PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

KRINGSJÅVEIEN 71

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

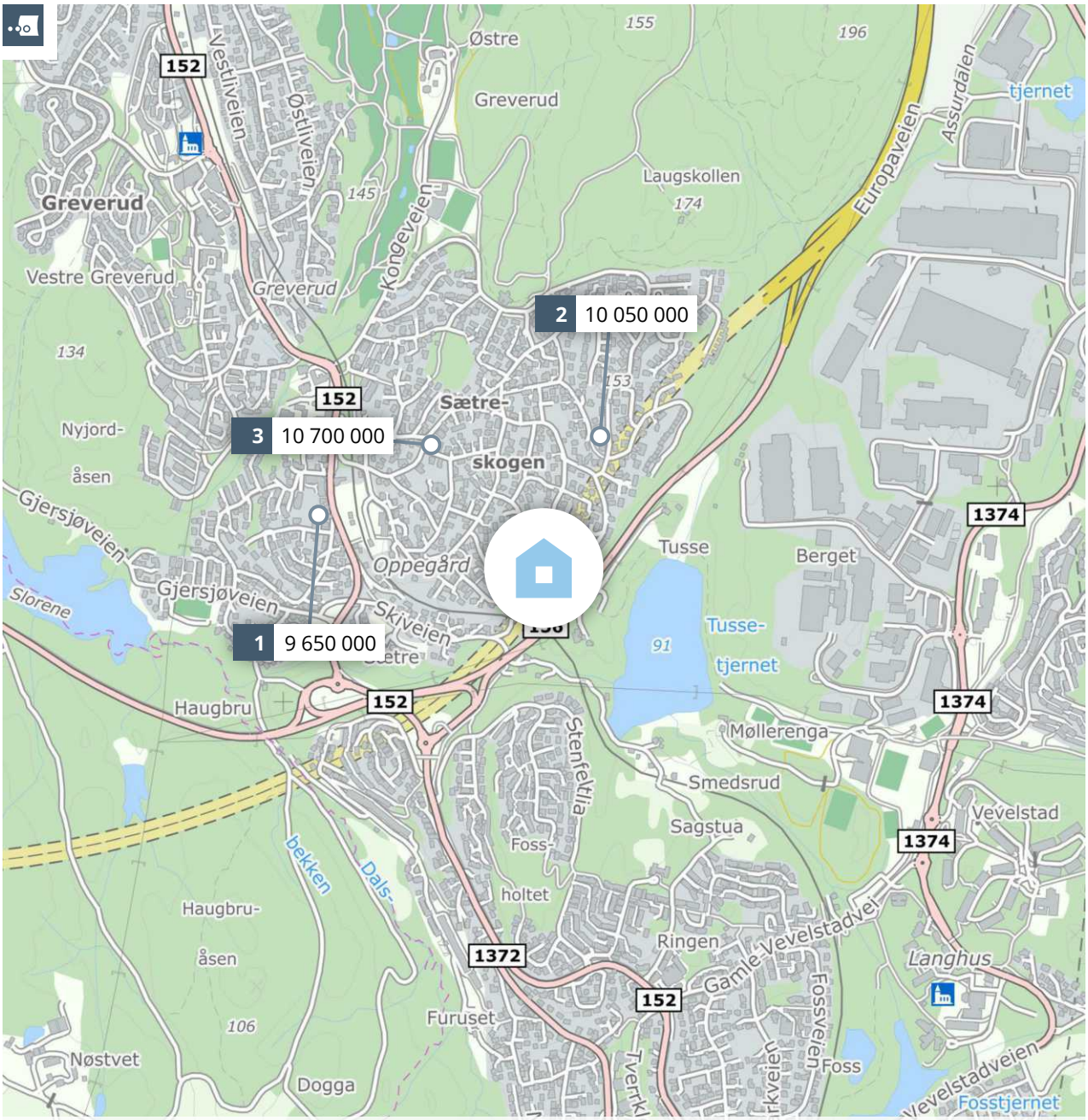
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRINGSJÅVEIEN 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 20.03.2026

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: Benjamin Schrøder.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kringsjåveien 71, 1415 OPPEGÅRD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 244 BNR 338 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Oppegård syd-øst

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	30 769
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	325 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					956 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgdaveien 2 C				02.03.2026	10 000 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**52 162**
	185 m²	1997	763 m²	4 sov						
2	Jegerveien 3 A				09.02.2021	9 000 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**49 024**
	205 m²	1921	1 252 m²	3 sov						
3	Slåbråtveien 10 A				09.03.2026	10 700 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**65 644**
	163 m²	1916	677 m²	4 sov						

