PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

VALHALLAVEIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tilbud på husforsikring fra Tryg

Info fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 249, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2069 **Referansenummer:** GC1518

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig 2-mannsbolig, oppført 1954, på støpt/ murt grunnmur, med kjeller. Reisverks konstruksjon utvendig kledde med malt trekledning. Trebjelkelag mellom etasjene. Sperretak konstruksjon, med kaldt loft.

Boligen er i dag benyttet som enebolig med utleiedel i kjeller. Boligen ble omfattende oppgradert og oppusset 2002-2004, og fremstår i dag lys og moderne.

Det må forventes vedlikehold og krav til oppgraderinger på eldre boliger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

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.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.
Kaldt loft med adkomst via trapp. Hele loftet er malt.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass skiftet i 2002 og 2004
Bygningen har 4 stk malte trevinduer med 1 og 2-lags glass, fra byggeår.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
1. etasje har fra stue utgang til en delvis overbygget terrasse. Størrelse ca 27 kvm.
2. etasje stue har utgang til en stor balkong som går rundt hjørnet på huset. Balkongen er bygget med tettesjikt, da den er kledd på undersiden, med montert belysning. Størrelse ca 20 kvm.
Oppført i konstruksjon av impregnerte materialer i konstruksjon og terrassebord. Malt tre rekkverk. Terrassebord og håndløper er noe værslitt.
Utvendig trapper av impregnerte materialer og malt rekkverk.
Det er i hagen oppført et enkelt vedskjul på ca 8 kvm. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Laminat i kjeller. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje. Alle overflater oppusset 2002-2004.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og 2 stk vedovner.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i verksted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35.
Boligen har malt tretrapp med furutrinn. Trapper fra byggeår har naturlig bruksslitasje.
Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad 2. etasje oppusset 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall på gulvet, og høy kant ved terskel som ivaretar lekkasjesikring.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er tilgjengelig via luke under badekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar med dusj.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Flislagt bad 1. etasje oppusset 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Vaskerom 1. etasje oppusset 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Det er i tillegg flislagt oppkant ved dør, som ivaretar lekkasjesikring.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt skyllekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Sentralstøvsuger og varmtvannsbereder er lokalisert her.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom
Flislagt bad/ vaskerom i utleiedel etablert 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights.
Gulvet er flislagt og det er elektrisk varmekabel. Dusjsone er hevet i forhold til resten av gulvet, for å etablere tilfredsstillende fall. Det er målt fall på gulvet fra terskel til sluk lokalisert under innredning.
Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet hoveddel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser bak koketopp. Kjøkkenet har normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap lokalisert i hjørneskap på kjøkkenet. Det er eget fordelingsskap på bad i hybel.
Hovedstoppekran er lokalisert i verkstedsrommet i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekanisk ventilasjon kan plutselig få feil, som er umulig å forutse.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert på vaskerommet.
Varmtvannstanken i hybelen er på ca. 120 liter, og er lokalisert i skap på badet.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badene, vaskerom og i alle gulv kjeller. Tilleggsvarmes med peisovn i stue 1. og 2. etasje. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Store deler av anlegger er oppgradert. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Underskap med måler i utleiedelen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2003.
Betonggrunnmur, med støpt gulv, uten kappilærbrytende sjikt.
Tomten er svakt skrånende og leder vann vekk fra bygget.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen fra 1951, senere oppdatert 28.11.2002 og 08.10.2004. I forhold til oppdaterte tegninger er det registrert følgende avvik:

Første etasje:

Det ene soverommet er nå en del av stuen
Det er åpnet opp mellom kjøkken og spisestue.
Badet er utvidet mot gang.

Andre etasje:

Kjøkken er innredet som soverom.
Separat toalett er nå en del av badet. Badet er tillegg utvidet mot det som i dag er soverom.

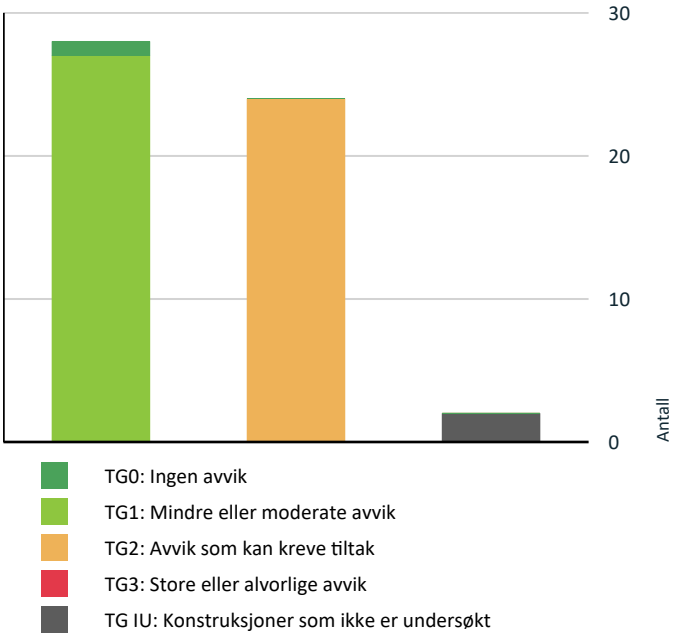
Kjeller:

Deler av kjelleren er innredet som hybel med egen inngang. Hybelen er innredet i det som opprinnelig var vaskerom og bod rom. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er søkt bruksendret til dagens bruk. Hybel har ingen innvendig adkomst fra hoveddel. Det er forberedt for dør imellom, men denne er ikke montert. Det er lav takhøyde i hybelen, målt til ca 198 cm.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Vedskjul	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** 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 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- 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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse
Boligen benyttes som enebolig med utleiedel.

Standard

Vedlikehold
På oversendte opplysninger fra kommunen er det inntegnet en nedgravd oljetank på eiendommen. Denne er fjernet, og meldt til kommunen i følge eier.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Boligen ble totaloppusset i perioden 2002-2004
2004	Tilbygg	Innbygget inngangsparti og ny balkong. Hentet fra byggemeldte tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Når taktekking og undertak nærmer seg slutten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Full utskifting vurderes når tegn til svekkelser oppstår

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensgrad: Mindre til moderat avvik
Avviket kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning, redusert tetthet og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak
Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig vedlikehold eller nødvendig utbedring for å sikre god avrenning, ventilasjon og fuktsikring.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Nedløp bør kobles til dreneringssystem eller ledes bort fra grunnmur med fast løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp må føres ned i dreneringsrør.

Konsekvensgrad: Mindre til moderat avvik
Avvik ved nedløp kan over tid gi redusert vannavrenning, økt risiko for fuktpåvirkning på fasade og grunnmur, samt forkortet levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak
Det anbefales å følge opp forholdet med rengjøring, vedlikehold eller nødvendig utbedring for å sikre god vannavrenning og redusere risiko for fuktskader.





TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning er fra byggeår, og er i utgangspunktet malt med linoljemaling. Dette gir kledningen en skikkelig god impregnering, men er kjent for å gi bobler. Når disse fjernes ved bortskraping og ny maling ser veggen noe slitt ut. Det er ikke registrert råteskader ved stikktaking. På grunn av alder kan enkelte bord ha redusert levetid, noe som er normalt for bygningens alder

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensgrad: Mindre til moderat avvik
Avvik ved utvendig kledning kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning, redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen og forkortet levetid på tilstøtende bygningsdeler.
Manglende eller begrenset isolasjon kan gi økt varmetap, redusert energieffektivitet og høyere oppvarmingskostnader over tid.

Tiltak
Det anbefales å følge opp forholdet med vedlikehold, overflatebehandling eller nødvendig utbedring for å sikre god fuktsikring og videre levetid på kledningen.
Det anbefales å vurdere etterisolering for å redusere varmetap og forbedre bygningens energiytelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft med adkomst via trapp. Hele loftet er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Loftet er malte med en type diffusjonstett maling. Dette gjør at takbord som over tid tar opp noe fukt, ikke klarer å slippe denne ut igjen på grunn av denne malingen. Det er ved fuktmåling konstatert noe høy fuktighet. Det er ikke registrert råteskader, men loftet hadde en del lagrede gjenstander som begrenset besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensgrad: Moderat avvik
Tett overflatebehandling reduserer uttørkingsevnen og kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning. Det er ikke registrert råte.

Tiltak
Det anbefales å fjerne eller redusere tett maling og etablere en mer diffusjonsåpen overflatebehandling. Konstruksjonen bør følges opp for fuktpåvirkning og utbedres ved tegn til skader for å sikre tilstrekkelig uttørking og stabil funksjon.







TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass skiftet i 2002 og 2004

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har 4 stk malte trevinduer med 1 og 2-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer vil ha en god energieffekt.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe bruksslitasje og merker. Balkongdør i 2. etasje må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkong dør trenger justering. Dører som tar i karm utsetter beslag og tettelister for høyere belastning, og reduserer døras levetid.

Konsekvensgrad: Mindre til moderat avvik
Avvik ved ytterdører kan over tid gi redusert tetthet, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje eller mangelfull overflatebehandling kan også forkorte dørens levetid og påvirke funksjon og sikkerhet.

Tiltak
Det anbefales å følge opp forholdet med vedlikehold, justering eller nødvendig utbedring for å sikre god tetthet, funksjon og beskyttelse mot fukt og værbelastning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje har fra stue utgang til en delvis overbygget terrasse. Størrelse ca 27 kvm.
2. etasje stue har utgang til en stor balkong som går rundt hjørnet på huset. Balkongen er bygget med tettesjikt, da den er kledd på undersiden, med montert belysning. Størrelse ca 20 kvm.
Oppført i konstruksjon av impregnerte materialer i konstruksjon og terrassebord. Malt tre rekkverk. Terrassebord og håndløper er noe værslitt.

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av impregnerte materialer og malt rekkverk.



TG IU Vedskjul

Det er i hagen oppført et enkelt vedskjul på ca 8 kvm. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Laminat i kjeller. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje. Alle overflater oppusset 2002-2004.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planhet er sjekket i 1. og 2. etasje. I stue 2. etasje er det registrert avvik på ca 18 mm. Avviket er helt normalt i en eldre bolig av tre.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og 2 stk vedovner.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er fare ved pipebrann som krever ubrennbar plate under feiluke, da det kan komme glør ut av disse lukene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens. Moderat avvik

Tiltak. Etablere ildfast plate. Tiltaket er enkelt og rimelig å utføre.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i verksted.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35.

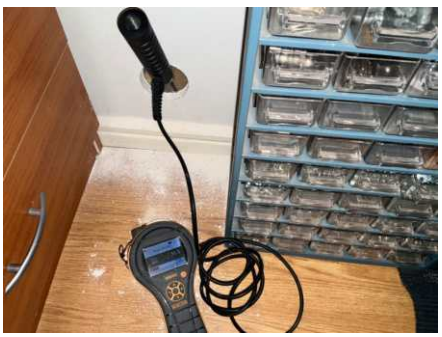
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Utforet kjellervegg med papp, lekter, isolasjon, plast og gips har svært begrenset uttørkingsevne. Organiske materialer og dampsperre mot terrengvendt vegg gjør konstruksjonen fuktsensitiv og utsatt for skjulte skader ved forhøyet fukt.
TEK17 og SINTEF fraråder denne typen oppbygning i kjellervegger.
Fuktprosent
Målt fuktprosent på ca. 35 % indikerer forhøyet fukt i konstruksjonen. Konstruksjonen bør åpnes for å avdekke omfang.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvensgrad: Moderat til kritisk avvik
Utforet kjellervegg med papp, isolasjon, plast og gips har svært begrenset uttørkingsevne. Målt fuktprosent på ca. 35 % indikerer langvarig fuktpåvirkning og høy risiko for råte- og muggutvikling i skjulte deler av konstruksjonen. Dette kan gi økende skadeomfang og påvirke innemiljø og bæreevne.

Tiltak
Konstruksjonen bør åpnes for å avdekke eventuelt skadeomfang, og skadde materialer må fjernes. Veggen bør bygges opp med fuktsikker løsning uten dampsperre mot terrengvendt vegg.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med furutrinn. Trapper fra byggeår har naturlig bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad 2. etasje oppusset 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i det som er definert som våt sone. Lister og karmer er malt, og i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Vindu plassert i våt sone utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktopptak og redusert levetid selv om vinduet er i god stand.

Tiltak
Overflater og overganger bør holdes godt vedlikeholdt for å redusere risiko for fuktopptak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall på gulvet, og høy kant ved terskel som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom under enkelte fliser på baderomsgulvet. Her fremstår enkelte fuger utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er tilgjengelig via luke under badekar.

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

Membranens faktiske tilstand kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• 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.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar med dusj.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krav til løsning for synliggjøring av en eventuell lekkasje kom 2010.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



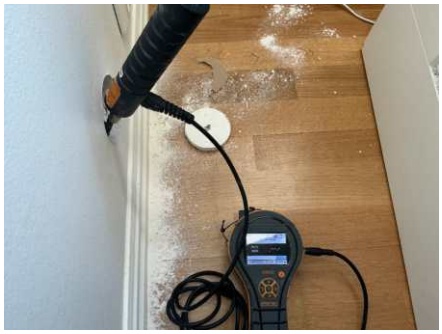


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad 1. etasje oppusset 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i det som er definert som våt sone. Lister og karmer er malt, og i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Vindu plassert i våt sone utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktopptak og redusert levetid selv om vinduet er i god stand.

Tiltak
Overganger og overflater bør kontrolleres jevnlig, og god overflatebehandling må opprettholdes for å sikre at karm og tettesjikt holder tett mot fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

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

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

• 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krav til løsning for synliggjøring av en eventuell lekkasje kom 2010.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1. etasje oppusset 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Det er i tillegg flislagt oppkant ved dør, som ivaretar lekkasjesikring.

1. ETASJE > VASKEROM

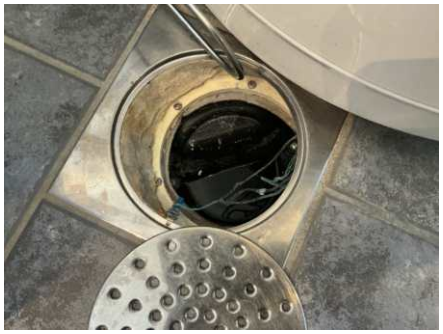
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

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

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

• 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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Sentralstøvsuger og varmtvannsbereder er lokalisert her.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/ vaskerom i utleiedel etablert 2003, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights.

KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er elektrisk varmekabel. Dusjsone er hevet i forhold til resten av gulvet, for å etablere tilfredsstillende fall. Det er målt fall på gulvet fra terskel til sluk lokalisert under innredning.

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

Tilstandsrapport

Det er målt 10 mm fall fra terskel overkant slukrist under innredning. Det er mulig oppbrett på membran under terskel, som ivaretar lekkasjesikring, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensgrad
Moderat avvik. Manglende fall gjør at vann ikke ledes mot sluk og kan bli stående, noe som øker risikoen for fuktbelastning og skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak
Fallforholdene avviker fra dagens krav. Ved rehabilitering bør korrekt fall og membran etableres.

KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• 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.





KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser bak koketopp.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

KJELLER UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap lokalisert i hjørneskap på kjøkkenet. Det er eget fordelingsskap på bad i hybel.
Hovedstoppekran er lokalisert i verkstedsrommet i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler hette på varerør, spesielt i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Konsekvensgrad
Moderat avvik. Fare for at lekkasjevann renner ut av varerøret i stedet for å ledes til skap øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjoner rundt rørsystemet.

Tiltak
Varerør bør avsluttes med mansjett/hette slik at lekkasjevann ledes til fordelerskap.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekanisk ventilasjon kan plutselig få feil, som er umulig å forutse.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert på vaskerommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dagens forskrift krever fast tilkobling med bryter eller koblingsboks, ikke stikkontakt, ettersom dette reduserer fare for overoppheting og brannfare.

TG 2 Varmtvannstank - hybel

Varmtvannstanken i hybele er på ca. 120 liter, og er lokalisert i skap på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dagens forskrift krever fast tilkobling med bryter eller koblingsboks, ikke stikkontakt, ettersom dette reduserer fare for overoppheting og brannfare.

Tilstandsrapport

TG IU Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badene, vaskerom og i alle gulv kjeller. Tilleggsvarmes med peisovn i stue 1. og 2. etasje. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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.

Normalt oppbygget el-anlegg. Store deler av anlegger er oppgradert. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Underskap med måler i utleiedelen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Eier opplyser at hele anlegget skal være oppgradert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på montert el-bil lader. For øvrige arbeider se eiers egenerklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur, med støpt gulv, uten kappilærbrytende sjikt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gammel grunnmur har naturlig noe små sprekker og riss. Sprekkene vurderes som normale for alder og materialtype.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensgrad. Mindre.

Tiltak. Løpende vedlikehold som tetting og maling for å hindre utvikling og vannintregning.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er svakt skrånende og leder vann vekk fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Utvendig stoppekran og stakekum er påvist av eier, men ikke åpnet eller testet, da dette ikke ligger under krav til denne rapporten.

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

Tilstandsrapport

Konsekvensgrad
Mindre avvik. Utvendig vannrør er utsatt for påvirkning, noe som kan gi lekkasjer, spesielt i skjøter og kraner.

Tiltak
Eventuelle skader eller svake punkter må utbedres.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende innvendig dør gjør at hybelen i praksis fungerer som egen branncelle. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen tilfredsstiller krav til brannskille.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

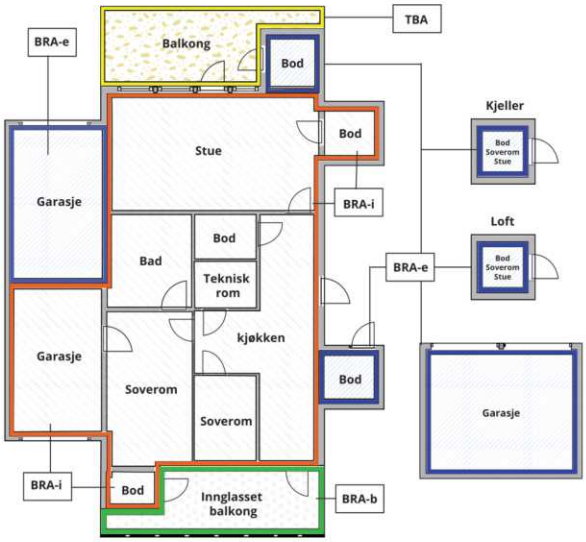
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74			74	20
1. Etasje	86			86	27
Kjeller hoveddel	16			16	
Kjeller utleiedel	53			53	
Loft	25			25	
SUM	**254**				**47**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, trapperom		
Kjeller hoveddel	Trapperom, hobbyrom		
Kjeller utleiedel	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Loft	Kaldt loft		

Kommentar

Loftet har adkomst via trapp, og har målbart areal, medtatt i arealoppsettningen. Arealet er ikke innredet, og må ses på som et lagrings rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen fra 1951, senere oppdatert 28.11.2002 og 08.10.2004. I forhold til oppdaterte tegninger er det registrert følgende avvik:

Første etasje:

Det ene soverommet er nå en del av stuen
Det er åpnet opp mellom kjøkken og spisestue.
Badet er utvidet mot gang.

Andre etasje:

Kjøkken er innredet som soverom.
Separat toalett er nå en del av badet. Badet er tillegg utvidet mot det som i dag er soverom.

Kjeller:

Deler av kjelleren er innredet som hybel med egen inngang. Hybelen er innredet i det som opprinnelig var vaskerom og bod rom. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er søkt bruksendret til dagens bruk. Hybel har ingen innvendig adkomst fra hoveddel. Det er forberedt for dør imellom, men denne er ikke montert. Det er lav takhøyde i hybelen, målt til ca 198 cm.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2024 ble det montert billader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Carl-Fredrik Schiøtz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	69		0	1635.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valhallaveien 18

Hjemmelshaver
Schiøtz Carl-Fredrik, Martinsen Stine Faaravik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Valhallaveien på Sofiemyr ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til både natur og sentrale servicetilbud. Området er preget av grønne omgivelser, gode solforhold og nærhet til skoler, barnehager og kollektivtransport. Det er gangavstand til turstier, skiløyper og marka rundt Grønliåsen, samtidig som Sofiemyr senter og Kolbotn sentrum ligger innen kort rekkevidde for handel og tjenester.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt på ca 1635 kvm, med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

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.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.
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.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	27.02.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GC1518

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl-Fredrik Schiøtz	Stine Faaravik Martinsen

Gateadresse
Valhallaveien 18

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 63583324

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

Beskrivelse: Sprekk og bom i flere fliser.

Document reference: 120260031

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran og rørleggerarbeid, samt elektrisk arbeid utført i perioden 2003-2004. Flislegging ble utført i samme periode av faglært og ved egeninnsats
Arbeid utført av	Christiania Haandverk og Datelco

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i kjeller og vaskerom har smøremembran. Bad i 1. og 2. etasje har sveisemembran/pvc-membran på gulv og smøremembran på vegg. Alle bad/vaskerom ble bygd opp fra grunnen.

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	Kjenner ikke til noen feil annet enn at vannet på vaskerommet tidligere har fryst når det har vært sprengkulde. Dette er løst med en Frostvakt (varmekabel som slår seg på når det blir en viss temperatur). Alt av vann og avløp i hele huset ble byttet i perioden 2003-2004. Det ble også lagt rør i rør system i hele huset med vannskap både i hoveddel og i kjellerdel. Det er også gravd ned nye avløpsrør og vannrør til kummen i hagen, i samme periode. I tillegg gravde kommunen og la ned nye rør fra samme kum og videre ned til hovednettet deres. Dette var kanskje i 2005.
Arbeid utført av	Christiania Haandverk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har ikke hatt noen problemer med dette, men vi fikk gravd og byttet ut all drenering i 2003 for å være på den sikre siden.

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

Beskrivelse	Har ingen problemer med noen av punktene over. Vi fikk innstallert ny vedovn både nede i 1. etasje og i 2. etasje i 2003. Den som står i 2. etasje har vi aldri brukt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen få riss i grunnmur. Det er et gammelt hus og enkelte gulv er skjeve.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har hatt noen maur innimellom, men flere år siden forrige gang.

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	Alt av det elektriske anlegget inkudert sikringsskap både i hoveddel og kjellerdel ble byttet i periden ca 2002-2004. Her har vi mistet samsvarserklæringen. I 2024 ble det montert billader, samsvarserklæring på denne ligger i boligmappa.
Arbeid utført av	Datelco og OneCo

Document reference: 120260031

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: Har hatt el- kontroll fra Hafslund, med små avvik 22.04.2015. Avvikene ble utbedret og el-kontrollen ble godkjent og avsluttet 22.06.2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader montert for ca 2 år siden av Oneco. Dokumenter ligger i boligmappa.no

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: Terrasse/veranda ble bygget rundt 2004.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier ut i kjelleren. Det er ikke søkt om godkjenning hos kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjelleretasje. Ikke søkt om bruksendring eller godkjenning. Endret 1. og 2. etg ved å flytte på enkelte vegger, samt bygd om kjøkken i 2. etg. til et soverom.- Dette er ikke søkt om. Det er også bygget bad i kjelleretasje som ikke er søkt om. Det er gjort fasadeendring med større vinduer og påbygg inngangsparti. Dette er søkt om hos kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasadeendring og tilbygg er godkjent.

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: 120260031

Document reference: 120260031

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Fredrik Schiøtz	d4f2ad1cfb1fda248c35612633a40470abe3bdfe	01.03.2026 21:20:41 UTC	Signer authenticated by One time code

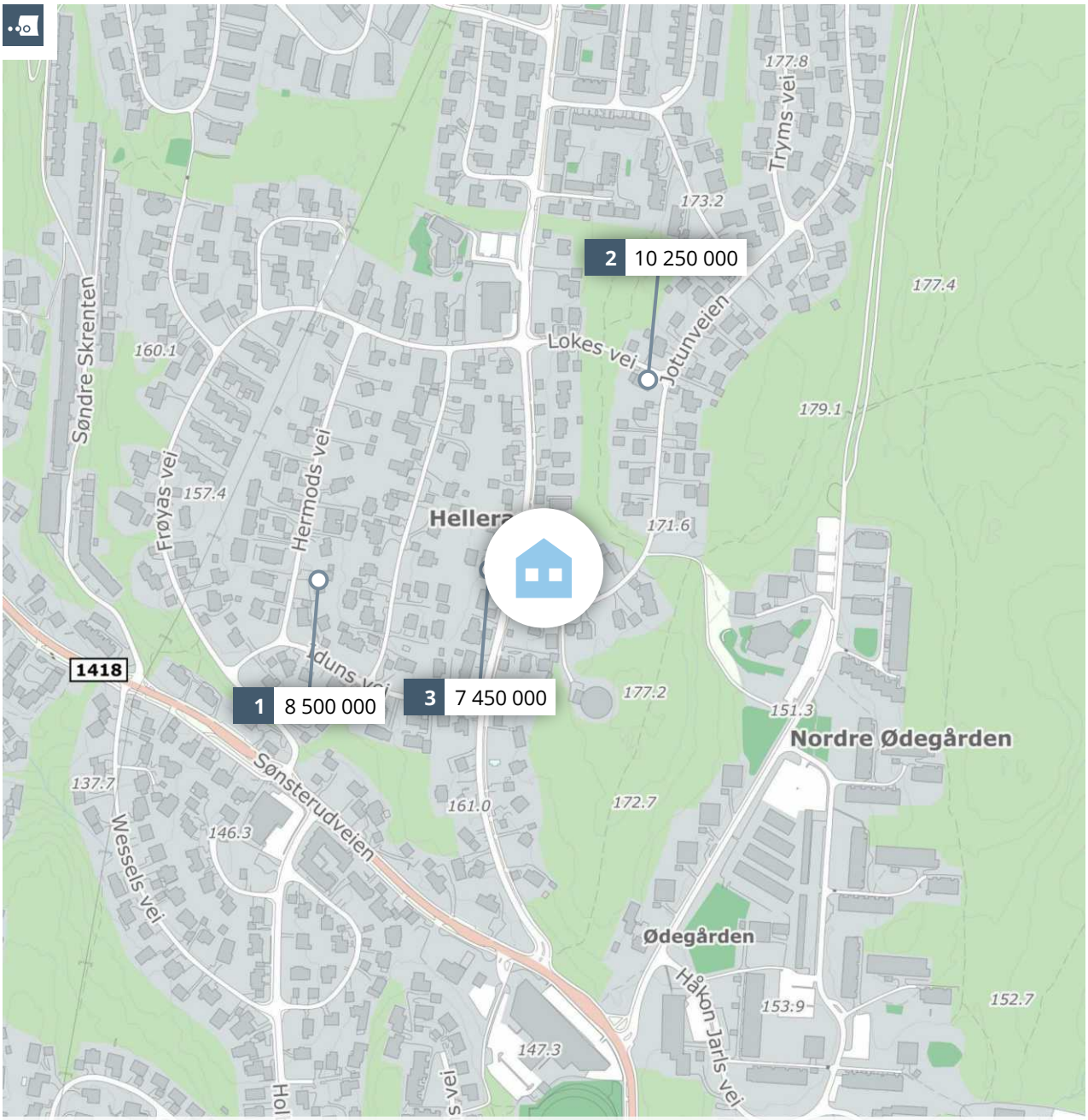
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Martinsen	f596df1161662816db9a0b816106130b1761754e	01.03.2026 20:59:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260031

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

VALHALLAVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 05.03.2026

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: Jon Syver Ternå.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 249 BNR 69 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Hellerasten

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	35 433
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	254 m²	- m²	- m²	47 m²	- m²	- m²
Tomt					1 636 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hermods vei 4 256 m² 1950 1 297 m² 4 sov	13.03.2024	8 800 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**33 203**
2	Jotunveien 13 0 m² 1958 1 308 m² 4 sov	19.05.2022	10 000 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**-**
3	Valhallaveien 19 A 152 m² 1956 706 m² 4 sov	17.03.2023	7 790 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**49 013**

Velkommen til Valhallaveien 18! Dette er en innbydende enebolig med hybel, tilbaketrukket i Valhallaveien. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med kort vei skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport, samtidig som marka er rett ved.

Boligen har en stor og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har en pen innredning med integrerte hvitevarer og rikelig med benke- og skapplass. Videre byr boligen på en trivelig TV-stue, to flislagte bad, et separat vaskerom, hobbyrom og hele fem gode soverom. Hybelen byr på en romslig stue, kjøkken, flislagt bad og to soverom. Det er ellers gode lagringsmuligheter på loft.

Boligen har flotte og solrike uteområder som blant annet en balkong på ca. 20 kvm, terrasse på ca. 27 kvm og en stor, nydelig hage. Det er parkering på gårdsplass med plass til flere biler.

KORT FORTALT
- Innbydende enebolig med hybel.
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet.
- Tilbaketrukket i Valhallaveien.
- Flott uteområde med gode solforhold.
- Solrik balkong på ca. 20 kvm.
- Romslig terrasse på ca. 27 kvm.
- Stor, nydelig hage med frukttrær og vedskjul.
- Klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Stor og luftig stue med peisovn.
- Trivelig TV-stue, også med peisovn.
- To flislagte bad i hoveddelen.
- Separat vaskerom.
- Fem gode soverom i hoveddelen.

