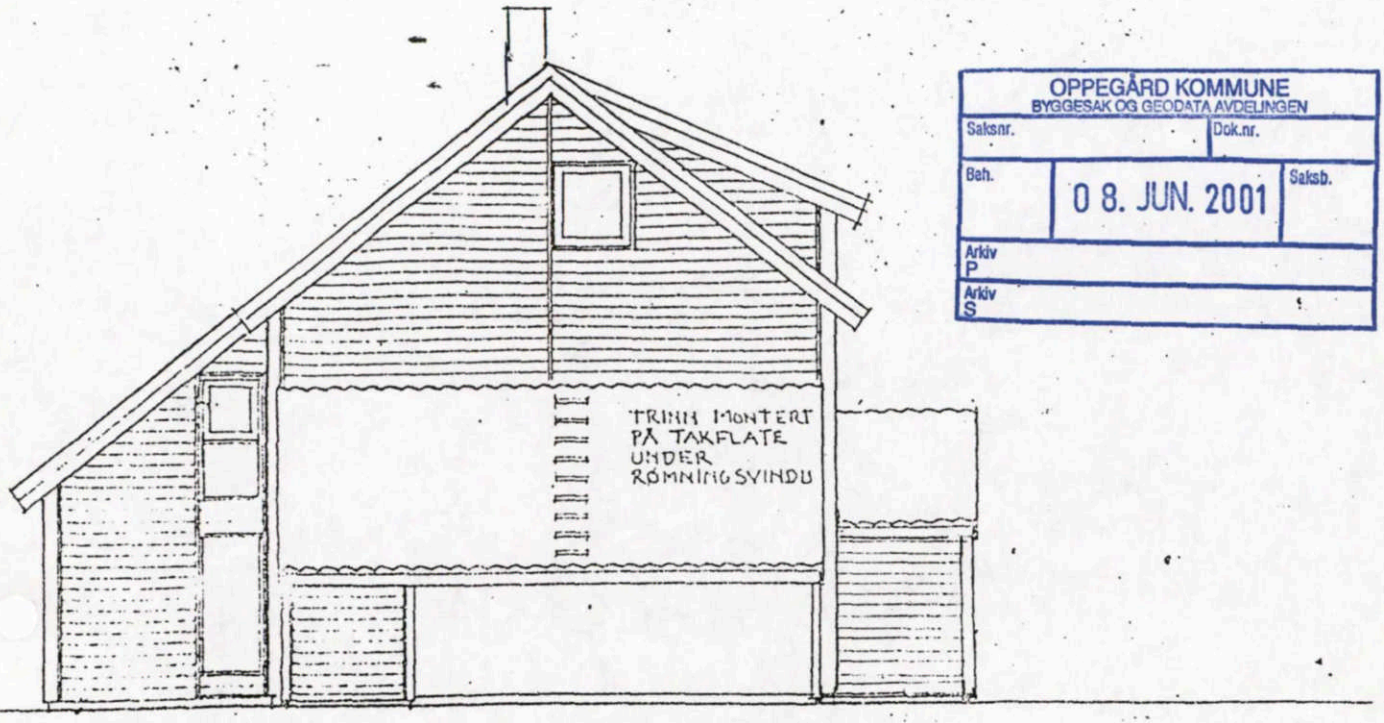
DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 530110/533058

index	revisjon	dato
A	REVIDERT	300187

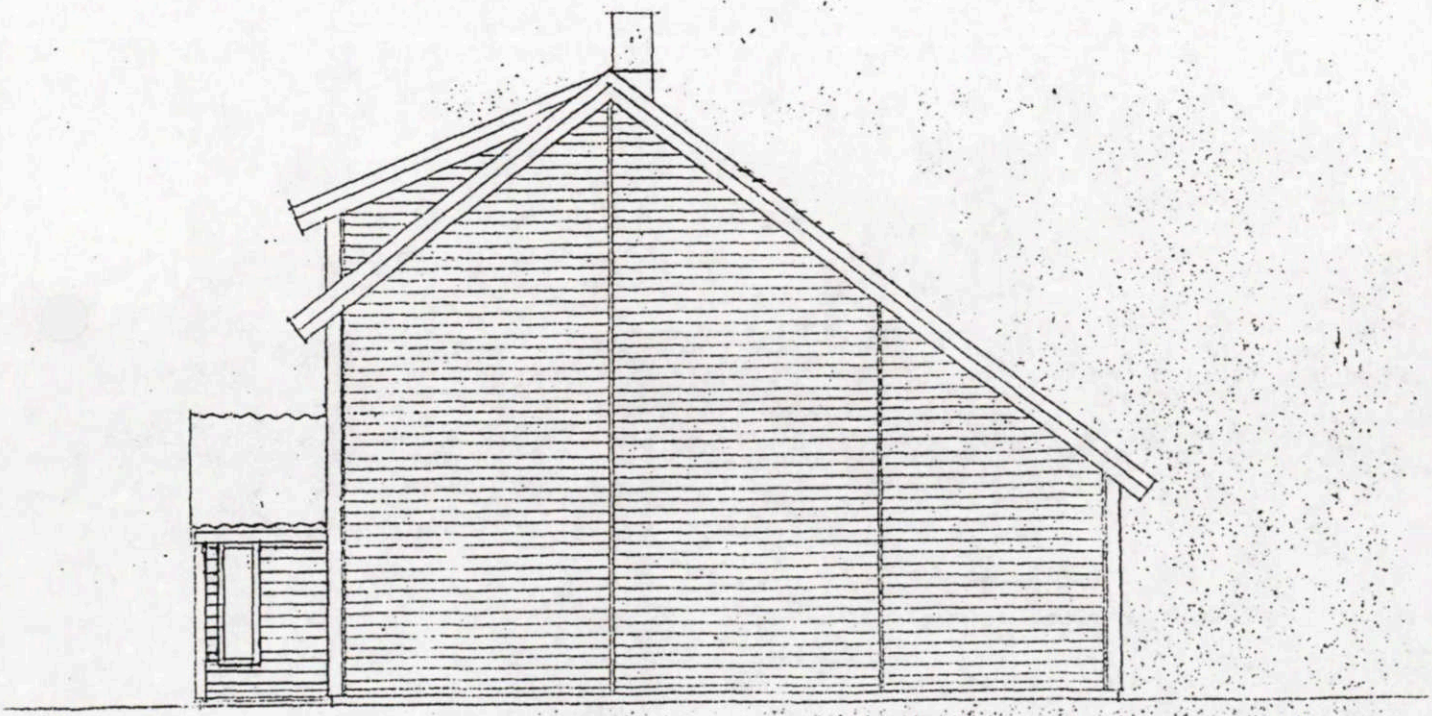
GREVERUDÅSEN
HUS 32-34
1. ETASJE (A1+)
UNDERETASJE (B2+)