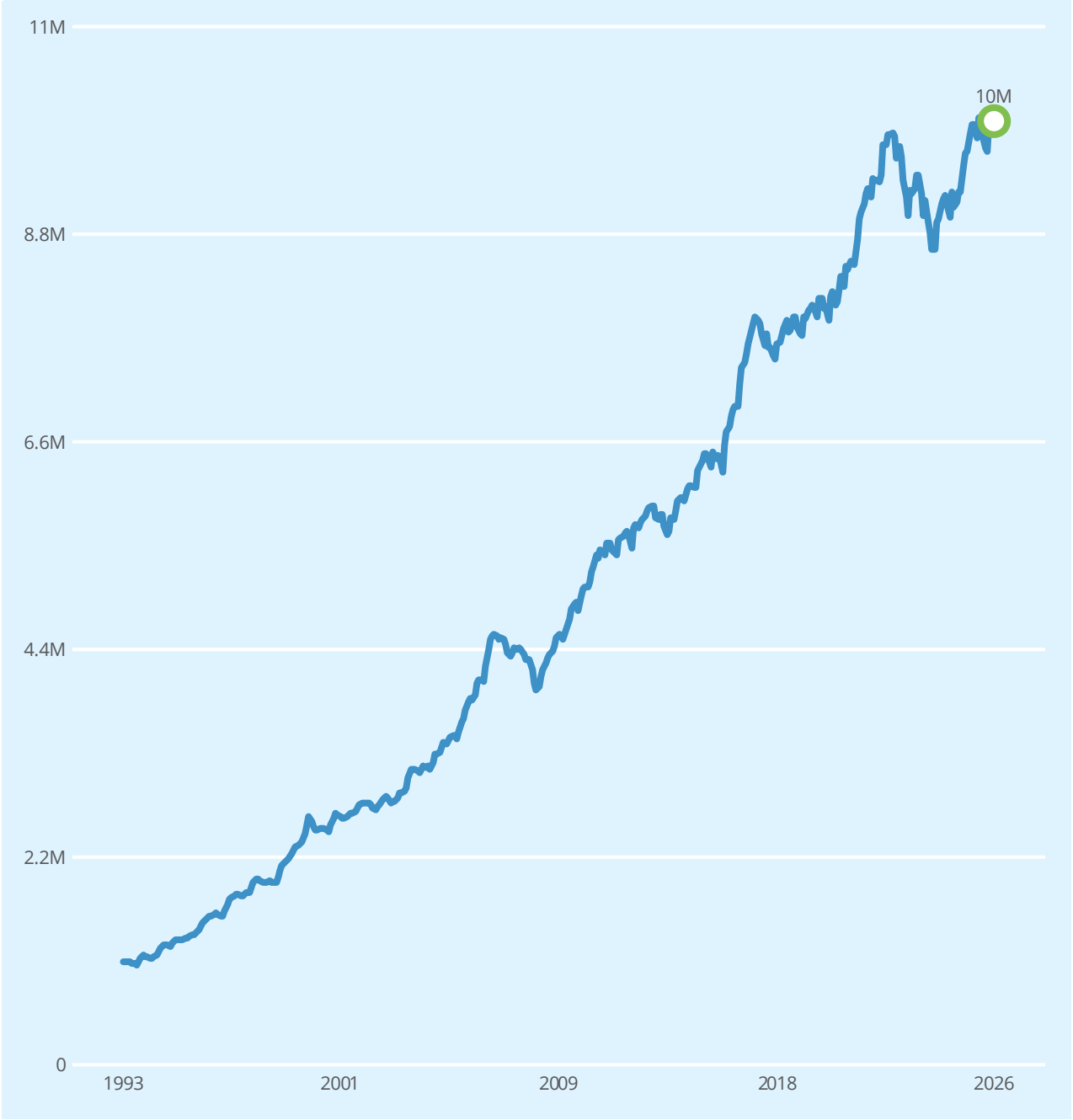
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.03.1994		14.03.1994	-	40 000	-	40 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i Oppegård syd-øst grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 498 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
129
dager

Eneboliger solgt i Oppegård syd-øst grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

11.0M
10.6M
10.2M
9 758 000 Prisantydning i snitt
9 369 000 Salgspris i snitt
9.0M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 984 Oppegård syd-øst grunnkrets i snitt siste 6 mnd

42 734 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

30 769 Kringsjåveien 71 Totalpris 10 000 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Kringsjåveien 71, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2477 **Referansenummer:** YK1203

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Benjamin Schrøder
PM Ski & Ås

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med carport med elbil lader og innendørs basseng. Boligen inneholder bl.a. to bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,36 m. Diverse gulv i alle oppholdsrom. Stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra vinterhage til sydvendt terrasse på 56m2. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Boligen har oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at platene ble montert for ca. 20 år siden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun en nærmere undersøkelse på taket vil kunne avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående trekledning. Kledningen er overflatebehandlet/malt i senere år.
Befaringen er utført fra bakkenivå med visuell kontroll av tilgjengelige flater, inkludert kontroll under kledning, ved vinduer og dører samt ved hjørnekasser. Konstruksjonen er ikke åpnet, og oppbygning, dimensjonering, isolasjon og lufting er derfor ikke verifisert.
W-takstoler fra byggeåret. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell isolasjon, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader.

Gangbanen på loftet er etterisolert i senere år. Adkomst til loft via nedsenkbar loftstrapp.