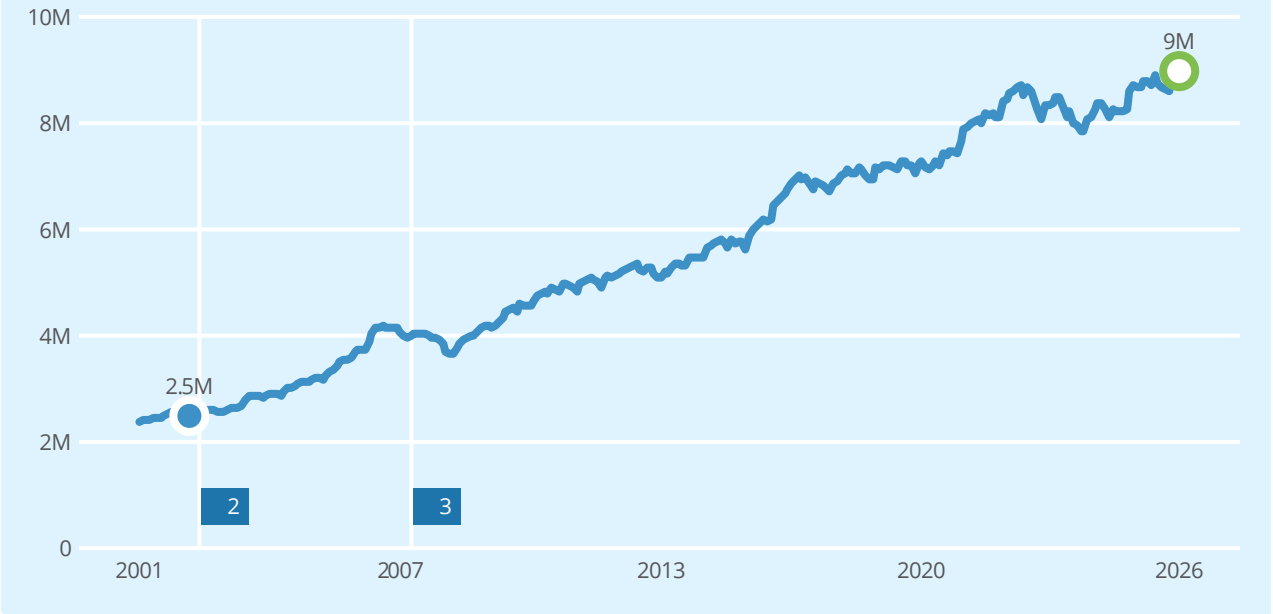
- Garderobe på alle soverommene.
- Skyvedørsgarderobe i entré.
- Eget hobbyrom.
- Lagringsplass på loft.
- Hybel m/ kjøkken, stue, bad og to soverom.

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 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.06.2002		24.10.2002	2 350 000	2 500 000	-	2 500 000

Tomannsboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

23
tomannsboliger til salgs

9.6M
9.3M
9 003 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Tomannsboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

21
tomannsboliger solgt

7.8M
7.7M
7 560 000 Prisantydning i snitt
7 463 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 078 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
49 905 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

35 433 Valhallaveien 18 Totalpris 9 000 000

Retur: Tryg Forsikring, Postboks 7070, 5020 Bergen, Norway

Carl-Fredrik Schiøtz
Valhallaveien 18
1412 SOFIEMYR

Tilbudsnr:	**4337478**
Utstedt:	05.03.2026
Gjelder fra:	05.04.2026
Gjelder til:	05.04.2027

Tilbud på forsikring

Forsikring	Gjelder for	Pris per måned	Pris per år
NITO Husforsikring	Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR	1 266	15 193
Pris på forsikring			15 193
Grunnpris			298
Total pris			15 491

NITO rabatt er trukket fra og utgjør 5 880 kroner.

Bakgrunn for prisen du har fått

Prisen er beregnet på bakgrunn av opplysningene vi har mottatt. Fint om du leser igjennom tilbudet og sjekker at alt er riktig. Prisen er også avhengig av hvilke forsikringer tilbudet inneholder, samt hvilke forsikringer du har hos oss fra før. En eventuell endring av disse kan påvirke prisen på den enkelte forsikring.

Vi anbefaler deg å velge Avtalegiro eller eFaktura. Da slipper du fakturagebyr.

Prisene er gitt ut fra forutsetningene som gjelder per 05.04.2026. Vi tar forbehold om eventuelle prisjusteringer.

Min side - enkelt og trygt

Når du er forsikret i Tryg, får du tilgang til forsikringspapirene dine på Min side på tryg.no. Her kan du også gjøre endringer, melde om skade og uhell, og følge eventuelle skadeoppgjør.

Gode grunner for å velge oss

Unik forsikringsavtale
NITO og Tryg har sammen utviklet en helt unik forsikringsavtale for deg som er medlem i NITO.

Svært gode forsikringer - 30% rabatt
Du får en svært god, spesialtilpasset hus- og bilforsikring, og 30% rabatt på alle forsikringer.

Rask og god hjelp
Du er prioritert kunde med eget telefonnummer og får raskt hjelpen du trenger. Det er enkelt å melde en skade via tryg.no, og veldig mange saker blir gjort opp med en gang.

PS! Du og familien din får rask tilgang til lege og helsepersonell via telefon og video 365 dager i året - uten at det koster deg en krone.

Ønsker du å takke ja til tilbudet?

Ønsker du å takke ja til tilbudet eller har spørsmål, ta direkte kontakt med kunderådgiveren din eller ring oss på 55 17 19 20.

Tilbudsnr:	**4337478**
Utstedt:	05.03.2026
Gjelder fra:	05.04.2026
Gjelder til:	05.04.2027

NITO Husforsikring

Forsikringssted: Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR

Dekning	Forsikringssum	Egenandel	Pris per år
NITO Bygning fullverdi	9 597 231	10 000	18 982
Utleie		6 000	618
Råte og skadedyr Hus		6 000	705
Pris			20 305
Rabatter NITO			-5 880
Pris for naturskade			768
Pris på forsikring			**15 193**

Forutsetninger og sikkerhetstiltak

Utleie:	Deler av bygningen leies ut
Antall boenheter som leies ut:	1 boenhet
Fredet:	Nei
Bygningens bruttoareal:	254 m²
Byggeår:	1954

NITO Husforsikring - lønner seg for både deg og miljøet
Du har ingen egenandel eller sumbegrensning ved skade på ladestasjon for bil.

Du kan ha mulighet for å velge en bedre dekning
Vær oppmerksom på at vi kan tilby mer omfattende dekninger enn det du har valgt. Hvis du vil vite mer om hva du kan velge i tillegg, kan du se hele vårt tilbud på tryg.no.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/69

Norkart
Utskriftsdato: 24.02.2026 10:42

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	GRØNLI	Beregnet areal	1635.9
Etablert dato	03.03.1953	Historisk oppgitt areal	1627
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	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	249/69
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/69
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	13.10.2008 13.10.2008			249/67, 249/68, 249/69, 249/873, 250/29
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	09.07.2008 27.08.2008	08/1383		249/101 (-66,1), 249/873 (66,1) 249/69
Skylddeling Skylddeling	03.03.1953			249/6 (-1627), 249/69 (1627)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631165.84	601959.57	0	Ja	1635.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHIØTZ CARL-FREDRIK F021071*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valhallaveien 18 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
MARTINSEN STINE FAARAVIK F191074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valhallaveien 18 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Valhallaveien 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	802 Østre Hellerasten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149543546		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1954
2	149543546	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	18.05.2006
3	300260415		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 149543546: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.10.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
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	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1954	08.12.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valhallaveien 18	H0102	249/69	101	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Valhallaveien 18	H0101	249/69	101	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	72	0	72	0	0	0
H01	2	77	0	77	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0

2: Bygningsendring 149543546-1: Tilbygg, Tatt i bruk 18.05.2006

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	13.01.2003	16.01.2003	
Igangsettingstillatelse	13.01.2003	24.05.2006	
Tatt i bruk	18.05.2006	24.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Valhallaveien 18	-	249/69	-	-	-	-	-

3: Bygning 300260415: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	23.11.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	249/69	-	-	-	-	-

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.**	249	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR								

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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- 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** 72 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 636 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** S.
	Delareal 1 636 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	1 636 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

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	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 636 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202501 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202501)
Navn	Fløysbonn
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 24.02.2026

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.**	249	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR								

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	14 558,62 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	6 112,04 kr
Vann	14 029,76 kr
Sum	**35 055,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	83.5 m3	56.54	1/1	0 %	4 720,88 kr	4 720,89 kr
Forbruk vann i fjor	15%	83.5 m3	52.01	1/1	0 %	4 343,20 kr	4 343,22 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	83.5 m3	42.34	1/1	0 %	3 535,17 kr	3 535,19 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	83.5 m3	38.95	1/1	0 %	3 252,36 kr	3 252,37 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-91 m3	56.54	1/1	0 %	-5 144,91 kr	-5 144,91 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-91 m3	52.01	1/1	0 %	-4 733,32 kr	-4 733,32 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-91 m3	42.34	1/1	0 %	-3 852,71 kr	-3 852,69 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-91 m3	38.95	1/1	0 %	-3 544,47 kr	-3 544,47 kr
A konto forbruk vann i år	15%	174 m3	47.17	1/1	0 %	8 208,10 kr	2 052,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	174 m3	49.02	1/1	0 %	8 530,26 kr	2 132,58 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	5 214,01 kr	1 303,51 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	7 040,00 kr	1 759,98 kr
Renovasjon nabodeling	25%	2 Stk	3265.00	1/1	0 %	6 530,00 kr	1 632,49 kr
					Sum	**34 098,57 kr**	**7 456,87 kr**

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

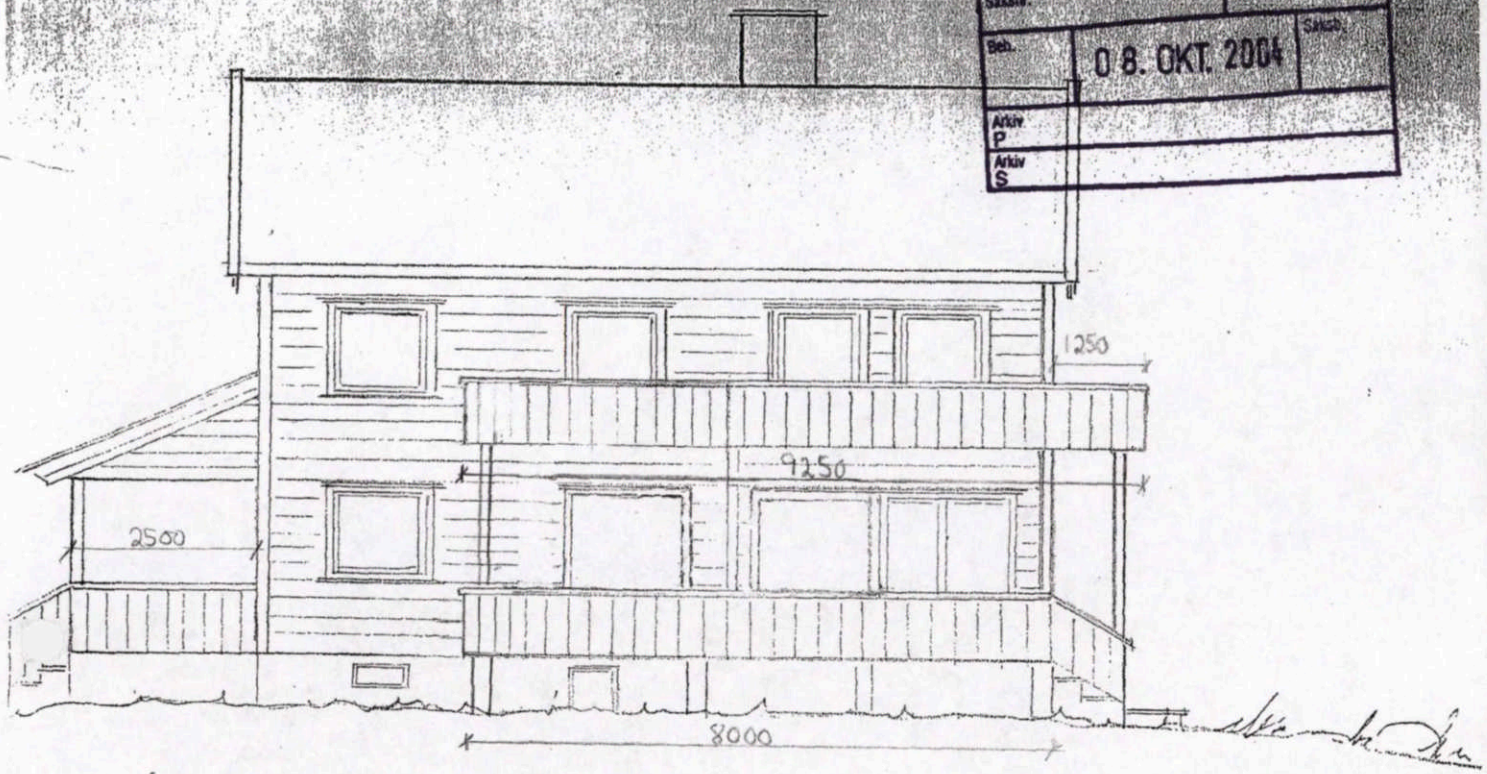
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

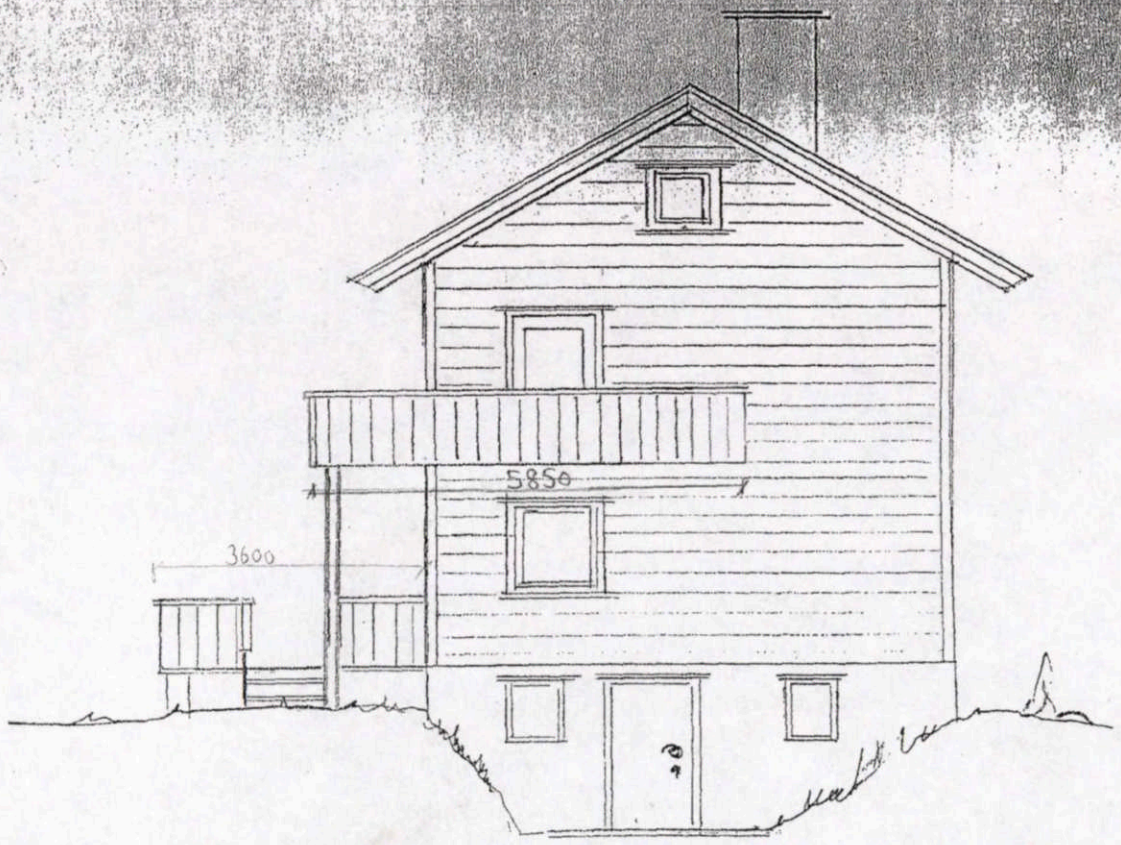
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