1:100 | 200686 | PR

2.152



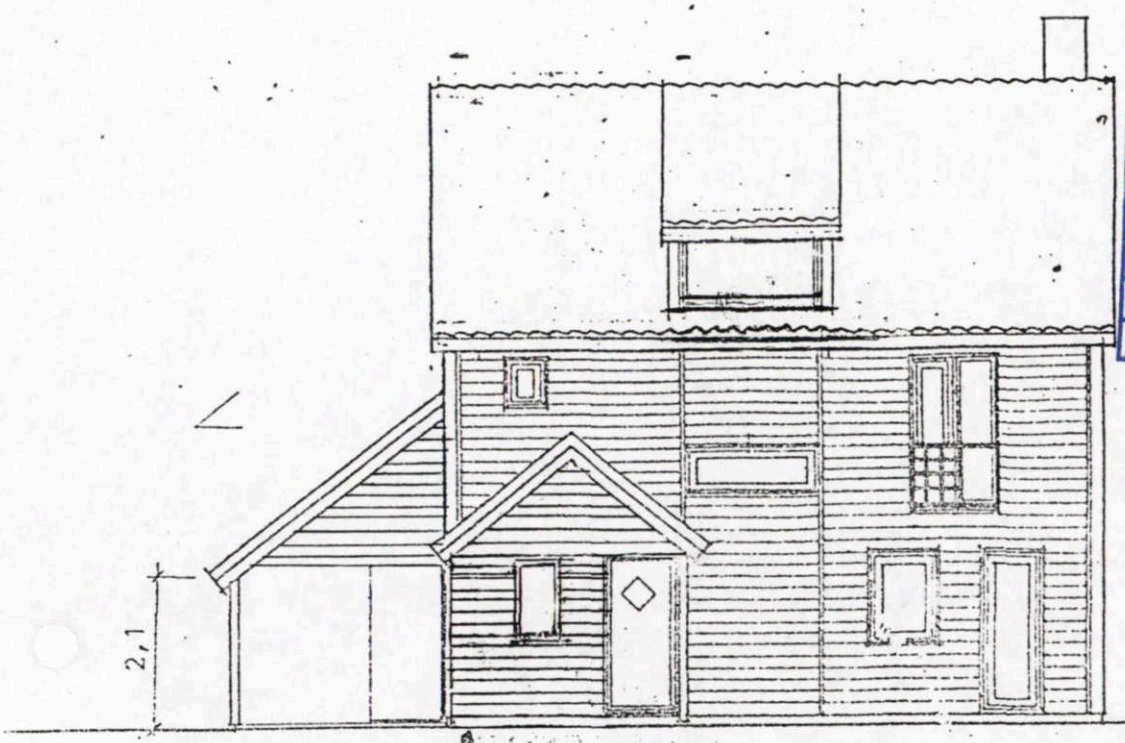
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 08. JUN. 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



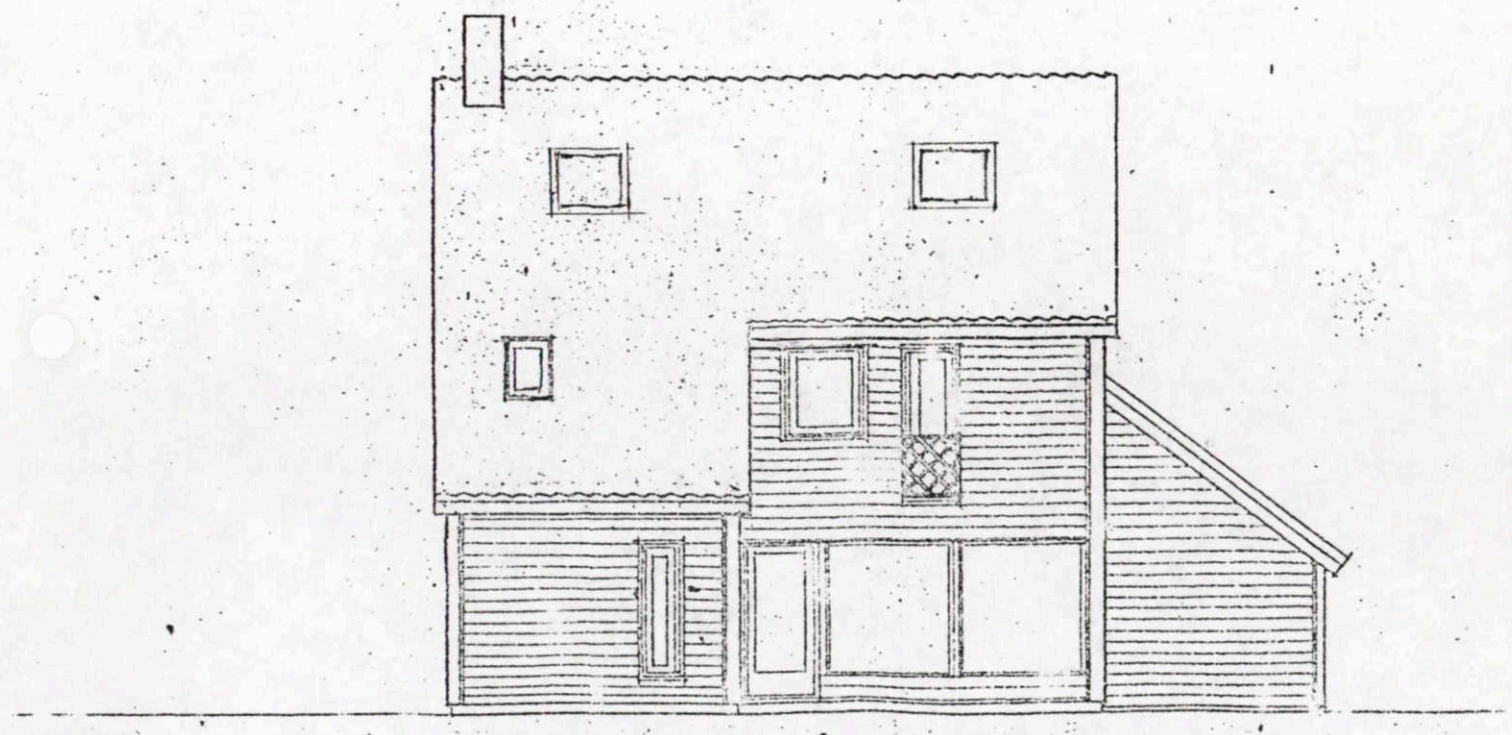
endr.	ruvidator.	dat.	