Det er målt med fuktindikator på loftet, og det er ikke registrert høye fuktverdier. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.
Malte vinduer av tre med tolags glass. Vinduene er sidehengslet og fra byggeåret.
Aluminiums-vinduer med tolags isolerglass i bassengrommet i underetasjen. Ifølge eier ble vinduene montert for ca. 20 år siden.
Det ene store vinduet i stuen har utskiftet glasset i 1999.
Inngangsdør i teak med sidefelt i glass fra byggeår. Døren har original utførelse med eldre overflatebehandling og tidstypisk preg.
Aluminiums skyvedør ut fra basseng rom.
Det ble utført visuell kontroll og enkel funksjonstest ved befaring.
Malt balkongdør med 2-lags glass og brystning ut fra vinterhage.
Ifølge eier ble balkongdøren montert for ca. 20 år siden.
Det er oppført en stor sydvendt terrasse på ca. 56 m² med adkomst fra vinterhage/oppholdsrom. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med rekkverk og overflate av terrassefliser/terrassebord. Terrassen er etablert over underliggende bassengrom, og det er registrert tykk PVC-duk under trekonstruksjonen for avledning og beskyttelse mot fuktinntrenging til underliggende rom.
Det er etablert en platting på ca. 41 m² utenfor bassengrommet. Plattingen er utført med betongheller og fremstår som et opparbeidet uteoppholdsareal med god tilgjengelighet fra bassengrom og hage. Befaringen ble utført ved visuell kontroll fra bakkenivå.
Det er etablert en utvendig trapp i trekonstruksjon mellom terrasse og platting/hageområde. Trappen har rekkverk på én side og er utført med åpne trinn. Befaringen ble utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og terrasse.
Det er oppført carport på ca. 17 m² tilknyttet boligen. Carporten er utført med åpen front og trekonstruksjoner med takoverbygg. Det er installert elbillader i carporten. Bygningsdelen fremstår integrert/sammenbygget med boligen og benyttes til parkering og oppbevaring.
Carporten er ikke tilstandsvurdert og inngår ikke som en del av dette oppdraget. Bygningsdelen er derfor kun beskrevet visuelt og er heller ikke medtatt i arealberegningen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulv med parkett, laminat, fliser og belegg. I underetasjen er det skipsgulv og betonggulv, samt flislagt gulv i bassengrom. Veggene har overflater av trepanel og malte plater. Innvendige tak består av himlingsplater (Tak-ess), trepanel og synlige betongelementer i bassengrommet.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Det anbefales at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Boligen har teglpipe fra byggeår med tilknyttet ildsted i stuen. Ildstedet er utført som åpen peis med murt utførelse, glassdører og flis-/teglforblending. Befaringen omfattet visuell kontroll av synlige deler av pipe og ildsted.

Kjellerstuen har stor murt peis tilknyttet teglpipe. Peisen er utført med åpen løsning og fremstår som et sentralt element i rommet. Omramming og overflater er utført med strukturmalt murverk og flislagt ildstedssone. Befaringen omfattet visuell kontroll av synlige deler av peis og pipe.
Rom under terreng med gulv belagt med belegg og vegger med panel. Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bod under grunn for kontroll av konstruksjonen. Ved fuktkvotemåling ble det registrert forhøyede fuktverdier på ca. 24 vektprosent i konstruksjonen.
Målingene indikerer fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen. Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige deler av boligen, spesielt i eldre konstruksjoner eller ved begrenset ventilasjon og fuktsikring.
Innvendige trapper i underetasjen mellom kjellerstue og

Beskrivelse av eiendommen

bassengrom, samt trapp i vinterhage ut til terrasse. Trappene er utført med flislagte trinn og er opplyst å være ca. 20 år gamle.
Boligen har innvendig trapp mellom etasjene fra byggeåret.
Trappen er utført i trekonstruksjon med teppebelagte trinn, samt rekkverk og håndløper. Befaringen omfattet visuell kontroll og enke funksjonstest ved bruk.
Profilerte innerdører. Dobbel skyvedør ut til vinterhage og skyvedør ut til bassengrommet fra kjellerstuen. Svingdører ellers i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra før 1990 i 1. etasje, opprinnelig fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført ca. 2006. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett samt innredning med doble nedsenkede servanter og speil.
Gulvet er belagt med våtromsparkett, med elektriske varmekabler på deler av gulvet. Veggene har brystningsflis med malt strie over, og himlingen består av malte Tak-ess-plater.
Det er registrert fall mot sluk på ca. 1:50 i dusjsonen, men gulvet ved toalettdel/dør ligger ca. 30 mm lavere enn topp slukrist, hvilket gir motfall på deler av gulvet. Membranløsning i sluk er ukjent.
Sluket er av eldre type med slukmansjett. Badet har balansert ventilasjon og det er etablert en lyddempet overstrømmingsløsning i vegg fra gang.
Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner. Overflatefuktmålinger viste ikke unormale verdier på befaringstidspunktet.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med epoxybelagt gulv, trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med utslagsvask i stål, enkel innredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er tilnærmet flatt uten registrert fall mot sluk. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er målt til ca. 0 mm. Det er etablert lokal oppbrettkant ved dør på ca. 180 mm. Membranløsning i tilknytning til sluk er ukjent. Sluket er av eldre type.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte i vegg, men det er ikke etablert tilluft eller luftespalte under dør. Det ble ikke utført hulltaking i veggkonstruksjonene, men det er registrert forhøyede fuktverdier i vegg under utslagsvask ved fuktmåling.

Bad
Stort bad fra byggeår beliggende i underetasjen med integrert badstue. Badet er innredet med åpen dusjløsning, gulvmontert toalett, bidé samt servant med speil. Det er flislagt gulv i dusjsonen og korkbelegg på øvrige gulvflater i baderommet. Veggene i dusjsonen er utført med våtromstapet, mens øvrige vegger består av trepanel. Himlingen er utført med trepanel.
Dusjsonen har lokalt fall mot sluk, mens øvrige gulvflater i hovedsak er uten tilfredsstillende fall etter dagens anbefalte krav. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er målt til ca. 25 mm, og dusjsonen har et lokalt nedsenk på ca. 20 mm. Membranløsning og tilkobling mot sluk er ukjent, da sluket er av eldre type og ikke kunne åpnes ved befaring.
Det er registrert elektrisk avtrekksvifte, men det mangler tilluft/luftespalte under dør, noe som reduserer ventilasjonseffekten. Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner. Overflatefuktmålinger viste forhøyede verdier på befaringstidspunktet.