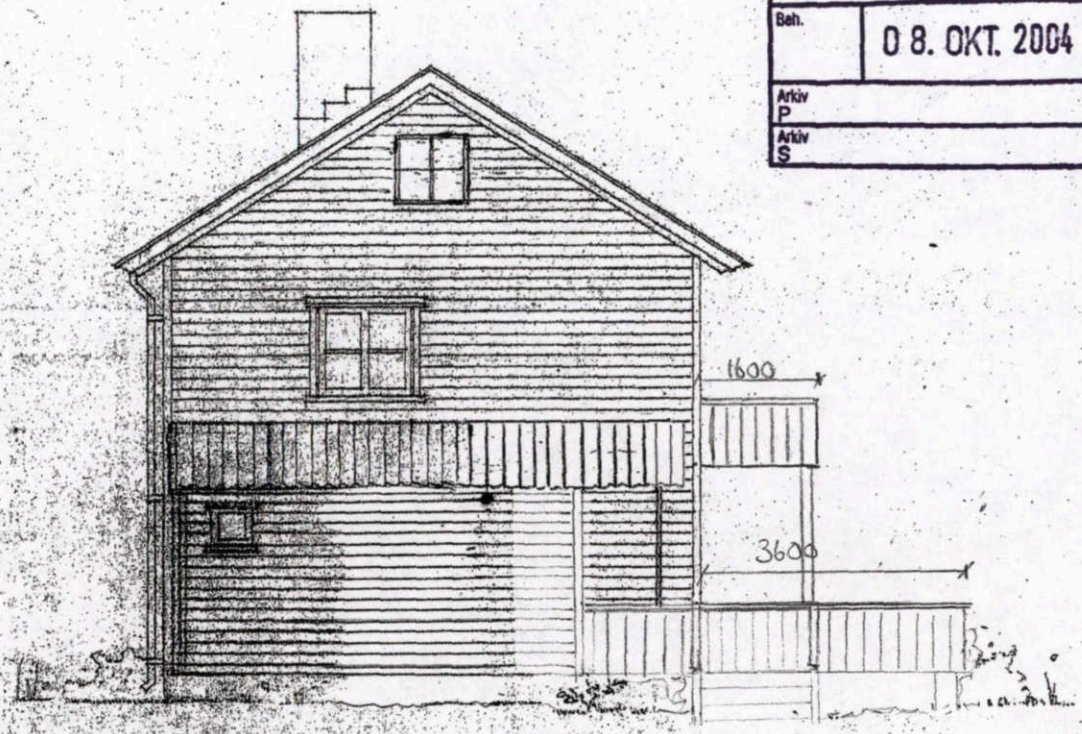
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
08. OKT. 2004
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



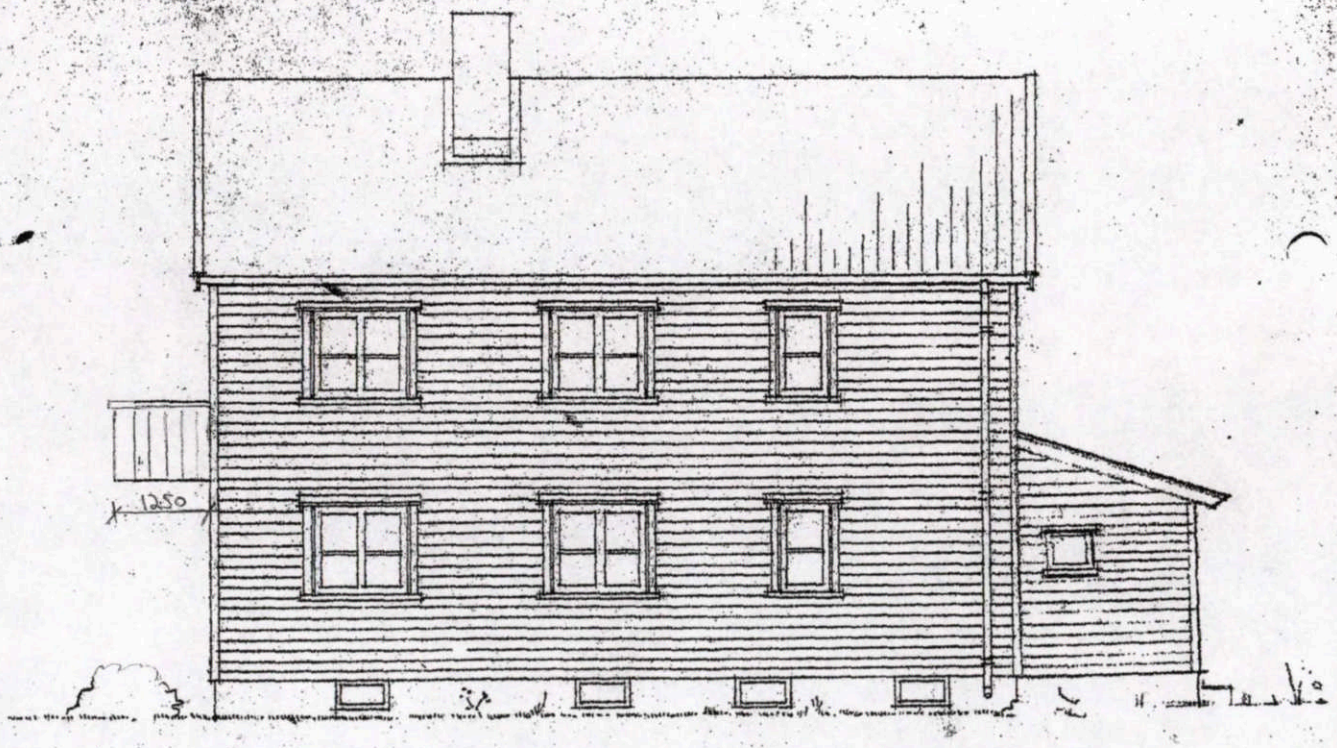


MÅLESTOKK 1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: | Dok.nr.
Beh. | 0 8. OKT. 2004 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



FASADE NORD



FASADE ØST

MÅLESTOKK 1:100

UNDERTEGNEDE ERKLÆRER HERVED AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

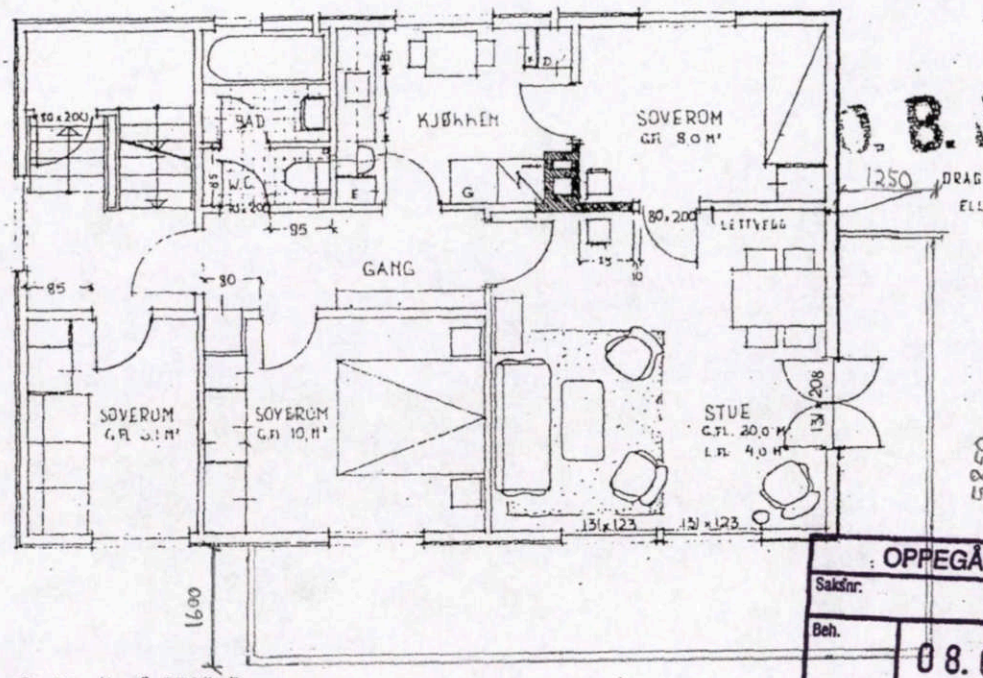
STED NAVN.

DATO: NAVN.

STED ÅRNE FURU MYRVOLL ST
TOMT.
TOMT NR. 89 AV HELLERASTEN 49/6
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

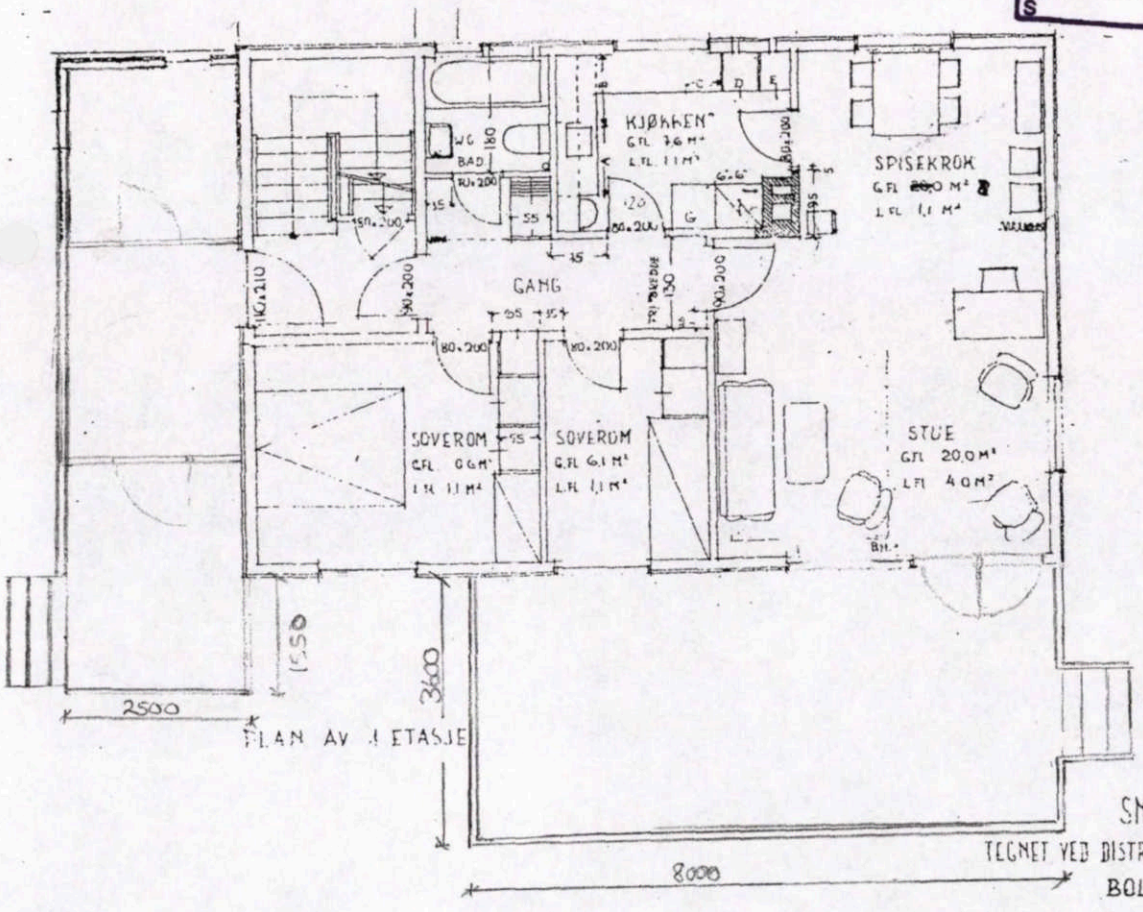
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

B. I. nr. 106-B
1951



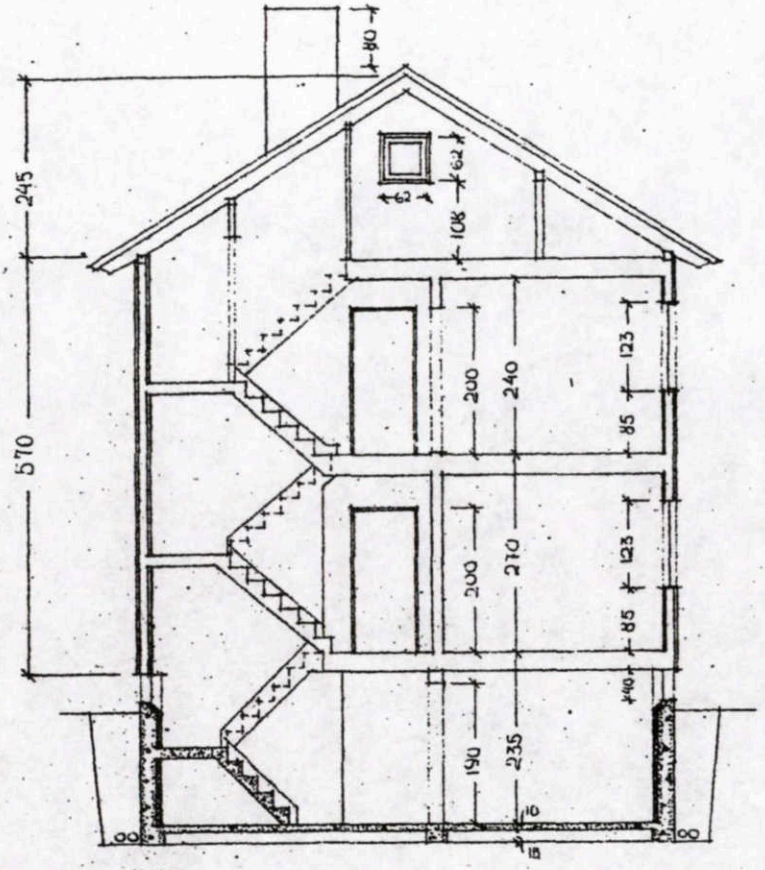
PLAN AV 2. ETASJE
MÅLESTOKK 1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 08. OKT. 2004 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