sakt: GREVLJDSET mål: 1:100 tegnet: [illegible] dat: [illegible] KZ
tittel HUSTYPE A1+

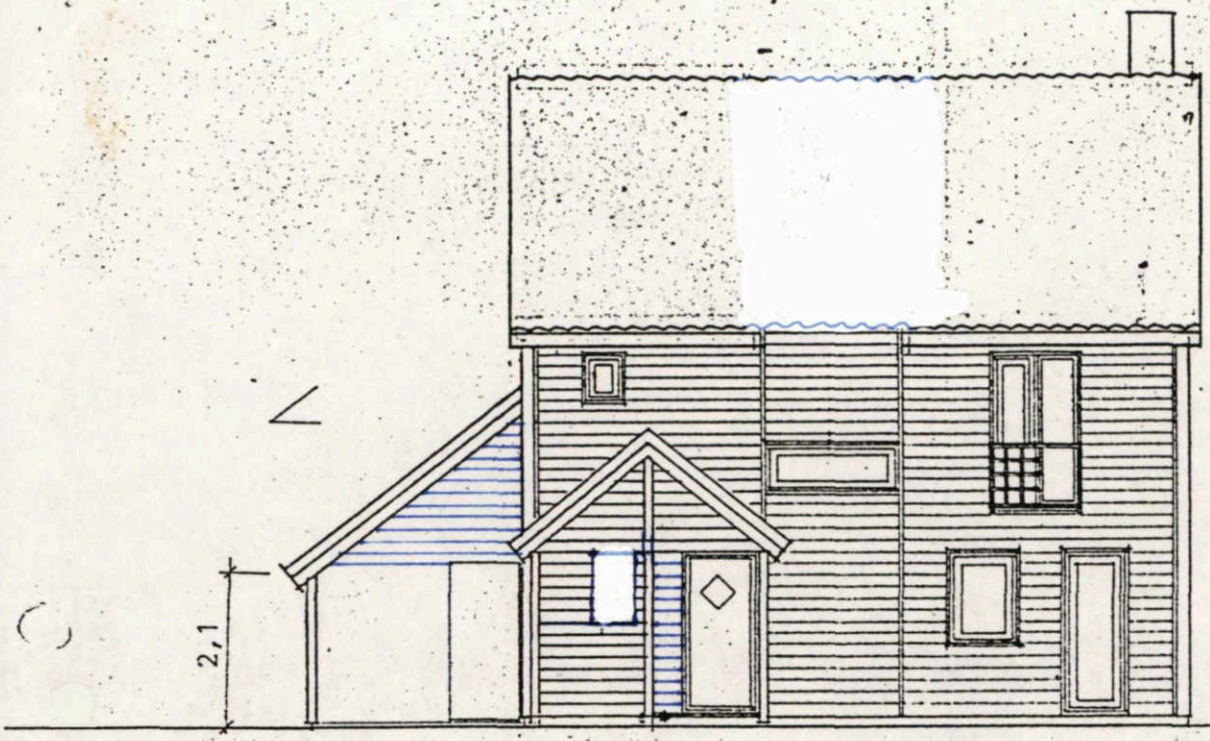
FASADER
V./ INNSETT LOFT tegn.nr.: 2.025



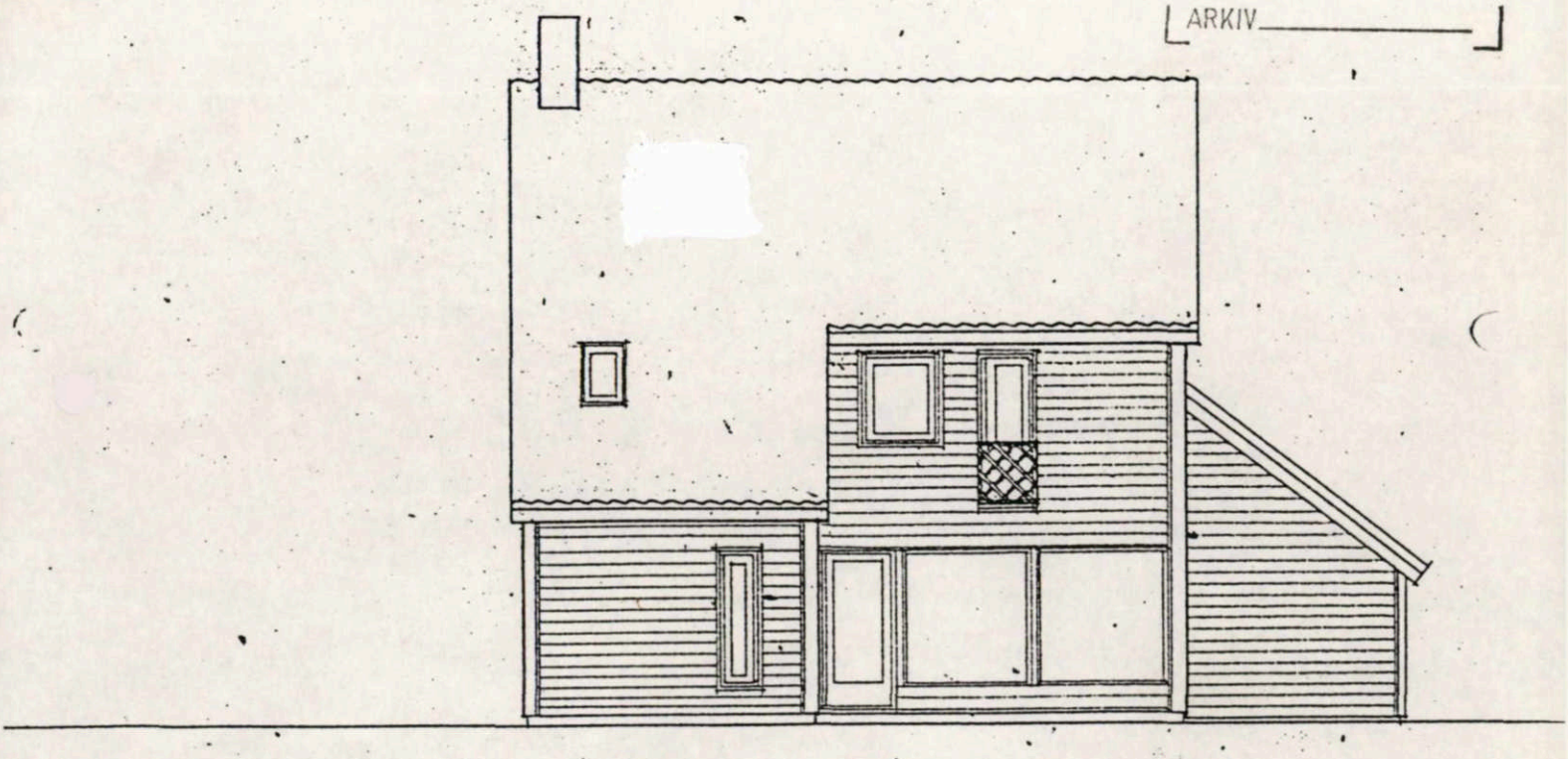
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
0 8. JUN. 2001
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