Basseng rom
Bassengrom fra ca. 1988 ifølge eier. Rommet er innredet med nedfelt innendørs svømmebasseng, flislagte gulv og vegger med trepanel. Det er etablert dusjløsning i tilknytning til bassengområdet. Gulvene er opplyst å ha varmekabler. Rommet fremstår med store vindusflater og himling med malte plater.
Bassengområdet har opphøyde kanter rundt bassenget og en separat mindre boblebad/ jacuzzi. Overflater og innredning bærer preg av normal aldring og bruksslitasje. Bassenget har i sommerhalvåret en egen løsning for gratis oppvarming gjennom rør som ligger under taket på huset over bassengrommet, og som varmes opp av solen. Dette bidrar til oppvarming av bassenget i sommerhalvåret. Løsningen er en unik patentert konstruksjon ved eiendommen Kompressoren til boblebadet fungerer ikke, og utskifting anbefales. Det er videre opplyst at viften på avfukteren ikke fungerer. Det anbefales at bassengrommet gjennomgår en full teknisk kontroll av fagkyndig med erfaring innen bassenganlegg, da takstmannen ikke har spisskompetanse på området. Dette gjelder særlig vurdering av tettesjikt, ventilasjon/avfukting, tekniske installasjoner og bassengutstyr. Det er registrert at kompressoren til boblebadet ikke fungerer, samt at viften på avfukteren er defekt og må påregnes utbedret eller utskiftet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn. Kjøl -/fryseskap er frittstående. Det er montert automatisk vannstopper. Fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Det er etablert kjølerom i boligen med gulvbelegg tilpasset rommets funksjon.
Vegger og himling er kledd med trepanel, som ikke er ideelt med tanke på hygiene og rengjøring, da materialet kan trekke til seg fukt over tid.
Rommet er innredet med faste hyller og veggmontert kjøleaggregat. Kjøleanlegget var avslått på befaringstidspunktet, men eier opplyser at det fungerer ved bruk.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller lukt, men overflater og installasjoner bærer preg av alder og normal bruksslitasje.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kjøleanlegg, tettinger og overflater.
Badstue med overflater hovedsakelig utført i trepanel på vegger og himling. Rommet er innredet med faste sittebenker i tre og elektrisk badstuovn. Gulvet har eldre belegg/overflate tilpasset våtromsmiljø. Badstuen fremstår med normal bruksslitasje og alderstegn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannledninger i boligen, med rør-i-rør-system til kjøkkenet. Avløpsrør i plast og støpejern. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon i 1. etasje er tilkoblet et balansert ventilasjonsaggregat montert på loftet. Det er naturlig ventilasjon i underetasjen. Det er avtrekk fra våtrommene og kjøkken, samt tilluft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2005. Berederen er innkasset og plassert på vaskerommet. Det er etablert synlige vannrør og sikkerhetsventil ved toppen av berederen. Installasjonen fremstår med normal alder og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Luft-Luft varmepumpe. Pumpen er montert i 2024. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde. TG satt pga. alder.
Det er etablert sikringsskap i underetasjen samt eget skap i 1. etasje. Anlegget fremstår med automatsikringer og nyere AMS-strømmåler. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler utført av OneCo Elektro AS. Eier har besvart takstmannens spørsmål vedrørende det elektriske anlegget på befaringstidspunktet. Eier opplyser videre at det ble utført el-tilsyn i 2022. Det ble ikke opplyst om vesentlige avvik ved befaringen. Det elektriske anlegget er ellers ikke kontrollert utover visuell vurdering utført av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn av fjell. Fundamentering på fjell anses generelt som stabile grunnforhold med liten risiko for setningsskader sammenlignet med løsmasser. Det kan likevel forekomme lokale variasjoner og fuktpåvirkning avhengig av terrengforhold, drenering og overflatevann. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier unormale bevegelser eller setningsskader relatert til byggegrunnen.
Bygningen er oppført i 1974, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse av dreneringssystemet. Det er derfor usikkert om opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller om det har vært foretatt utskifting. Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplast over synlig del av terrengnivå.
Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det registrert noe fuktutslag, men det ble ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller unormal lukt. Eldre dreneringsløsninger har ofte redusert effekt sammenlignet med dagens standarder, og funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig slitasje.
Bassengrommet er tilbygget i ca. 2006 og dreneringen er fra da.
Grunnmurer er oppført i lettklinkerblokker. Fundamentene består av stripefundamenter av betong eller såleblokker som ligger under grunnmurene. Betongdekket i underetasjen er isolert i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

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

Terrasse og platting fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt.
Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert, og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Brannceller er kontrollert.
Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

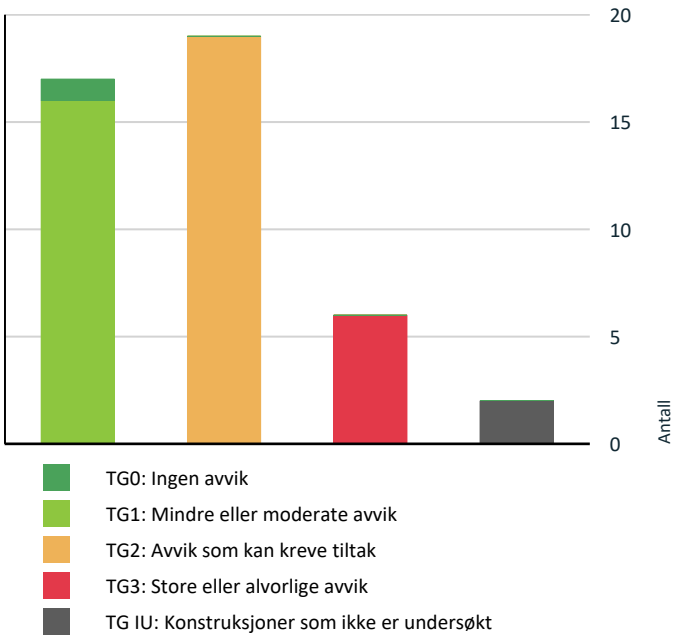
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Originale tegninger er fremvist befaringsdagen. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen fra fremviste godkjente plantegninger.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