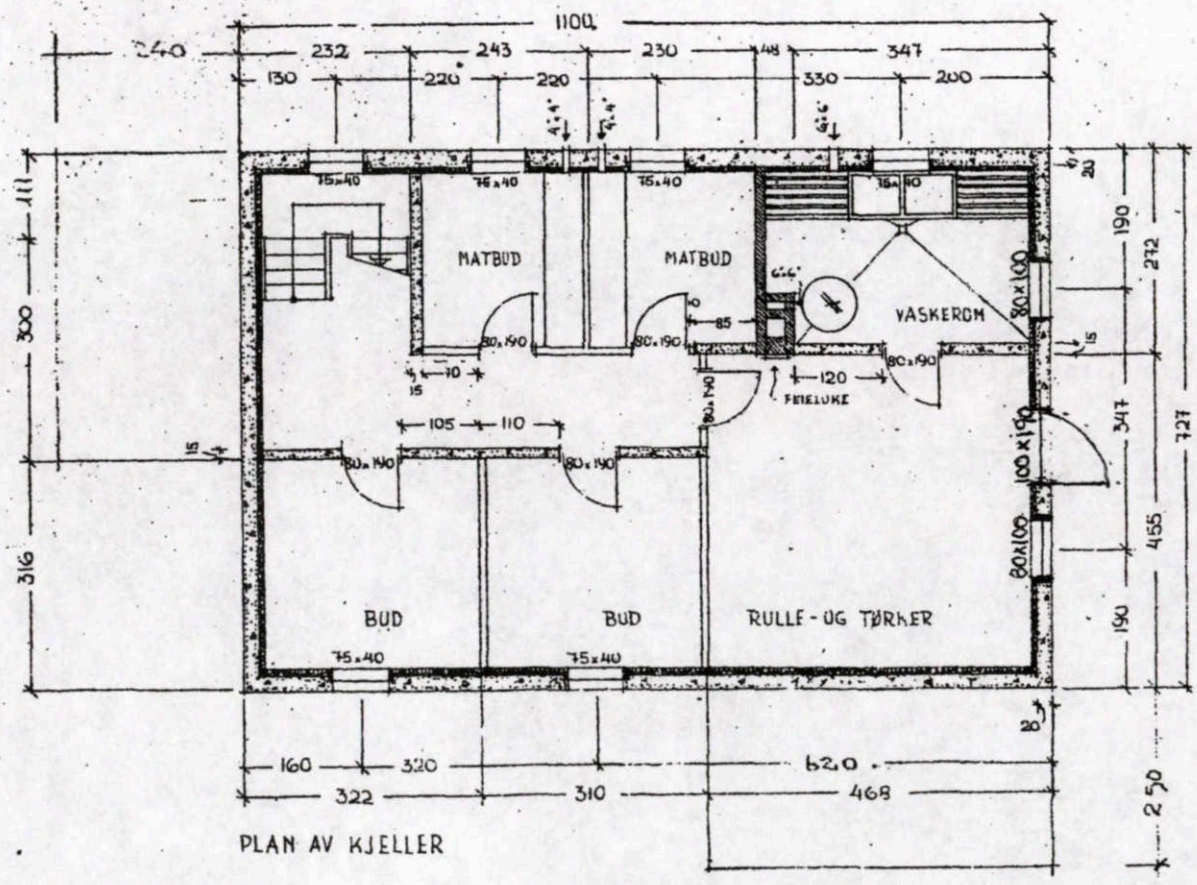


PLAN AV 1. ETASJE

BLAD 1.
TYPE 406 ÷
SNITT MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951



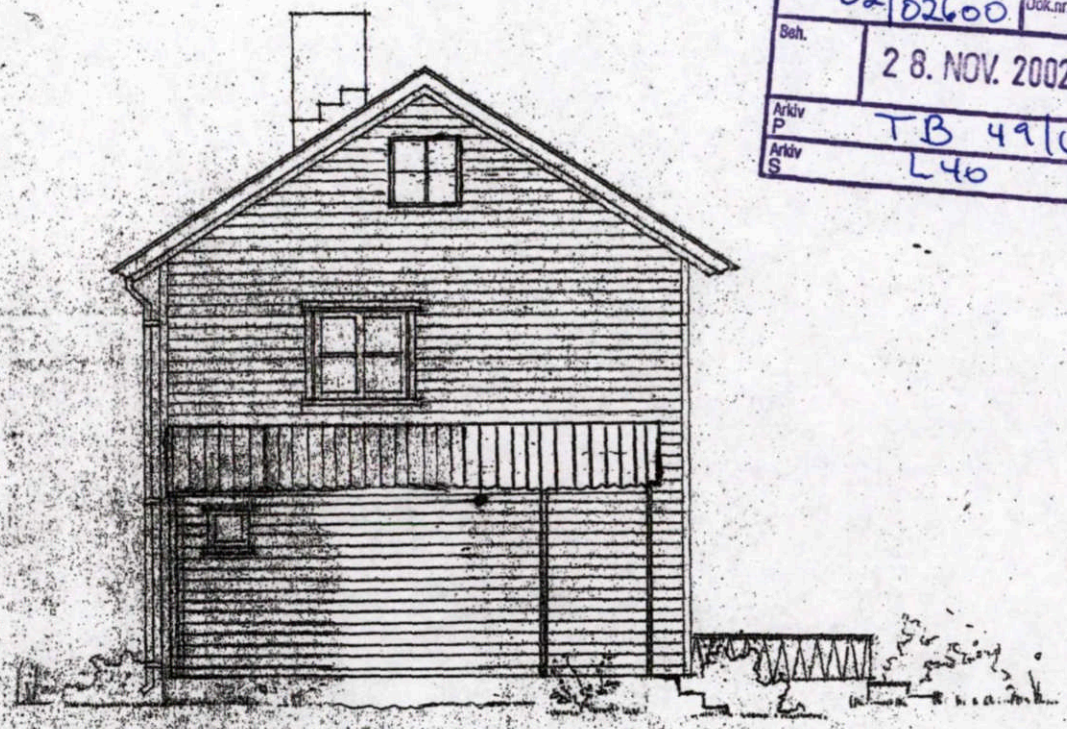
SNITT



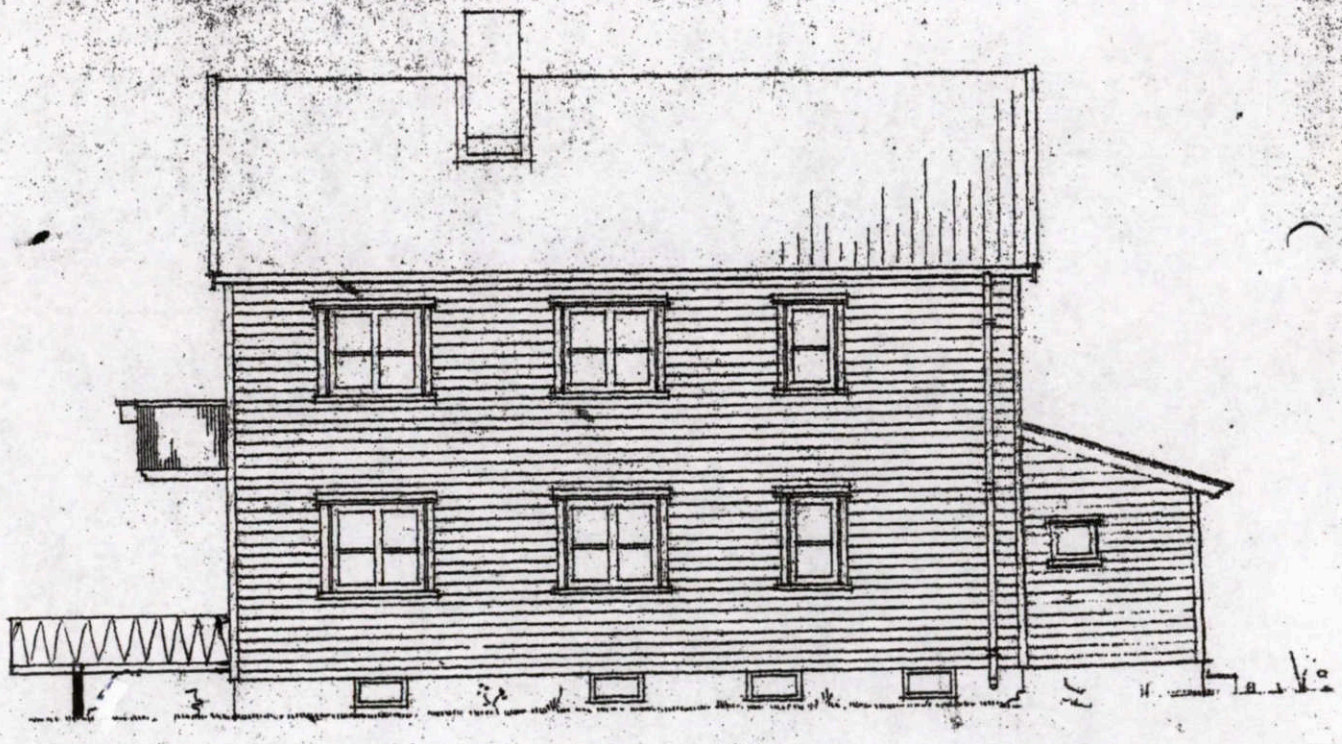
PLAN AV KJELLER

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. 02 02600 Dok.nr. 003
Beh. 28. NOV. 2002 Saksb. ZG
Arkiv P TB 49/69
Arkiv S L40



FASADE NORD



FASADE ØST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN:

DATO: NAVN:

BYGGHERRE: ARNE EURU, MYRVOLL STASJON

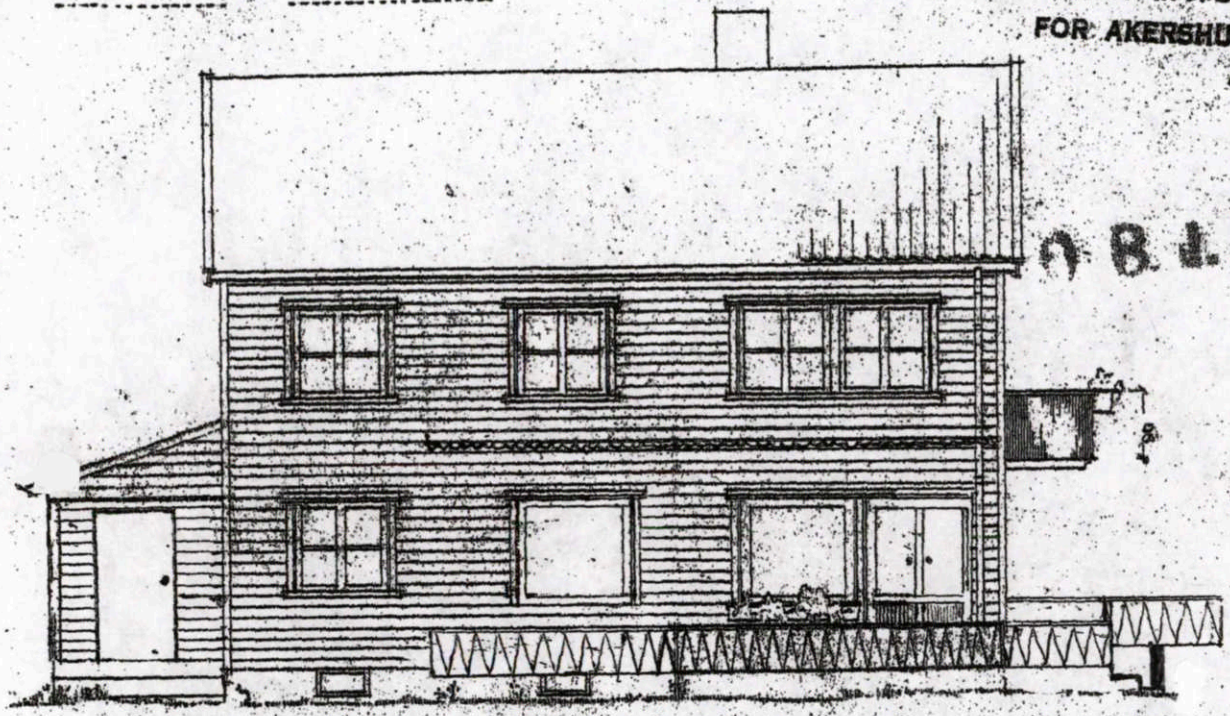
STED: TOMT

TOMT NR. 89 AV HELLERASEN 4%

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

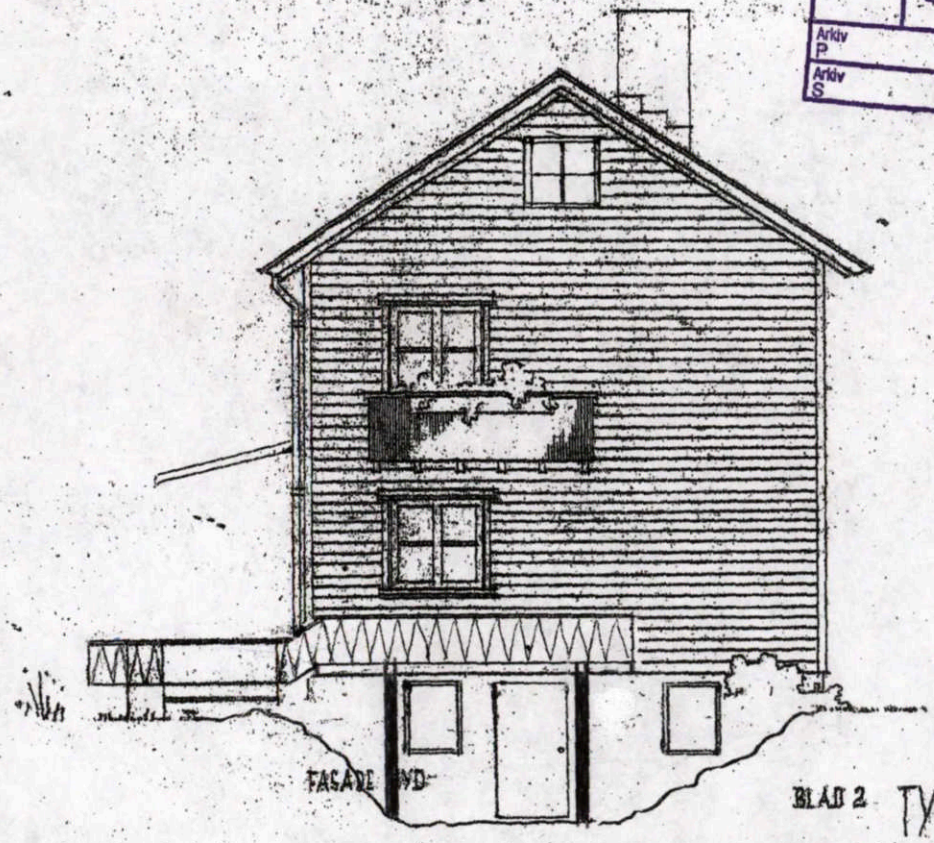
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

O. B. nr. 106-B 1951



FASADE VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATAAVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 28. NOV. 2002 Saksbeh.
Arkiv P
Arkiv S



FASADE ØST

BLAD 2 TYPE 406 ÷

FASADER MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 4-6-1951

ENDRING FORETATT

OSLO 3-3-52 RBU

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER UPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN:

DATO: NAVN:

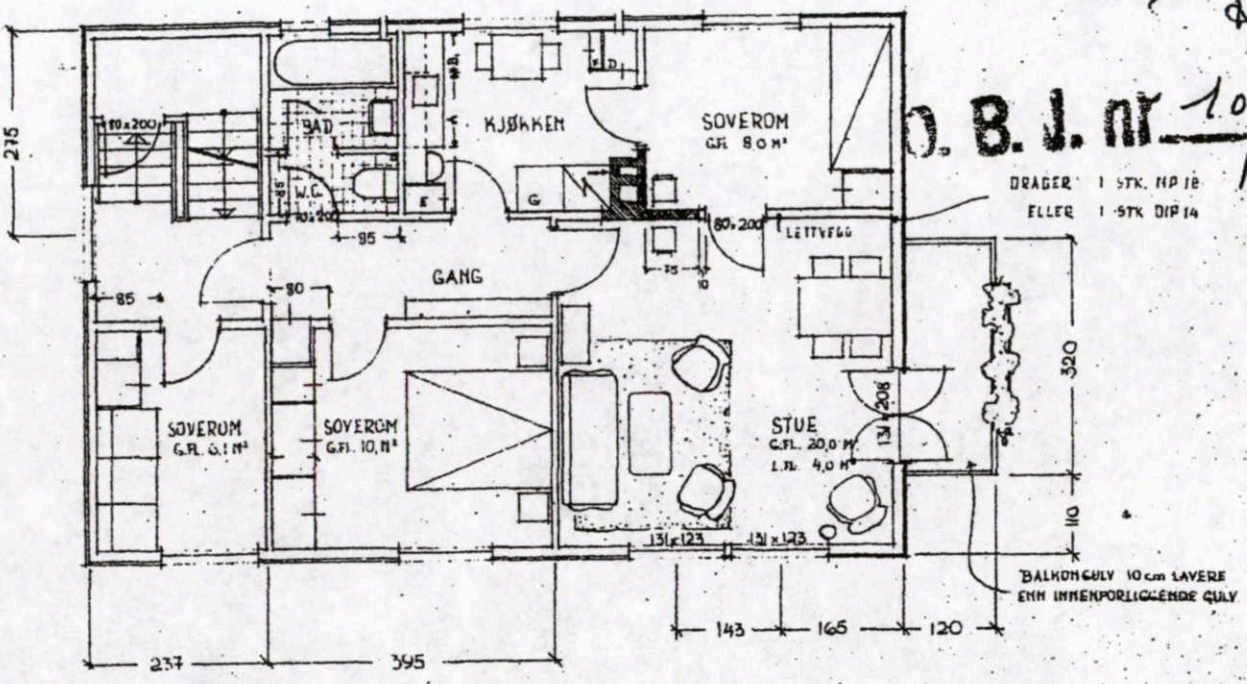
BYGGHERRE: ARNE FURU MYRVOLL ST

STED: TOMT: TOMT NR. 89 AV HELLERASTEEN 4% 6

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

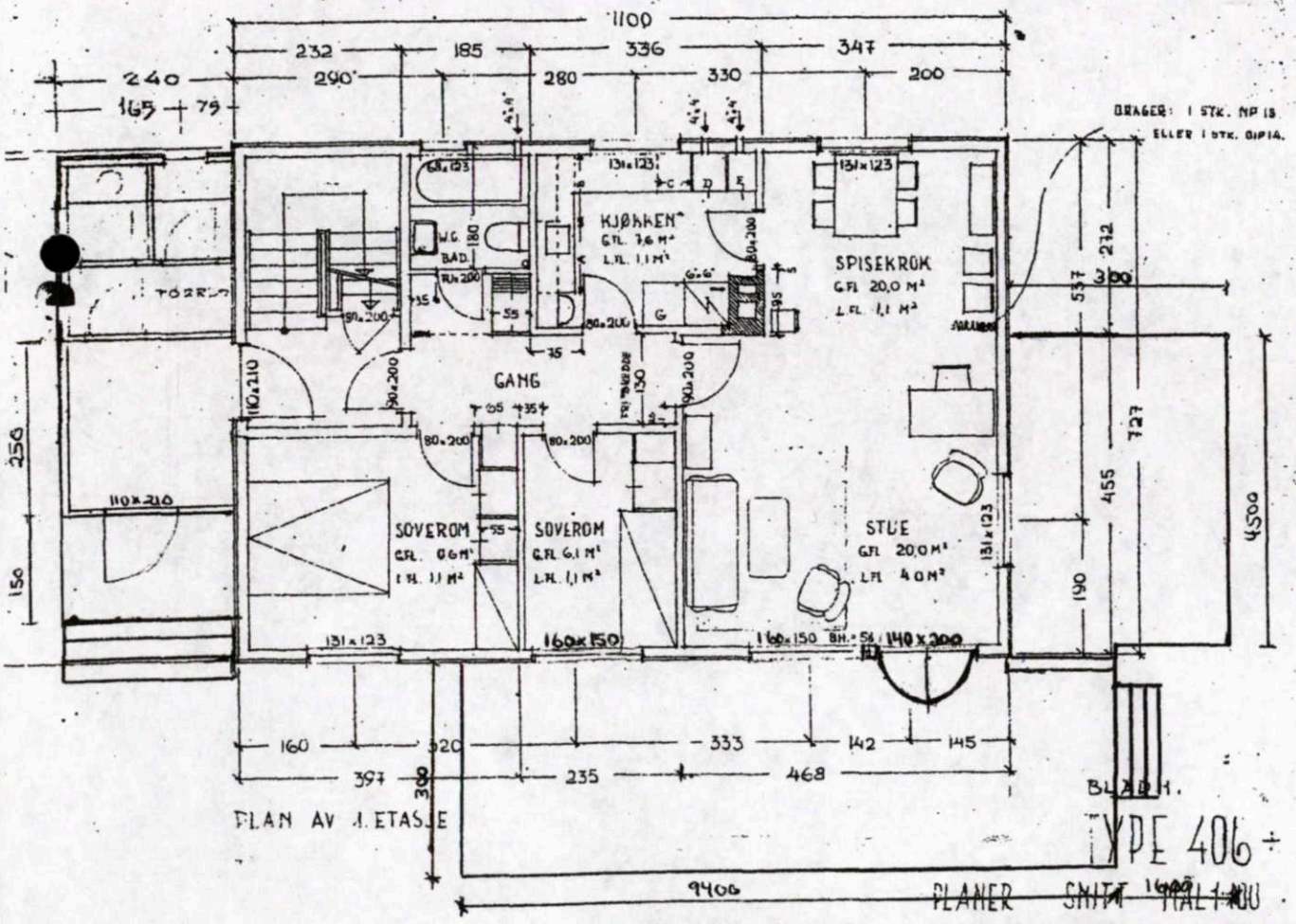
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

B. B. J. nr 106-B 1951



PLAN AV 2. ETASJE

MÅLSETING = 1 ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

BLAD H.

TYPE 406 ÷

PLANER SKITT MÅL 1:100

ENDRING FORETATT 3·3·52 RBU

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 1-6-1951

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

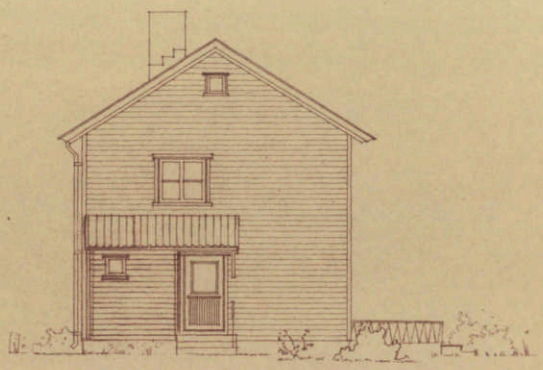
DATO NAVN

BYGHERRE:
ARNE FURU, MYRVOLL STASJON
STED TOMT
...TOMT. NR. 89 AV HELLEBRÆKKEN 49/11

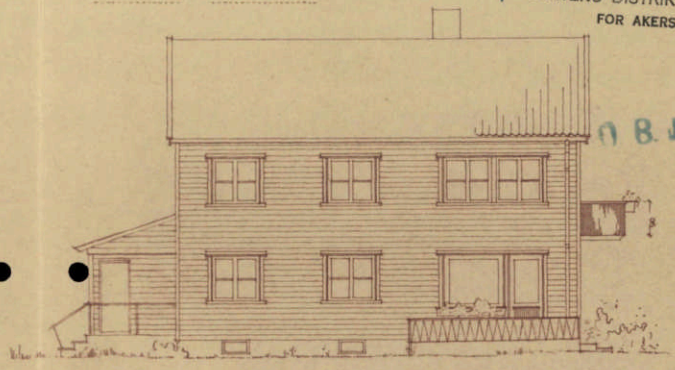
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

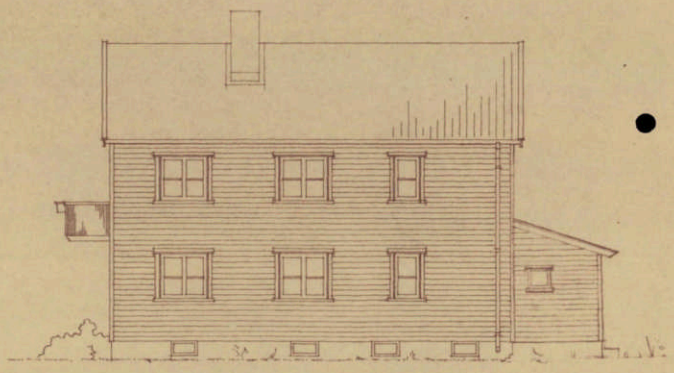
B. J. nr. 106-B
1951



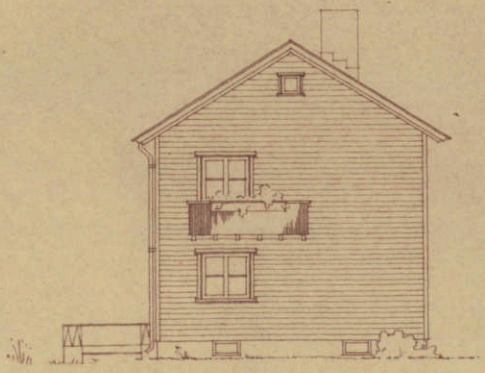
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD

ENDRING FORETATT
OSLO 3·3·52 ESU
NORMANN MUGAAS
ARKITEKT MNAL

BLAD 2 TYPE 406÷
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGAVDELINGEN 4-6-1951

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER UTFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

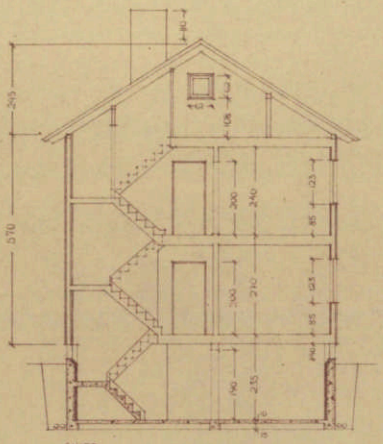
BYGGHERRE: ARNE FURU MYRVOLL ST

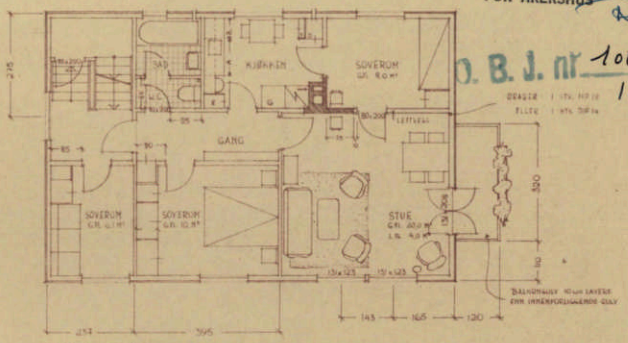
STED TOMT: TOMT NR. 89 AV WELLERAGTEN 49/6

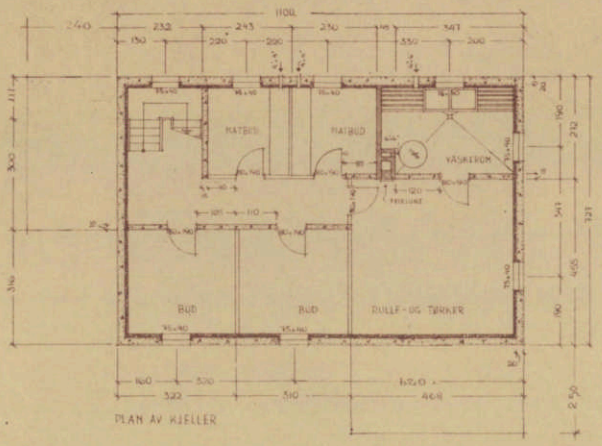
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

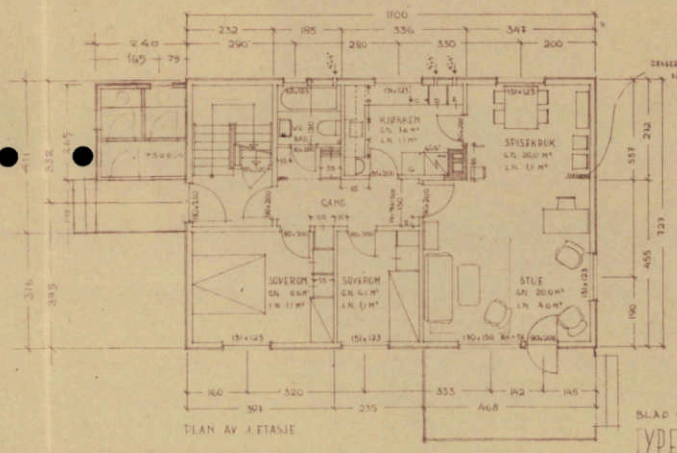
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

O. B. J. nr 106-B 1951









MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

ENDRING FORETATT
3-3-52 K.B.J.

BLAD 1.