RØSLANDS ARKITEKTKONTOR
ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØSTEN MANGSET-NILSAUM RØSLAND LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRIST
DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 01



SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
03252 11. OKT. 91
ARKIV

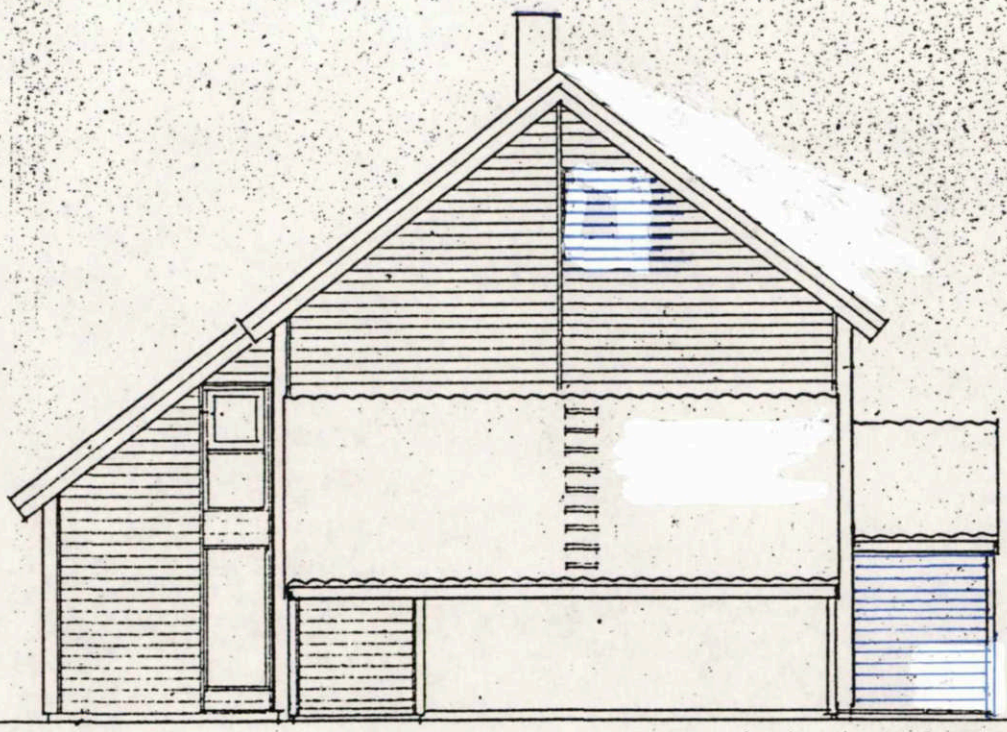


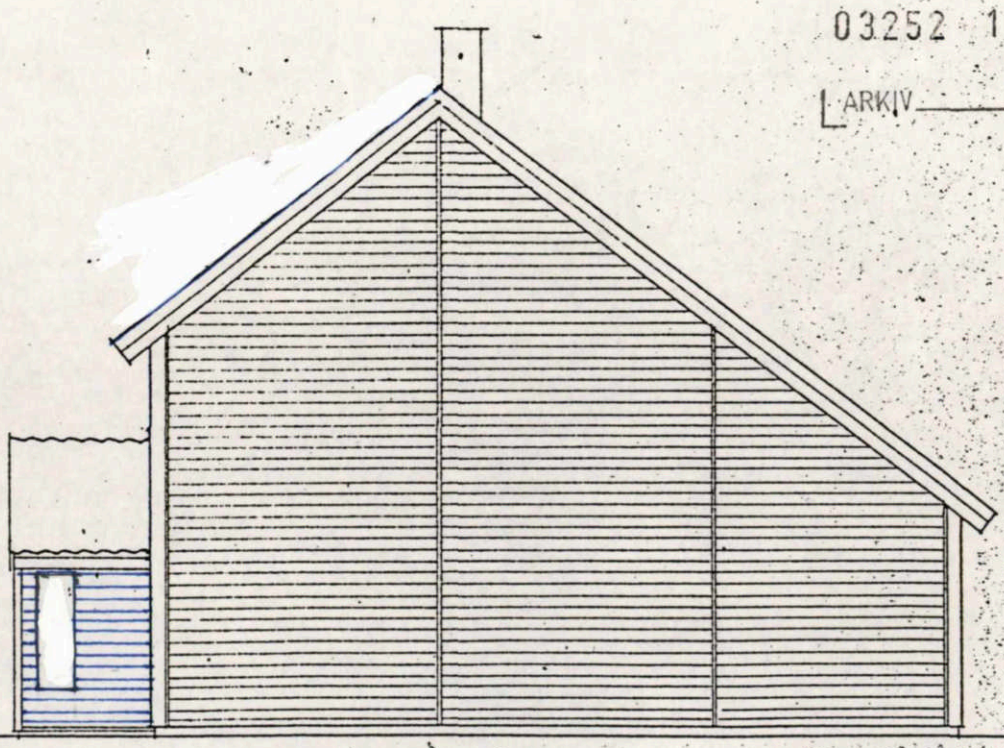
SELMER
FURUHOLMEN

RØSLANDS ARKITEKTKONTOR
ARKITEKTER MNAL · JAN HELLE · ØGTEN MANGSET · NILS ALM RØSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYS
DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 53 0