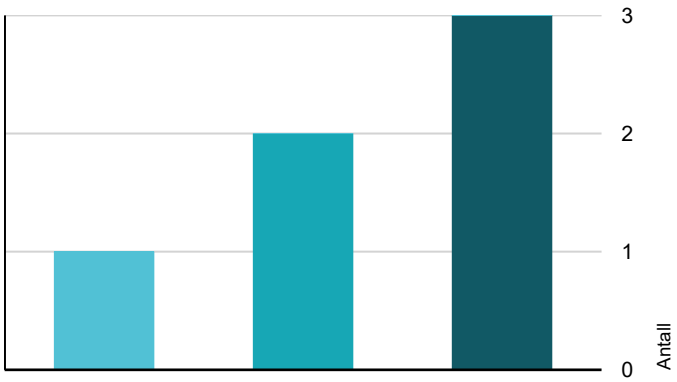
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu hovedsoverom	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer i vinterhagen	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Terrassse over bassengrom	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Trapp mellom etasjene	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2006	Tilbygg	Eier opplyser at basseng rommet er tilbygget for ca. 20 år siden.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at platene ble montert for ca. 20 år siden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun en nærmere undersøkelse på taket vil kunne avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående trekledning. Kledningen er overflatebehandlet/malt i senere år. Befaringen er utført fra bakkenivå med visuell kontroll av tilgjengelige flater, inkludert kontroll under kledning, ved vinduer og dører samt ved hjørnekasser. Konstruksjonen er ikke åpnet, og oppbygning, dimensjonering, isolasjon og lufting er derfor ikke verifisert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert lokale råte- og fuktskader nederst på deler av trekledningen utenfor kjøkkenet og ved hjørnekassen og vindusomrammingen ved hovedsoverommet.
Det er også observert værslitasje, oppsprekking og svekket trevirke på disse stedene.
Åpninger i overganger mellom kledning og vindu gir økt risiko for fuktinntrenging.
Vedlikehold og utskifting av skadet treverk bør påregnes for å hindre videre skadeutvikling.
Konstruksjonen er ikke åpnet, og skjulte skader bak kledningen kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

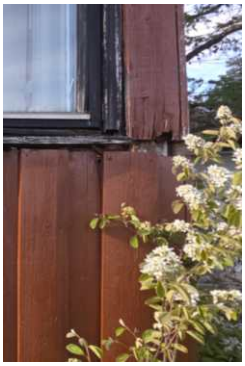
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Skadet og råteskadet trekledning bør skiftes ut, og det bør utføres nødvendig vedlikehold for å hindre videre skadeutvikling.
Åpninger og sprekker rundt vinduer og hjørnekasser må tettes for å redusere risikoen for fuktinntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.
Det anbefales å undersøke tilstanden bak kledningen nær skadede områder, da skjulte skader ikke kan utelukkes.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og svekkelse av bærende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler fra byggeåret. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell isolasjon, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader.

Gangbanen på loftet er etterisolert i senere år. Adkomst til loft via nedsenkbar loftstrapp.

Det er målt med fuktindikator på loftet, og det er ikke registrert høye fuktverdier. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med tolags glass. Vinduene er sidehengslet og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist to punkterte vinduer på hovedsoverommet og ett i stuen. Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Glassruter som er punktert eller sprukne bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader.
Tegn på innvendig kondensering kan tyde på dårlig ventilasjon eller redusert isolasjonsevne i vinduene. Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen og eventuelt utskifting av vinduer for å unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer i basseng rom

Beskrivelse

Aluminiums-vinduer med tolags isolerglass i bassengrommet i underetasjen. Ifølge eier ble vinduene montert for ca. 20 år siden. Det ene store vinduet i stuen har utskiftet glasset i 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG 3 Vindu hovedsoverom

Beskrivelse

Malt trevindu med tolags glass på hovedsoverommet. Vinduene er sidehengslet og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i nedre del av vinduskarm og vindusramme.
Trevirket er nedbrutt og har redusert funksjon og bestandighet.
Åpninger og værslitasje rundt vinduet gir økt risiko for videre fuktinntrenging i konstruksjonen.
Skadene vurderes å ha utviklet seg over tid som følge av alder, værbelastning og fuktpåvirkning.
Reparasjon eller utskifting av vinduet må påregnes.
Skjulte følgeskader i tilstøtende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduet bør repareres eller skiftes ut for å hindre videre fuktinntrenging og forringelse av konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for ytterligere råte- og fuktskader i både vindu og tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.
Skjulte følgeskader i omkringliggende konstruksjon kan ikke utelukkes og bør undersøkes nærmere ved utbedring. Det må påregnes kostnader til reparasjon eller utskifting av vinduet. Estimert kostnad for utskifting av enkeltvindu vurderes til ca. kr 15.000–40.000, avhengig av størrelse, løsning og omfang. Dersom flere vinduer skal skiftes samtidig, vil dette ofte være mer kostnadseffektivt samlet sett. Ved utskifting av flere vinduer må det påregnes vesentlig høyere totale kostnader. Dersom det avdekkes større fukt- eller råteskader i tilstøtende veggkonstruksjon ved åpning, vil kostnadene kunne bli ytterligere høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Takvinduer i vinterhagen