TYPE 406 ÷

PLANER SNITT MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

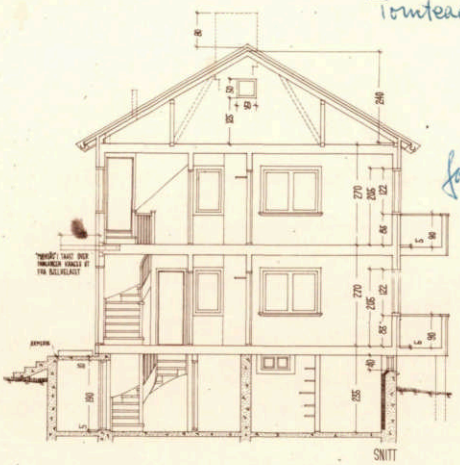
BOLIGDIREKTORATET

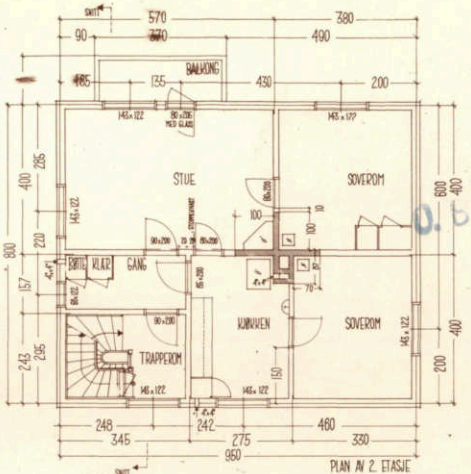
BOLIGKONTORET 4-6-1951

Byggherre: Arne Furu
Tomteadr: Tomt nr. 89
av Hellerasten 49/6
Kolbotn

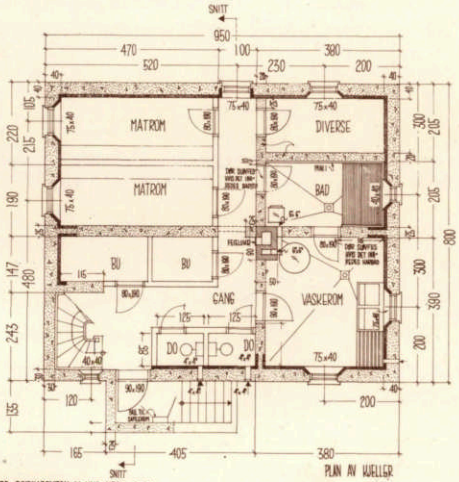
for STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

106
1951

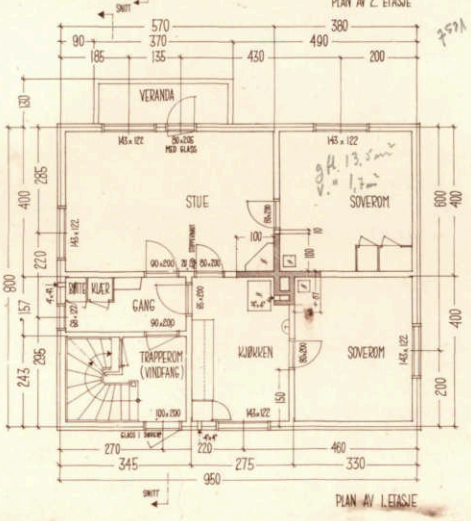




PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1.ETASJE

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM

Undertegnede tekniker erklærer at
ifølge de godkjente tegninger.
med disse godkjente tegninger.

Sted Navn
Dato Navn

BLAD NR. 1 401 ÷

PLANER OG SNITT, MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO, 25. MARS 1948



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

Bygg 106-D/1951

T/GK

Kolbotn den 16. juli 1955

Herr konduktør Arne Furu,
Hellerasten,
Kolbotn.

Ad. ferdigbesiktigelse.

På Deres anmodning ble der den 13.ds. avholdt besiktigelse over Deres nyoppførte våningshus på Grønli gnr.49 bnr.69 ved Kolbotn i Oppegård. De framla Husbankens skriv av 4.mai d.å.

Det bekreftes herved at de i skrivet nevnte mangler - oppsetting av betongterrasse, puss av grunnmur utvendig og tak i vaskerom i kjeller, innsetting av dør og maling av vindfang - er utført. Planeringen er på det nærmeste ferdig, untatt på østsiden hvor terrenget må senkes litt for å få fall fra husveggen og takvann bortledet så drenering ikke blir skadet.

Det bemerkes at byggmester Aug. Berntsen,som sto som ansvarshavende for byggets oppførelse, i skriv hit av 30.6.1954 fraskrev seg ansvarsretten, da eieren uten hans ~~xxxxxxx~~ vidende hadde påbegynt oppsettingen av tilbygg for tørrdo, støpt den armerte plate uten besiktigelse av armering m.v. og anvendt materialer som byggmesteren ikke kunne godkjenne.

Bortsett fra armeringen som ikke kan besiktiges nå er det vesentligste nå rettet. Han har også som selvbygger utført støp og pussarbeider, og selv om ikke alt virker håndverksmessig pent har en intrykk av at arbeidet i alt vesentlig er solid utført.

Balkong i 2.etg. mangler tremmer. På loft bør innsettes 2 stk. sjalusirister 9"x9" i hver gavl for å hindre isdannelse på taket.

./. Husbankens lånebevilgning følger vedlagt.

Kopi: Sundt, byggm. Berntsen

1 Stopl utvendig
2 gulv i vaskerom omstøpt
4. Vutbl endret
5 Balkong 2 etg ferdig Mangler trenner
6 Loftet i orden. - bør innsettes 2 - luftventiler

T/GK

Bygg 106/51

Herr Arne Furuv
Grønli, Hellerasten,
Kolbotn.

På Deres anmodning ble det den 8.dm. avholdt besiktigelse over Deres nyoppførte våningshus på parsell 89 av Hellerasten, hvor da ansvarshavende byggmester Aug. Berntsen også var tilstede. Huset er oppført etter Husbankens typetegning 406÷. Det er oppført av tre med lett bindingsverk, utvendig liggende panel, papp og ½" impr. plater. Innvendig 22 m/m porøse plater. I kjøkken, bad og gang panel eller hårde plater + porøse plater.

Huset er utvendig oljegrunnet. Taket er tekket med sementstein. Renner og beslag iorden. Leilighetene er i alt vesentlig ferdig innredet etter planen, tapetsert og malt.

Der gjenstår:
Puss av grunnmur. Støp av mur under bislag og tørrdo. Støp av terrasse i 1.etg. Balkong i 2.etg. ikke helt ferdig. I kjeller må gulvet i vakserum pusses om og gis bedre fall til sluk. Her må innsettes ventil til luftpipe. Det gjenstår diverse flekk og etterpuss i kjeller. Skyllekar mangler. Da det er anskaffet vaskemaskin, bortfaller bryggepanne. På loft gjenstår rapping av pipe og anbringelse av jernplate på gulv. Badegulv i 2.etg. må pusses bedre. Opplegg for framtidig vannklosett må terses. Det gjenstår endel veg- og planeringsarbeider.

Rapping av pipe og ~~fl~~ plate på gulv må ordnes straks, i orden og melding sendes hit for besiktigelse når det er iorden.

Det er intet til hinder for at leilighetene kan tas ibruk, men forannevnte mangler må være rettet innen 1.mai 1955.

Oppegård Bygningsvesen, Kolbotn, den 11.okt.1954.

K. Thingstad

Brandsikre
Rørlegger Taefer-

KOPI

Arkiv: TB 49/69
Saksnr: 04/01723-004
Vedtak: 0366/04
Saksbeh.: AGA
Dato: 22.10.04

Schiøtz Carl-Fredrik
Valhallav 18

1412 SOFIEMYR

SVAR PÅ MELDING
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77.

Gjelder:	*SVAR PÅ MELDING - UTVIDELSE AV VERANDA I 2.ETG./ENDRING AV VERANDA I 1.ETG OG UTVIDELSE AV VERANDA MOT NORD I 1. ETG.*
Byggested:	*Valhallaveien 18*
Tiltakshaver:	*Schiøtz Carl-Fredrik, Martinsen Stine Faaravik*
Melding mottatt:	*26.08.04*
BYA / BRA:	*25m² / 0 m²*

Det foreligger kvittering for nabovarsling jf. pbl § 94 nr. 3. Det er ikke innkommet nabo-protester i saken.

BYGGESAKSKONTORETS KOMMENTAR
Det er søkt om utvidelse av veranda i 2. etg. og endring av veranda i 1. etg., samt utvidelse av inngangsparti mot nord. Byggesakskontoret mener at inngangsparti/veranda på nordsiden vil få en arkitektonisk uheldig løsning, fordi denne vil gå forbi hushjørnet. Det bør vurderes å beholde løsningen slik den er i dag.

I henhold til plan- og bygningslovens § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Behandlingsgebyret må betales. Faktura pålydende kr. 2.630,- sendes tiltakshaver.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi:
Geodata
Virksomhet vann og avløp

Vedlegg:
Div. søknadsdokumentasjon

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Byggesakseksjonen

Arkiv: TO 49/69
Saksnr: 02/02600-004
Vedtak: 0010/03
Saksbeh.: ZG
Dato: 13.01.03

Carl-Fredrik Schiøtz
Valhallaveien 18

1412 SOFIEMYR

KOPI

SVAR PÅ MELDING
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77.

Melding om mindre byggearbeid er mottatt 28.11.02 med bebygd areal på 8 m^2 og bruksareal 7 m^2 .

Gjelder: *Tilbygg inngangspart, ny veranda og fasadeendring*
Byggested: *Valhallaveien 18*
Tiltakshaver: *Carl-Fredrik Schiøtz*

Det foreligger kvittering for nabovarsling jf. pbl § 94 nr. 3. Det er ikke innkommet naboprotester i saken. Vilkårene for å behandle saken i ht. plan- og bygningslovens § 86a er etterkommet.

BYGGESAKSEKSJONENS KOMMENTAR

Byggesakskontoret samtykker deler av meldingen mottatt 28.11.02. Tilbygg inngangsparti og ny veranda samt fasadeendring i 1. etasje er godkjent med denne svar på melding. Byggesakskontoret bemerker at det er tegnet større vinduer i loftsetasjen. Det er ikke mottatt en søknad om bruksendring av loftet og byggesakskontoret forutsetter at loftet ikke brukes som oppholdsrom. Om bytte av vinduer innebærer en bruksendring av loftet er arbeidet søknadspliktig i hht. pbl § 93 og må meldes til kommunen.

Ny dør og fasadeendring i kjelleretasjen behandles i eget brev.

I henhold til plan- og bygningslovens § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Behandlingsgebyret må betales. Faktura pålydende kr. 2590,- sendes tiltakshaver. I tillegg kommer eventuelt tilknytningsavgift.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
E-post: byggesak-geodata@oppegard.kommune.no
Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Hans Vestre
seksjonsleder

Zorica Gavric
ingeniør I

Kopi:
Geodataseksjonen
Kommunalteknisk avdeling

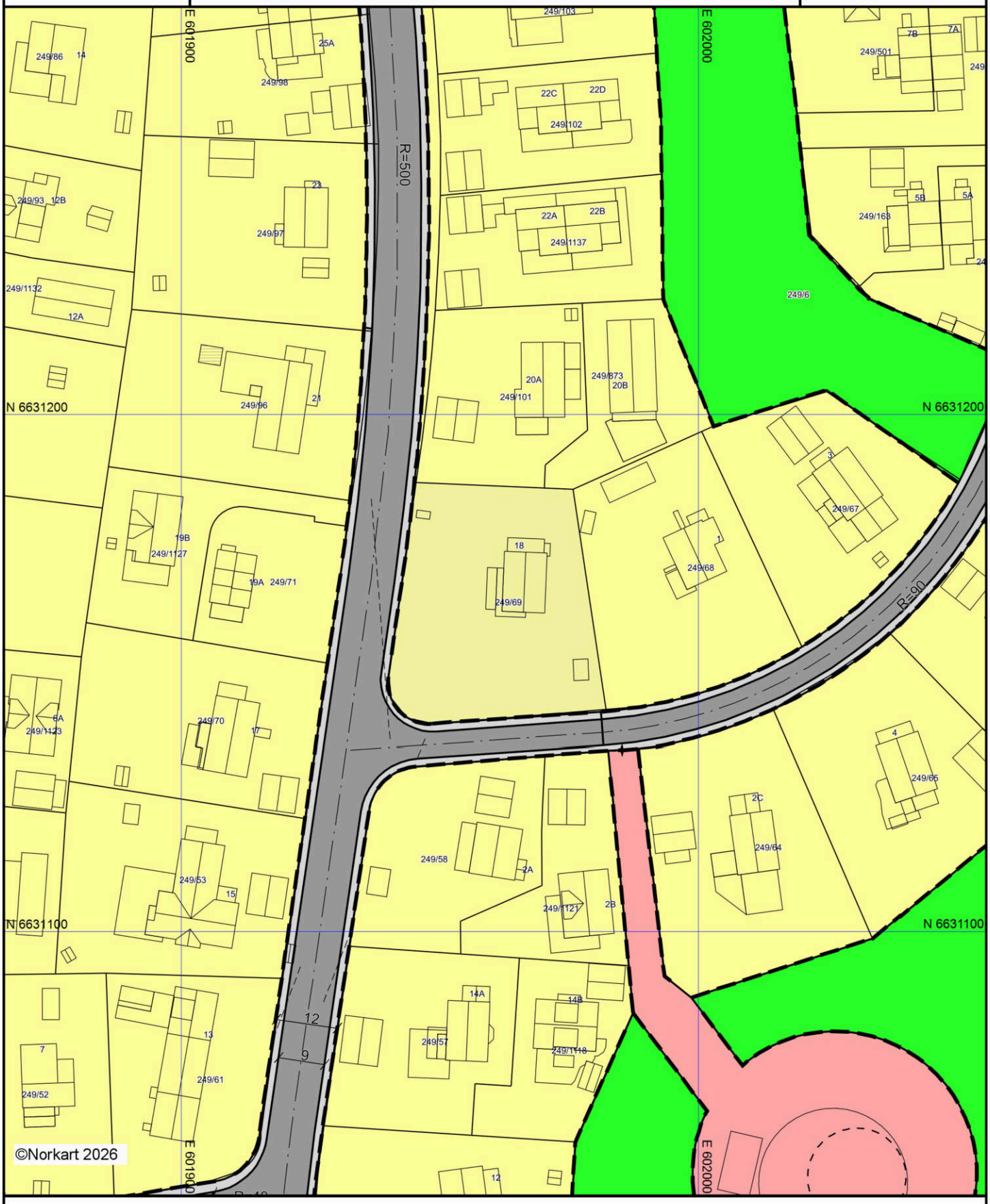
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/69
Adresse: Valhallaveien 18
Dato: 24.02.2026
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

- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Turveg
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