120 x 75





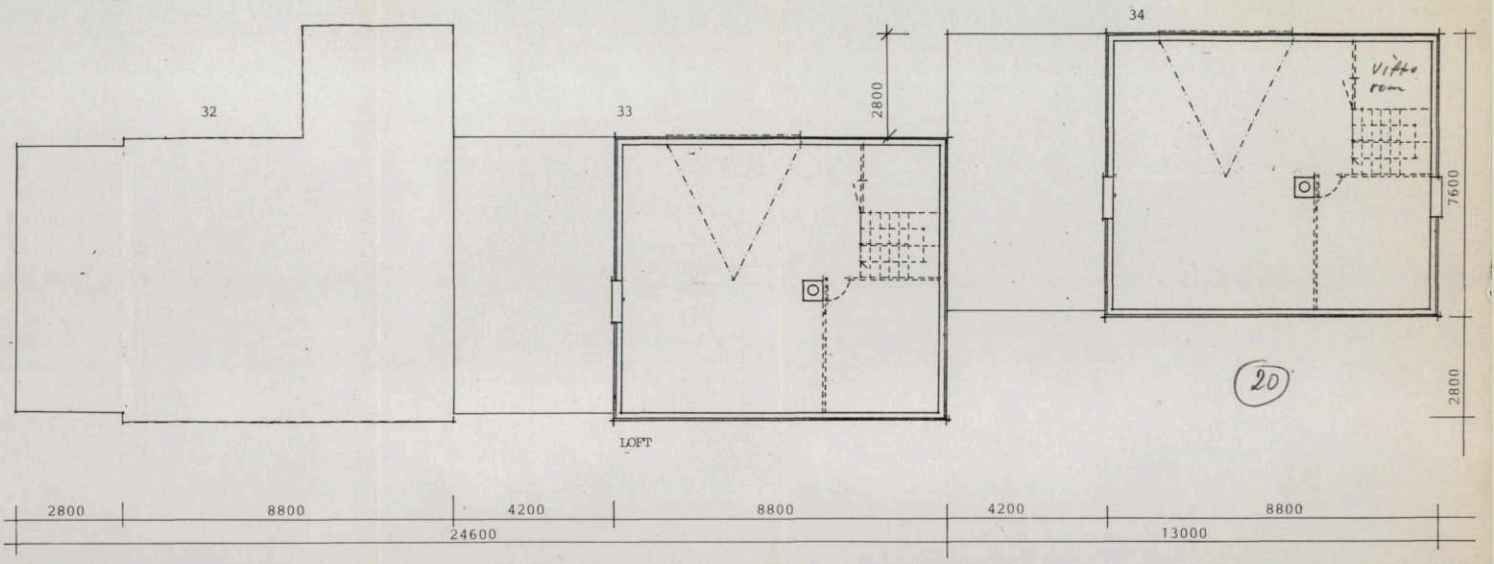
ØYGARD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
03252 11. OKT. 91
ARKIV

A·S
A ZEICHNUNG
0/533058

index	revisjon	dato

sak: GREVERUDÅSEN
tittel: HUSTYPE A1+
GREVERUDÅSEN 25 24
FASADER

mål: 1:100 dato: 300890 sign.: KZ
tegn.nr.:



APPROBERT
- 2 MAIS 1987 B
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
06.2.87 00429
ARKIV

SELMER FURUHOLMEN

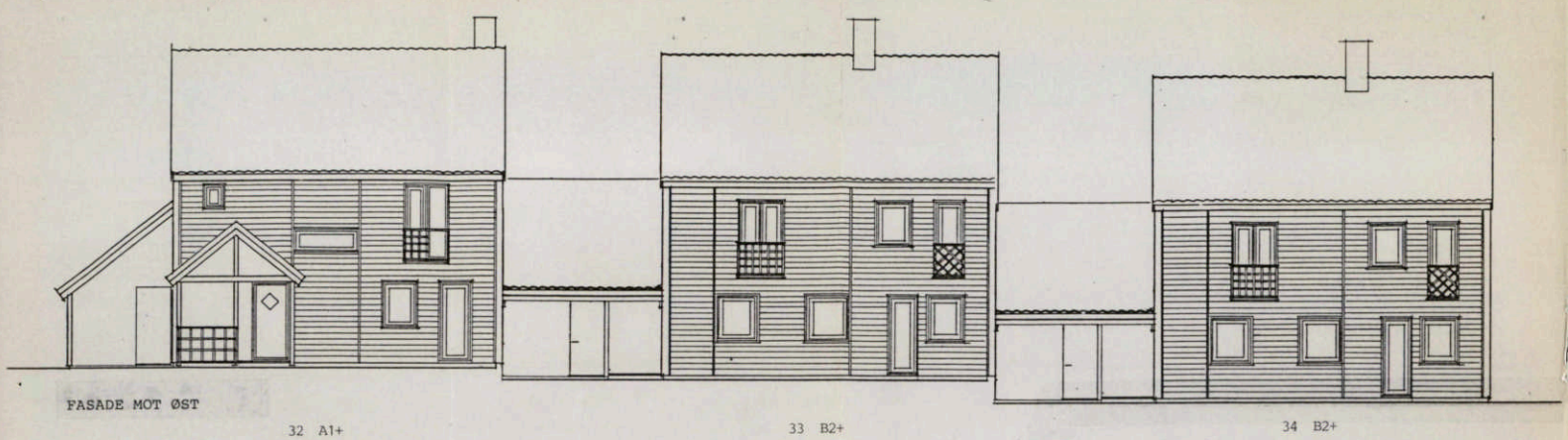
ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A·S
ARKITEKTER MNAL JAN HILLE ØISTEIN MARGRET NILS AUM POULSEN LENE SCHMIDT FELIX VIDAL KRYSTYNA ZENNEGG
DRAMMENSVEIEN 419 · POSTBOKS 167 · 1321 STABEKK · TELEFON (02) 530110/533058