Beskrivelse

Takvindu i vinterhage med synlige misfarginger og fuktmerker i det innvendige treverket rundt karm og lysåpning. Eier opplyser at vinduet tidligere har stått åpent, og at fuktpåvirkningen skyldes dette. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller pågående vanninntrenging på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert eldre fuktmerker og misfarging rundt takvinduet. Forholdet vurderes å være relatert til tidligere fuktbelastning etter at vinduet har stått åpent, i henhold til eiers opplysninger. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen. Overflater bør følges opp og eventuelt vedlikeholdes ved behov.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatene rundt takvinduet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling av fukt- eller råteskader.
Vedlikehold eller utbedring bør utføres dersom det oppdages forverring, for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen og redusert funksjonstid på vinduet.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør i teak med sidefelt i glass fra byggeår. Døren har original utførelse med eldre overflatebehandling og tidstypisk preg.
Aluminiums skyvedør ut fra basseng rom.
Det ble utført visuell kontroll og enkel funksjonstest ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for ytterdører er 20–40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Inngangsdøren er av eldre dato og har oppnådd høy alder sammenlignet med forventet funksjonstid. Skyvebalkongdøren har punkterte glass.
Det må påregnes vedlikehold og justeringer som følge av alder og normal slitasje.
Eldre teakdører har ofte redusert isolasjonsevne, tetthet og energieffektivitet sammenlignet med moderne løsninger.
Utskifting eller oppgradering bør vurderes på sikt ut fra alder og standard.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av inngangsdøren for å oppnå bedre isolasjonsevne, tetthet og energieffektivitet.
Glass i skyvedøren bør vurderes utskiftet.
Manglende tiltak kan medføre økt varmetap, trekk og høyere energikostnader, samt risiko for redusert komfort og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Balkongdør ut fra vinterhage

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags glass og brystning ut fra vinterhage. Ifølge eier ble balkongdøren montert for ca. 20 år siden.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrassse over bassengrom

Beskrivelse

Det er oppført en stor sydvendt terrasse på ca. 56 m² med adkomst fra vinterhage/oppholdsrom. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med rekkverk og overflate av terrassefliser/terrassebord. Terrassen er etablert over underliggende bassengrom, og det er registrert tykk PVC-duk under trekonstruksjonen for avledning og beskyttelse mot fuktinntrenging til underliggende rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrassen fremstår med normal slitasje og værpåvirkning ut fra alder og eksponering.
Det er registrert lokale tegn til fuktbelastning og begroing på deler av trekonstruksjonen.
Enkelte konstruksjonsdeler og avslutninger fremstår utsatt for fuktpåvirkning over tid. Det ble også registrert enkelte løse rekkverksbord.
PVC-duken under terrassen har en viktig funksjon for å beskytte underliggende bassengrom mot vanninntrenging. Tilstanden på skjulte deler av duken og tettheten i konstruksjonen er ikke verifisert.
Løpende vedlikehold og kontroll av trekonstruksjoner, innfestninger, overganger og fuktsikring anbefales.
Skjulte skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av trekonstruksjonen, spesielt i områder med tegn til fuktbelastning og begroing, samt kontrollere tilstanden på PVC-duken og tettheten i konstruksjonen.
Løse rekkverksbord bør festes for å ivareta sikkerheten.
Løpende vedlikehold og kontroll bør utføres for å redusere risiko for fuktskader, råte og vanninntrenging til underliggende bassengrom.
Skjulte skader kan medføre kostbare utbedringer dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.

TG 1 Platting ved bassengrom

Beskrivelse

Det er etablert en platting på ca. 41 m² utenfor bassengrommet.
Plattingen er utført med betongheller og fremstår som et opparbeidet uteoppholdsareal med god tilgjengelighet fra bassengrom og hage.
Befaringen ble utført ved visuell kontroll fra bakkenivå.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i trekonstruksjon mellom terrasse og platting/hageområde. Trappen har rekkverk på én side og er utført med åpne trinn. Befaringen ble utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen fremstår med normal slitasje og værpåvirkning i henhold til alder og eksponering.
Det er registrert begroing og fuktpåvirkning på trinn og trekonstruksjoner, noe som kan gi glatte overflater ved nedbør og fuktige forhold.
Trappen vurderes som relativt bratt sammenlignet med dagens anbefalte utforming.
Løpende vedlikehold og kontroll av innfestninger, rekkverk og trinn anbefales.
Oppgradering eller tilpasning kan være aktuelt for å bedre sikkerhet og brukskomfort.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres regelmessig vedlikehold, rengjøring og kontroll av trappens overflater, innfestninger og rekkverk for å redusere risiko for glatte trinn og sikre konstruksjonens stabilitet.
Oppgradering eller tilpasning av trappen kan vurderes for å bedre sikkerhet og brukskomfort, da bratthet og begroing kan medføre økt fare for fall og personskade.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført carport på ca. 17 m² tilknyttet boligen. Carporten er utført med åpen front og trekonstruksjoner med takoverbygg. Det er installert elbillader i carporten. Bygningsdelen fremstår integrert/sammenbygget med boligen og benyttes til parkering og oppbevaring.
Carporten er ikke tilstandsvurdert og inngår ikke som en del av dette oppdraget. Bygningsdelen er derfor kun beskrevet visuelt og er heller ikke medtatt i arealberegningen.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulv med parkett, laminat, fliser og belegg. I underetasjen er det skipsgulv og betonggulv, samt flislagt gulv i bassengrom. Veggene har overflater av trepanel og malte plater. Innvendige tak består av himlingsplater (Tak-ess), trepanel og synlige betongelementer i bassengrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal aldring og bruksslitasje på enkelte overflater.
Det forekommer enkelte hakk og riper i gulvoverflater, spesielt på parkett.
Det er registrert noe knirk i enkelte gulvflater.
Vedlikehold og overflateoppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelle overflateoppgraderinger for å utbedre hakk, riper og knirk i gulvoverflater.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av overflatene oppstå, noe som kan redusere både estetisk og funksjonell kvalitet over tid.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Det anbefales at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe fra byggeår med tilknyttet ildsted i stuen. Ildstedet er utført som åpen peis med murt utførelse, glassdører og flis -/teglforblending. Befaringen omfattet visuell kontroll av synlige deler av pipe og ildsted.