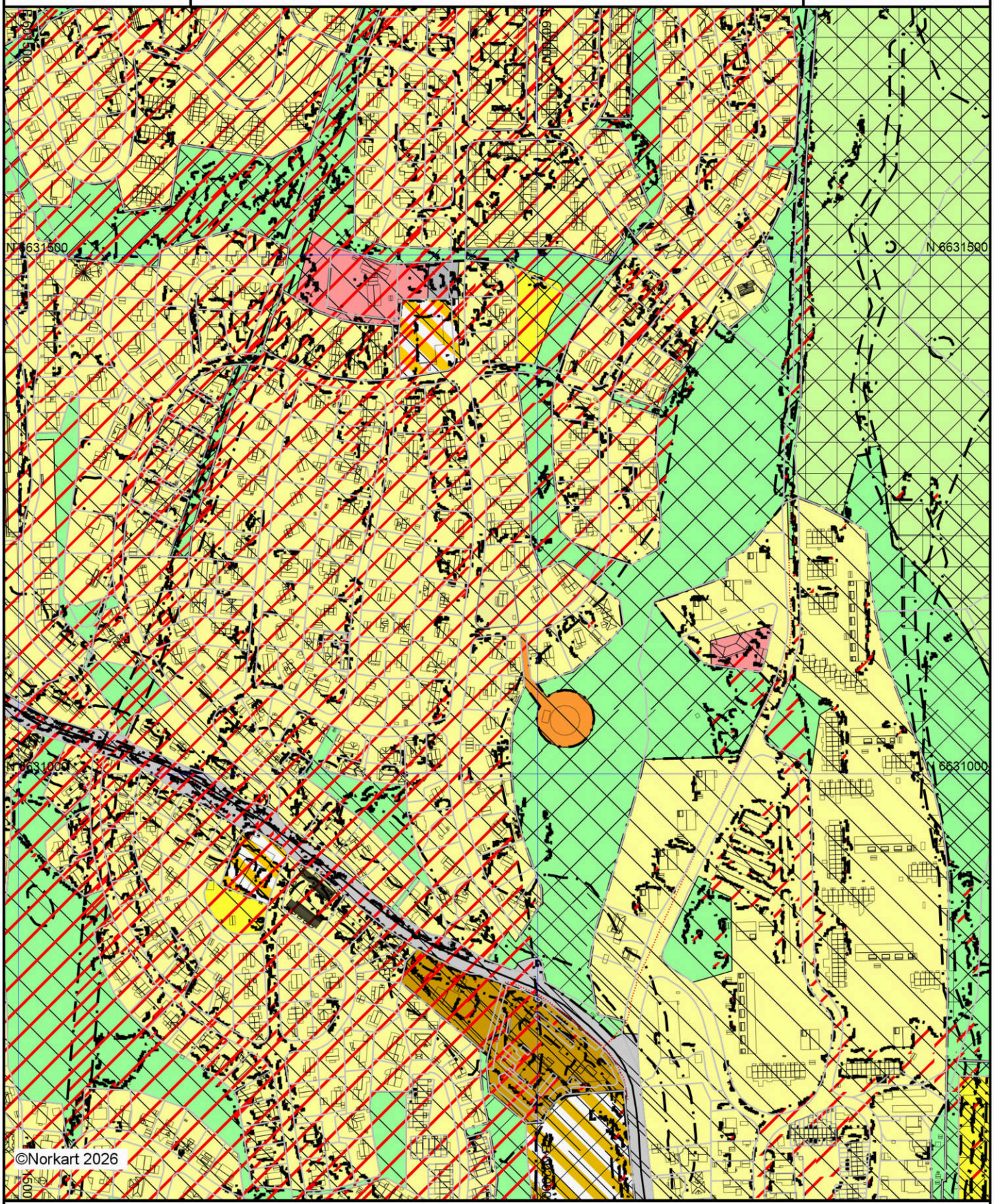
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/69
Adresse: Valhallaveien 18
Dato: 24.02.2026
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)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Støysone - Ander støysoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 249/69

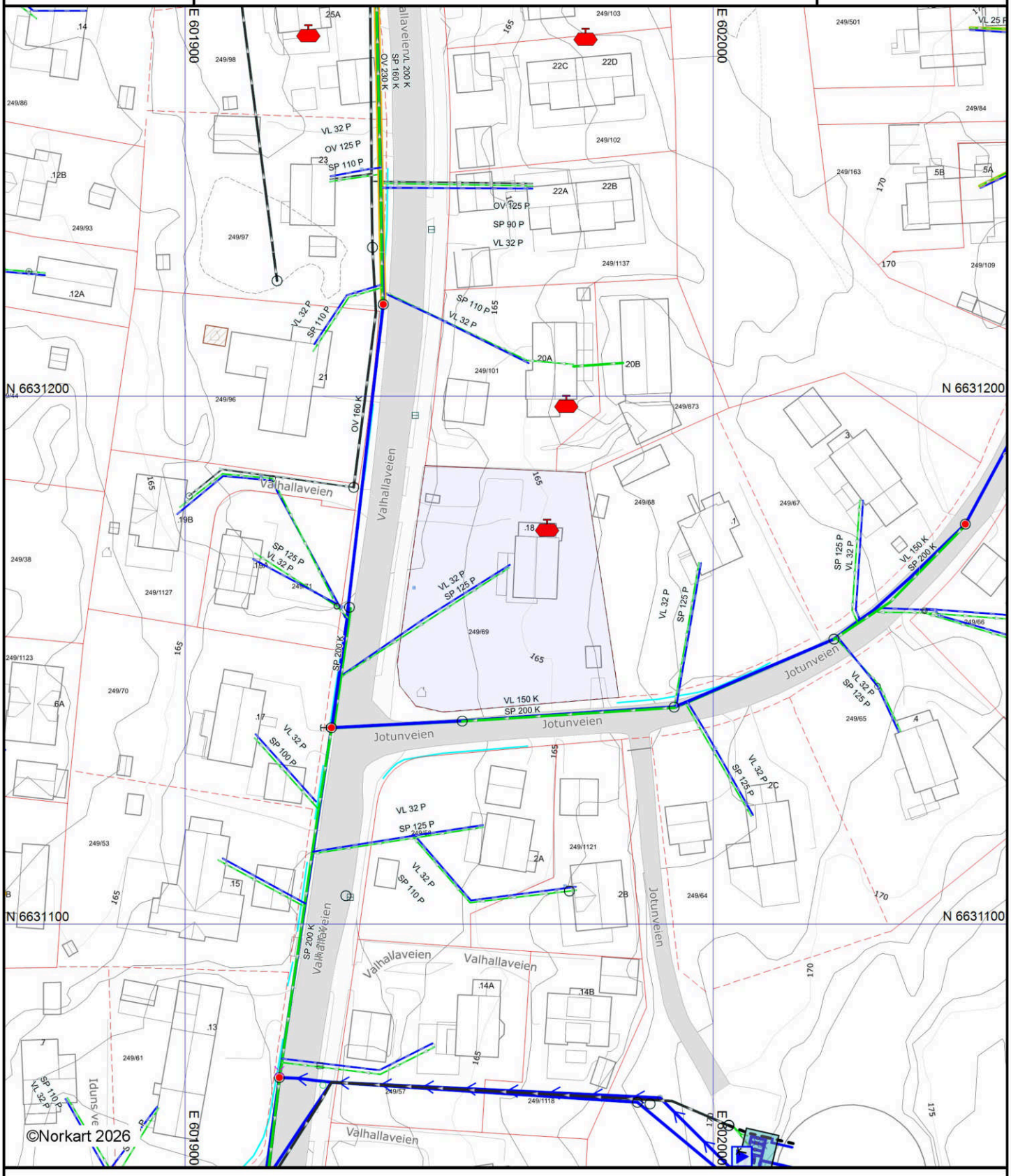
Adresse: Valhallaveien 18

Dato: 24.02.2026

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takplatå

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Nybygg

Nordre Follo kommune

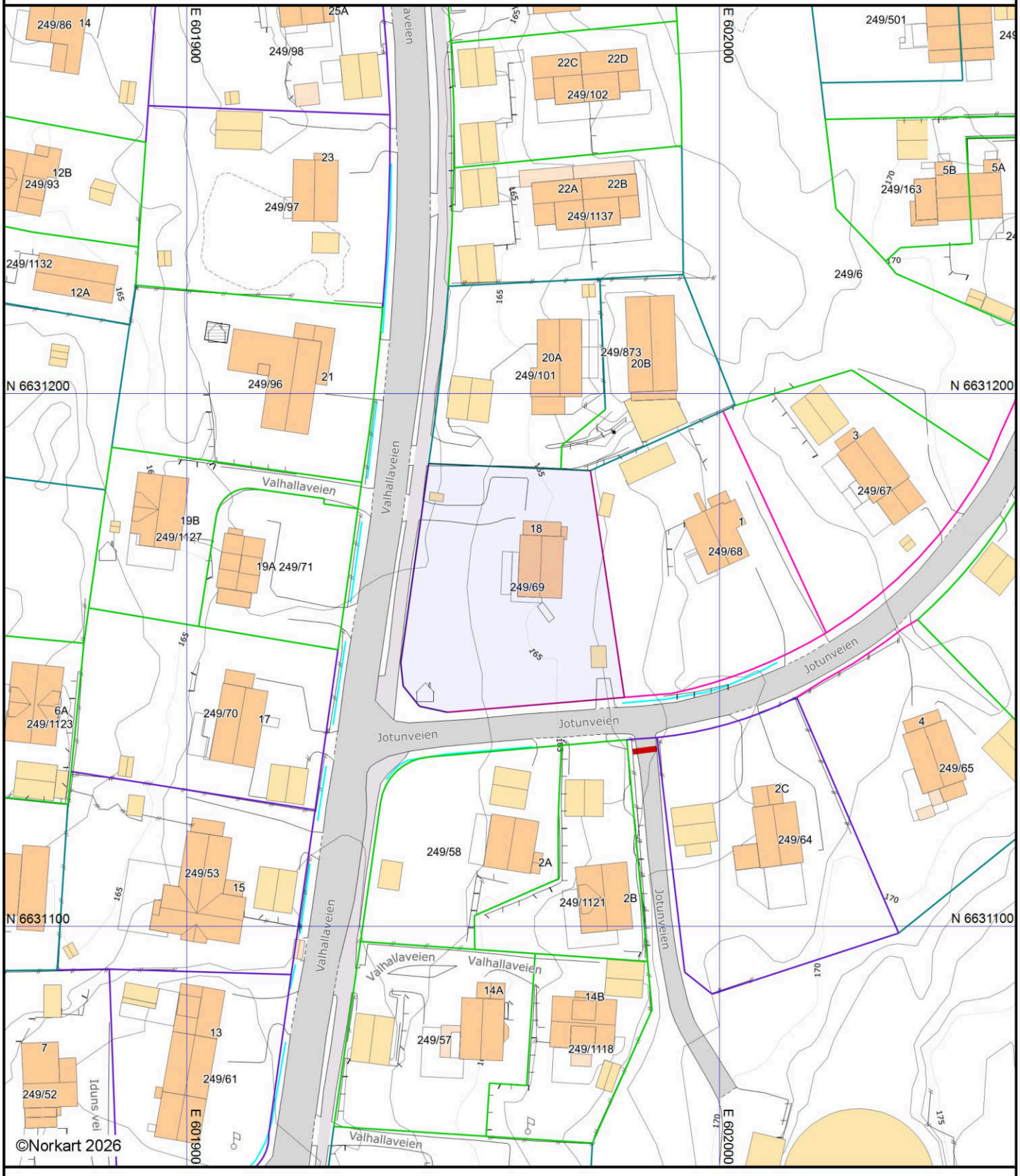
Grunnkart

Eiendom: 249/69
Adresse: Valhallaveien 18
Dato: 24.02.2026
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.

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

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

§ 1 Plankart og planavgrensning

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

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

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

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

§ 4 Definisjoner

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

§ 5 Arealbruk

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

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

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

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

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

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

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

§ 6.3 Krav til delingssøknad

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

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

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

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

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

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

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

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

§ 7.2 Fremmede arter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

§ 10.2 Utforming

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

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

§ 11 Parkering

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

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

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

b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.

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

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

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

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

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

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

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

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

§ 13.2 Hekk mot friområde

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

§ 14 Overvann

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

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

§ 15 Bekker og vassdrag

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

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

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

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

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

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

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

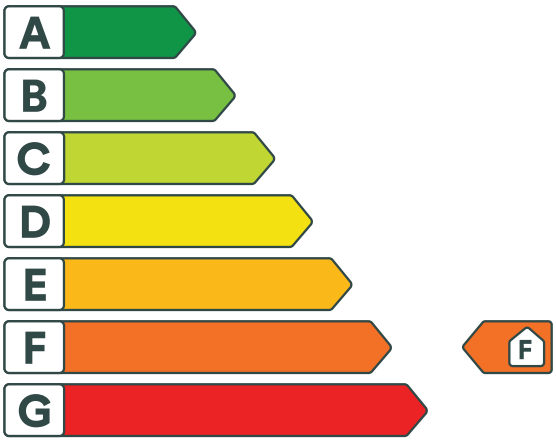
- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere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

enova

Energiattest



Adresse **Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264831**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149543546**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **69**
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 **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **254,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **318,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **367,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **78 131 kWh**



Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR

Detaljering

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

Valhallaveien 18, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Valhallaveien 18

Nabolaget Hellerasten/Sofiemyr nordre - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	19 min 12.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jotunveien Linje 81, 81N, 83	1 min 0.1 km
Solbråtan stasjon Linje L2	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Ødegården barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Hareveien barnehage (1-6 år) 93 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	3 min
Rema 1000 Sofiemyr	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	6 min
Vitusapotek Sofiemyr	7 min
Kolbotn Vinmonopol	23 min

SPORT

Trulsesletta balløkke	6 min
Ødegården ballplass	6 min
Mudo Oppegård	7 min
SATS Kolbotn	19 min

«Barnevennlig område med nærhet til skogen, kun 12 minutter med tog fra Oslo sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

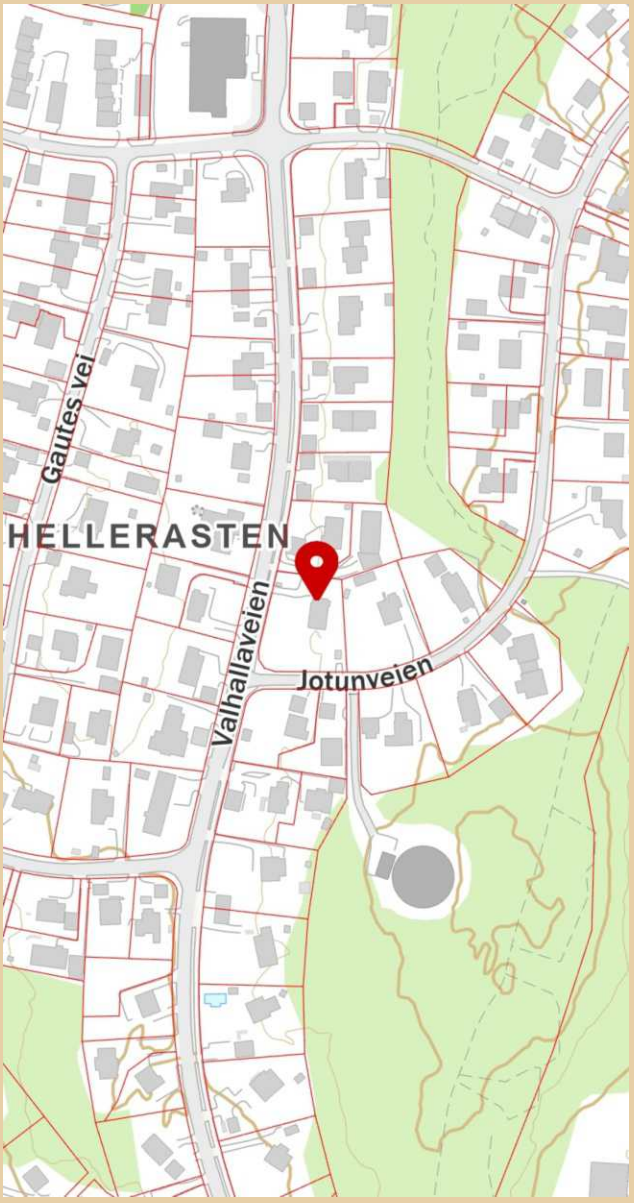
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Valhallaveien 18, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 69, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 901 98 245

E-post: jon.syver.terna@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.