A	REVIDERT	300187
under	revisjon	dato

GREVERUDÅSEN
HUS 32-34
LOFT

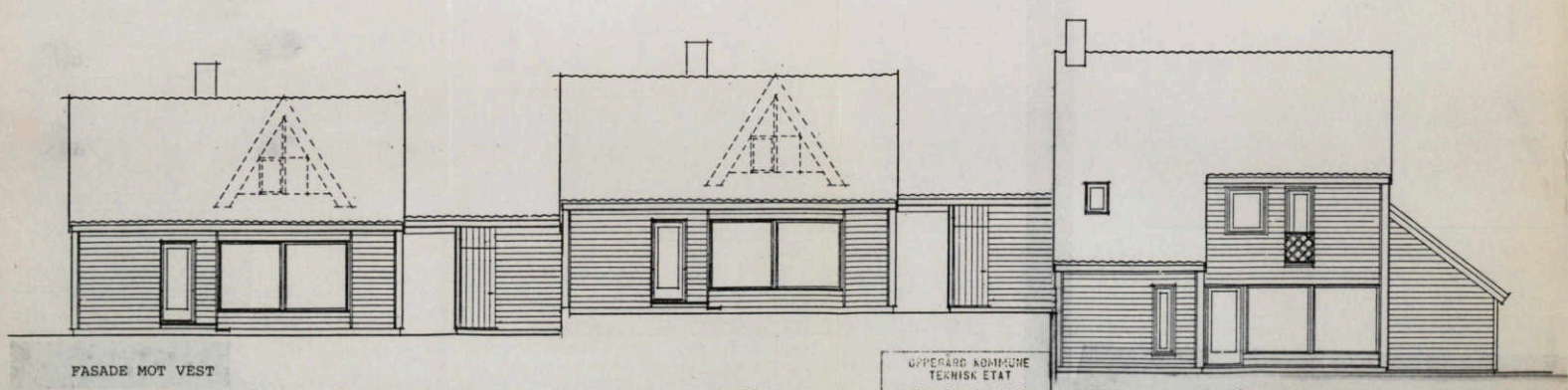
1:100 2006#6 PR

2.154



FASADE MOT ØST

32 A1+ 33 B2+ 34 B2+



FASADE MOT VEST

34 B2+ 33 B2+ 32 A1+

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0602 87 00429
ARKIV

SELMER FURUHOLMEN

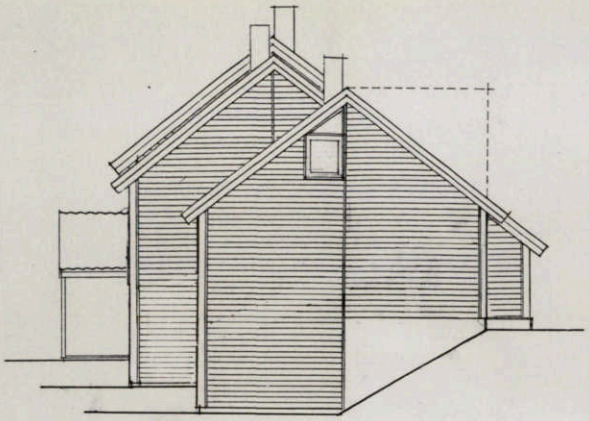
ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A·S

ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØISTEIN MANGSET · NILS AUM ROSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZENNEGG

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

index	revisjon	dato
A	REVIDERT	300187

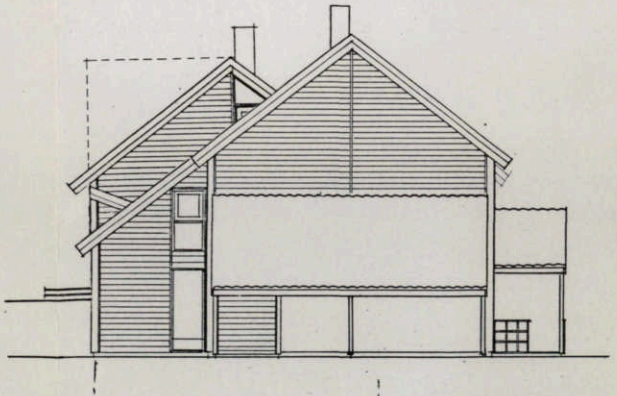
tegn.:		mål: 1:100	dato: 200686	sign.: PR
tittel:	GREVERUDÅSEN HUS 32 - 34 GARASJE 32 - 34			
	LANGFASADER	tegn.nr.:	2.155	



GAVL HUS 34

FASADE MOT NORD

APPROBERT
- 2 MARS 1987 B
Oppegård Byggingsråd



GAVL HUS 32

FASADE MOT SØR

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
06 02 87 00429

SELMER FURUHOLMEN

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A:S

ARKITEKTER MNAL · JAN HILLE · ØISTEIN MANGSET · NILS AUM ROSLAND · LENE SCHMIDT · FELIX VIDAL · KRYSTYNA ZENNEGG

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

index	revisjon	dato
A	REVIDERT	300187

sak:	GREVERUDÅSEN	mål: 1:100	dato: 200686	sign.: PR
tittel:	HUS 32, 34 GARASJE 32, 34			
	GAVL, FASADER		rom.nr.:	2.156

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Roslands arkitektkontor A/S
Drammensveien 419
1321 Stabekk

Byggherre (navn, adresse)

Selmer Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
0301 Oslo 3

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Greverudåsen 20, 22, 24	43	1021 1022 1023		

Deres søknad	Dato 20.6.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg m/garasje		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 2.3.87	Saksnr. 91/87 B

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

Ferdigattest utstedt på bakgrunn av innsendte rapporter.

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

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	14.10.91	

KOPI SENDT

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

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

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Roslands Ark.kontor A/S
Drammensveien 419,
1321 Stabekk

Byggherre (navn, adresse)

Selmer Furuholmen
Postboks 5101, Majorstua
0301 Oslo 3

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Greverudåsen 20, 22 og 24	43	746		

Deres søknad	Dato 20.6.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg m/garasje		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 2.3.87	Saksnr. 91/87B

Merknader

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

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Rekkverk i åpning mellom bod og bolig nr.22 måsettes opp.
2. Terreng må arronderes med fall fra grunnmuren.
3. Stige til adkomst tak må plasseres etter avtale med feieren.
4. B-30 vegg i loft - tak sikres som avtalt (nr.22)
5. Under limtresøyle på loft må det kubbes. (nr.22)
6. Carporttak bør forsynes med snøfanger slik at snøen ikke raser mot nabohuset. (nr,24).
7. Inblåst isolasjon på loft må jevnes ut og ved raften må det legges vindtetting i ca. 2m bredde. (nr.24).
8. Røykvarsler må monteres i 2.etg. (nr-24).