Kjellerstuen har stor murt peis tilknyttet teglpipe. Peisen er utført med åpen løsning og fremstår som et sentralt element i rommet.
Omramming og overflater er utført med strukturmalt murverk og flislagt ildstedssone. Befaringen omfattet visuell kontroll av synlige deler av peis og pipe.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Pipe og ildsted er av eldre dato og har oppnådd høy alder sammenlignet med forventet funksjonstid.
Det er registrert normal aldring, sotpåvirkning og bruksslitasje ved ildstedet.
Eldre piper og ildsteder bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å ivareta brannsikkerhet og funksjon.
Feieluke plassert i baderom i underetasjen er kledd inn.
Det anbefales å følge ordinære tilsyn og feiing fra brann- og feiervesen.
Tilstanden på skjulte deler av pipeløp og konstruksjon er ikke kontrollert, da disse ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsted for å ivareta brannsikkerheten, samt følge opp ordinære tilsyn og feiing fra brann- og feiervesenet.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller funksjonssvikt som følge av alder, sotpåvirkning og slitasje, spesielt siden tilstanden på skjulte deler ikke er kjent. Det må påregnes utbedringer for å etablere forskriftsmessig avstand mellom pipe og brennbare materialer. Basert på synlige forhold vurderes kostnadene for å få frie vegger mot pipen til ca. 10 000 – 30 000 kroner, avhengig av omfang og valgt løsning. Arbeidene vil normalt omfatte demontering av panel rundt pipen, etablering av godkjent brannskille/brannbeskyttelse samt tilbakeføring av overflater. Videre anbefales vurdering av fagkyndig eller murer før tiltak utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted vinterhage

Beskrivelse

Vinterhagen har murt ildsted/peis tilknyttet teglsteinspipe. Ildstedet er utført med flislagt overflate og åpen løsning, og er ifølge eier ca. 20 år gammelt. Befaringen omfattet visuell kontroll av synlige deler av ildsted og pipe.
Ildstedet fremstår med normal bruksslitasje og noe sotpåvirkning i brennkammeret. Fliser og overflater fremstår generelt i tilfredsstillende stand ved befaringstidspunktet, uten synlige tegn til større skader eller deformasjoner. Teglsteinspipen fremstår med normal aldring ut fra alder og bruk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med gulv belagt med belegg og vegger med panel. Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bod under grunn for kontroll av konstruksjonen. Ved fuktkvotemåling ble det registrert forhøyede fuktverdier på ca. 24 vektprosent i konstruksjonen.
Målingene indikerer fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen. Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige deler av boligen, spesielt i eldre konstruksjoner eller ved begrenset ventilasjon og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier i innforet vegg, målt til ca. 24 vektprosent.
Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen bak innvendig kledning.
Årsak til fuktbelastningen er ikke avklart ved befaringstidspunktet.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, årsak og eventuelle skjulte skader.
Langvarig fuktpåvirkning kan medføre risiko for råteskader, muggsopp og dårligere inneklima.
Tiltak og eventuelle utbedringer må påregnes.

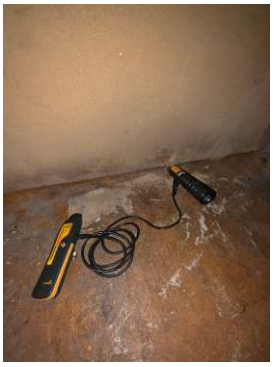
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang og eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen.
Langvarig fuktpåvirkning kan føre til råteskader, muggsoppdannelse og forringet inneklima, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer. Det må påregnes kostnader til videre undersøkelser og eventuelle utbedringer. Estimert kostnad for åpning av konstruksjon, nærmere skadeavdekking og lokale reparasjoner vurderes til ca. kr 20.000–80.000, avhengig av skadeomfang og valgt løsning. Dersom det avdekkes omfattende fukt- eller råteskader, eller behov for større drenerings- og konstruksjonsmessige tiltak, vil kostnadene kunne bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i underetasjen mellom kjellerstue og bassengrom, samt trapp i vinterhage ut til terrasse. Trappene er utført med flislagte trinn og er opplyst å være ca. 20 år gamle.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappene mangler rekkverk/håndløper til tross for at de har mer enn 3 trinn. Dette er ikke i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetsnivå og innebærer økt fallrisiko. Siden trappene er eldre, legges byggeårets/oppføringstidspunktets krav til grunn, men forholdet bemerkes som et sikkerhetsmessig avvik. Montering av rekkverk/håndløper anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappene for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
Manglende rekkverk/håndløper utgjør et sikkerhetsavvik, selv om trappene er eldre, og kan medføre økt fare for ulykker.