Dette arbeidet må være fullført innen: 1.6.88

UNDERSKRIFT

Befaring foretatt 22.5.88 Michael Blümlein

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	4.5.88	Etter fullmakt Gunnar Salthaug avd.ing.I

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Leif Dammerud c/o Selmer Furuholmen	
[X] andre	Drifts-og vedlikehold	
	Oppmålingsvesenet	
	Feiervesenet	

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Utskriftsdato: 25.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	1021	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 186,77 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	7 988,14 kr
Sum	**20 349,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	51 m3	56.54	1/1	0 %	2 883,41 kr	2 883,41 kr
Forbruk vann i fjor	15%	51 m3	52.01	1/1	0 %	2 652,74 kr	2 652,74 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	51 m3	42.34	1/1	0 %	2 159,21 kr	2 159,21 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	51 m3	38.95	1/1	0 %	1 986,48 kr	1 986,48 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-51 m3	56.54	1/1	0 %	-2 883,41 kr	-2 883,42 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-51 m3	52.01	1/1	0 %	-2 652,75 kr	-2 652,75 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-51 m3	42.34	1/1	0 %	-2 159,21 kr	-2 159,23 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-51 m3	38.95	1/1	0 %	-1 986,49 kr	-1 986,49 kr
A konto forbruk vann i år	15%	101 m3	47.17	1/1	0 %	4 764,47 kr	1 191,11 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	101 m3	49.02	1/1	0 %	4 951,47 kr	1 237,86 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 020,26 kr
					Sum	**19 923,92 kr**	**4 980,91 kr**

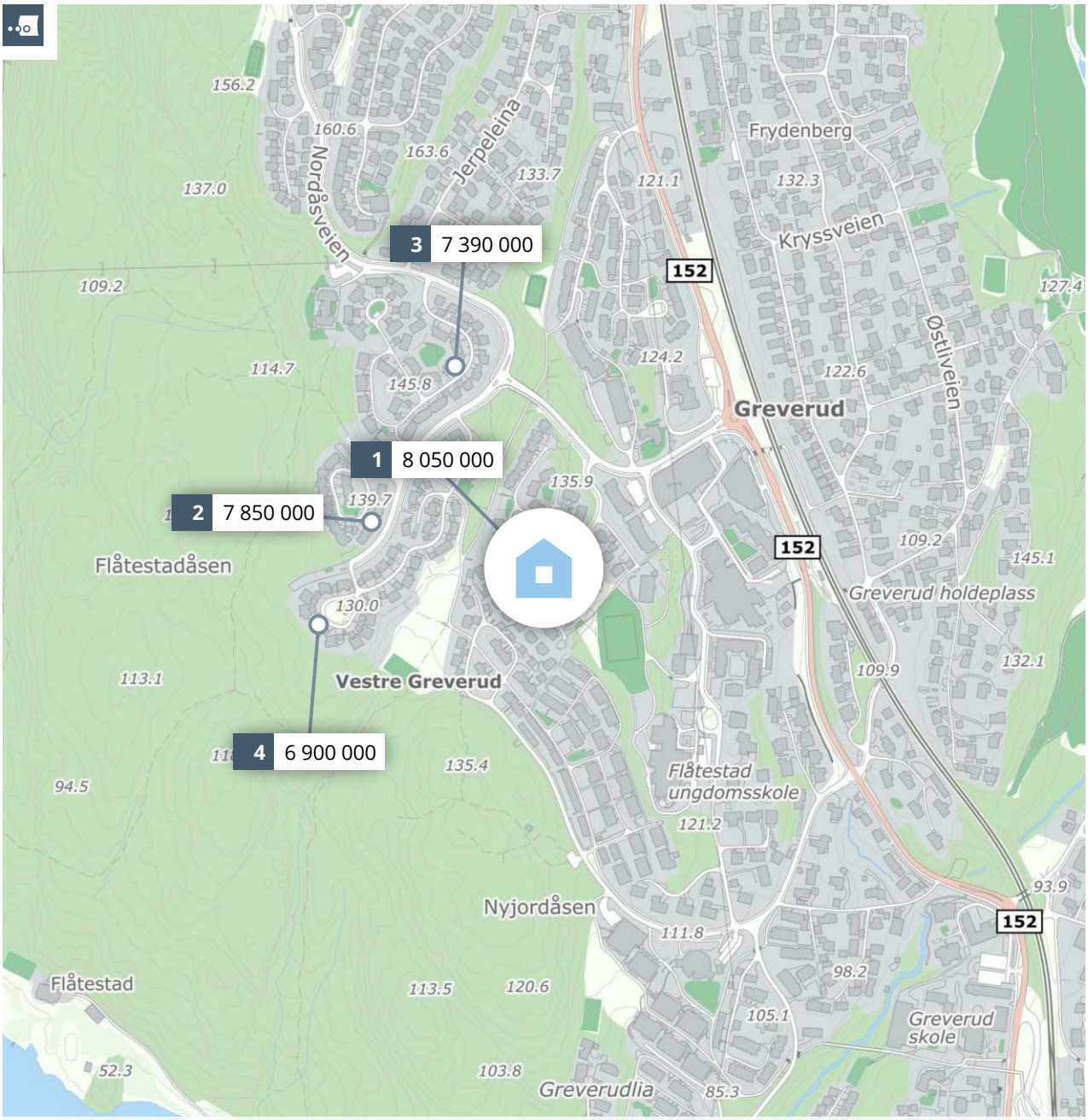
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

GREVERUDÅSEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Greverudåsen 24, 1415 OPPEGÅRD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 243 BNR 1021 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Greverud

Verdivurdert til

7 600 000

-	7 600 000	44 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	169 m²	5 m²	- m²	63 m²	- m²	- m²
Tomt					313 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Greverudåsen 52				05.02.2025	7 500 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**51 935**
	155 m²	1988	326 m²	3 sov						
2	Flåtestadveien 56				25.03.2025	7 850 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**42 663**
	184 m²	1988	316 m²	4 sov						
3	Nordåskollen 14				16.10.2025	7 390 000	**7 390 000**	0	7 390 000	**46 772**
	158 m²	1990	343 m²	4 sov						
4	Flåtestadveien 121				01.04.2025	6 550 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**49 286**
	140 m²	1987	325 m²	3 sov						

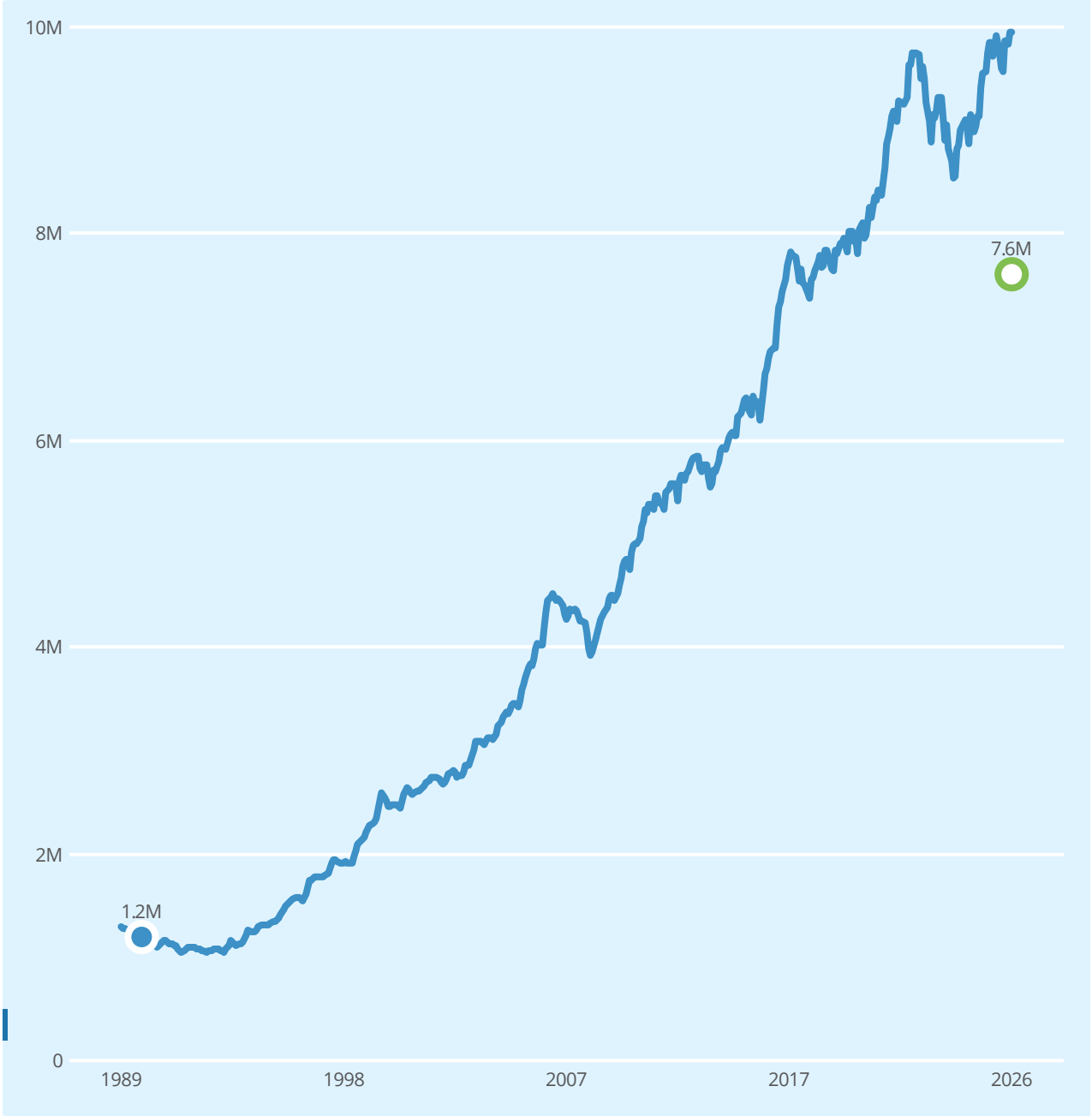
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.1990		11.06.1990	-	1 200 000	-	1 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt for snart 40 år siden. Salg i området tilsier at indeks er alt for høy.

Eneboliger til salgs i 1415 OPPEGÅRD nå

9
eneboliger til salgs

10.4M
10.1M
9.8M
9 626 000 Prisantydning i snitt
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Eneboliger solgt i 1415 OPPEGÅRD siste 3 mnd

18
eneboliger solgt

9.7M
9.4M
8 921 000 Prisantydning i snitt
8 671 000 Salgspris i snitt
8.5M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 970 Greverudåsen 24 Totalpris 7 600 000

44 276 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

43 790 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Greverudåsen 24

Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud kirke Linje 81N, 84E, 580	5 min 0.4 km
Greverud stasjon Linje L2	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Vestre Greverud barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Nordåsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 106 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Greverud	4 min
Rema 1000 Greverud	5 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Flåtestad kunstgress 7er	3 min
Abox-Greverud Multisportsenter	4 min
Puls Greverud	4 min
Abox Greverud	4 min

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

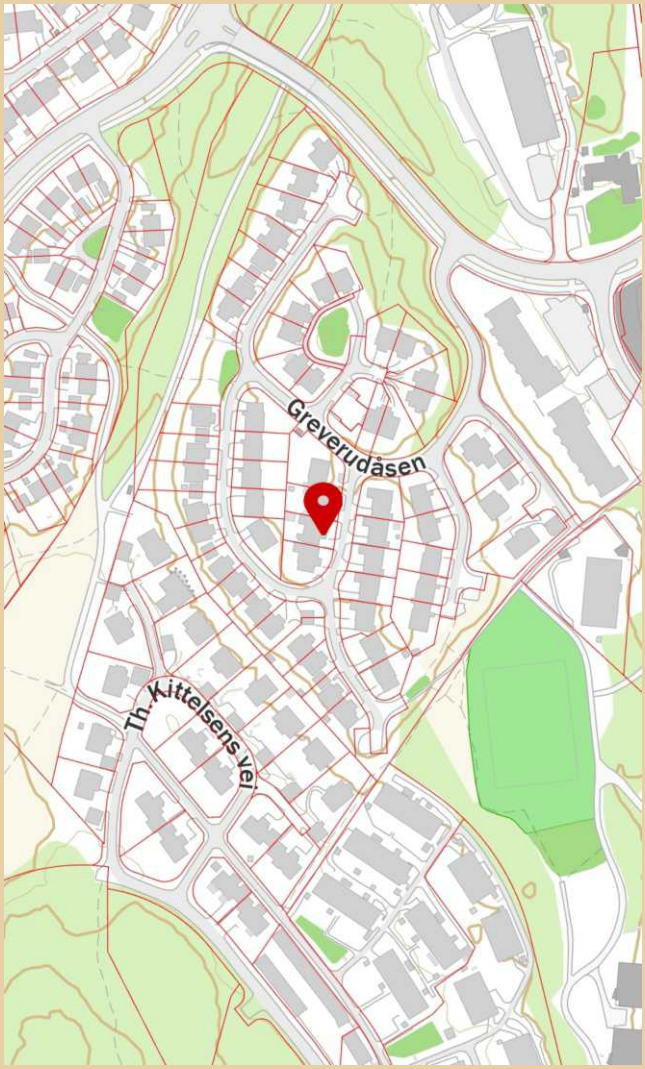
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Greverudåsen 24, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 1021, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