Tilstandsrapport





TG 2 Trapp mellom etasjene

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene fra byggeåret. Trappen er utført i trekonstruksjon med teppebelagte trinn, samt rekkverk og håndløper. Befaringen omfattet visuell kontroll og enkel funksjonstest ved bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen ved bruk.
Trappen vurderes som relativt bratt, noe som kan påvirke brukskomfort og sikkerhet.
Teppebelagte trinn fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Trappen har rekkverk og håndløper.
Vedlikehold og eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i trappen for å bedre brukskomforten.
Brattheten på trappen kan medføre økt risiko for fallulykker, og det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk.
Teppebelagte trinn har normal slitasje, men vedlikehold eller utskifting bør vurderes over tid for å opprettholde sikkerhet og funksjon.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører. Dobbel skyvedør ut til vinterhage og skyvedør ut til bassengrommet fra kjellerstuen. Svingdører ellers i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere av svingdørene tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svingdørene bør justeres for å sikre normal funksjon og unngå unødvendig slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra før 1990 i 1. etasje, opprinnelig fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført ca. 2006. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett samt innredning med doble nedsenkede servanter og speil.
Gulvet er belagt med våtromsparkett, med elektriske varmekabler på deler av gulvet. Veggene har brystningsflis med malt strie over, og himlingen består av malte Tak-ess-plater.
Det er registrert fall mot sluk på ca. 1:50 i dusjsonen, men gulvet ved toalettdel/dør ligger ca. 30 mm lavere enn topp slukrist, hvilket gir motfall på deler av gulvet. Membranløsning i sluk er ukjent. Sluket er av eldre type med slukmansjett. Badet har balansert ventilasjon og det er etablert en lyddempet overstrømmingsløsning i vegg fra gang.
Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner.
Overflatefuktmålinger viste ikke unormale verdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

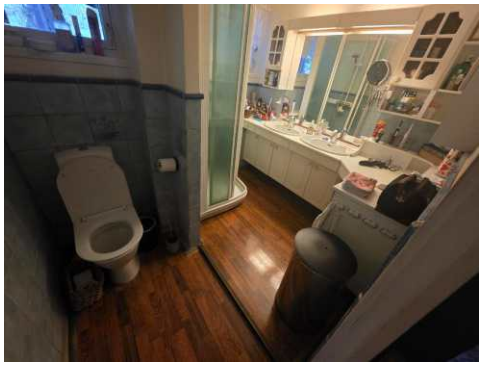
Badet er av eldre dato, og våtromskonstruksjonene har passert forventet funksjonstid.
Det er registrert motfall på deler av gulvet, eldre slukløsning og ukjent membranutførelse. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom med hensyn til fallforhold og ventilasjon. Manglende tilluft under dør reduserer ventilasjonseffekten.
Oppgradering eller rehabilitering anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende fallforhold, oppdatert slukløsning, dokumentert membran og bedre ventilasjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert funksjonstid på våtrommet, samt dårligere inneklima grunnet utilstrekkelig ventilasjon.
Det må påregnes kostnader til oppgradering/rehabilitering av badet som følge av alder på konstruksjoner, motfall på deler av gulvet, eldre slukløsning og ukjent membranutførelse. Normal kostnad for totalrehabilitering av bad av tilsvarende størrelse og standard vurderes å ligge i området ca. kr 300.000–500.000, avhengig av materialvalg, omfang av arbeider samt eventuelle nødvendige utbedringer av underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte skader kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med epoxybelagt gulv, trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med utslagsvask i stål, enkel innredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er tilnærmet flatt uten registrert fall mot sluk. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er målt til ca. 0 mm. Det er etablert lokal oppbrettkant ved dør på ca. 180 mm. Membranløsning i tilknytning til sluk er ukjent. Sluket er av eldre type. Rommet er ventilert med elektrisk vifte i vegg, men det er ikke etablert tilluft eller luftespalte under dør. Det ble ikke utført hulltaking i veggkonstruksjonene, men det er registrert forhøyede fuktverdier i vegg under utslagsvask ved fuktmåling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i vegg under utslagsvask, noe som indikerer fuktpåvirkning/skade i konstruksjonen. Årsaken til fuktbelastningen er ikke nærmere avklart. Vaskerommet er av eldre dato med ukjent membranløsning, eldre sluk og manglende fall til sluk i henhold til dagens anbefalinger. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten. Forholdene gir økt risiko for videre fukt- og råteskader. Nærmere undersøkelser og utbedringer anbefales, og oppgradering av rommet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene i veggen under utslagsvask, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre fukt- og råteskader.
Vaskerommet bør oppgraderes med nytt tettesjikt/membran, nytt sluk og tilfredsstillende fall mot sluk for å redusere risikoen for vannskader.
Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Et normalt kostnadsestimat for rehabilitering av et vaskerom av denne typen vil typisk ligge mellom ca. 160 000 og 250 000 kroner, avhengig av størrelse, materialvalg og omfanget av skjulte skader. Dersom det avdekkes råte- eller fuktskader i konstruksjonen etter riving, kan kostnadene bli høyere.
Full oppgradering vil normalt inkludere riving, nytt gulv med korrekt fall og membran, nytt sluk, utbedring av vegger, ventilasjon samt nødvendige arbeider utført av rørlegger og elektriker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, men det er påvist avvik ved overflate måling. Målingen er foretatt i vegg under utslagsvasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.
Ytterligere undersøkelser av anbefales.

Vurdering av avvik:

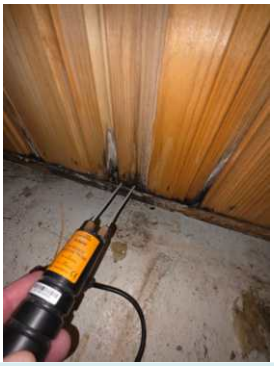
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å avklare omfanget av fuktskader og forhindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for økte fuktskader og skader på tilstøtende konstruksjoner.





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Stort bad fra byggeår beliggende i underetasjen med integrert badstue. Badet er innredet med åpen dusjløsning, gulvmontert toalett, bidé samt servant med speil. Det er flislagt gulv i dusjsonen og korkbelegg på øvrige gulvflater i baderommet. Veggene i dusjsonen er utført med våtromstapet, mens øvrige vegger består av trepanel. Himlingen er utført med trepanel.
Dusjsonen har lokalt fall mot sluk, mens øvrige gulvflater i hovedsak er uten tilfredsstillende fall etter dagens anbefalte krav. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er målt til ca. 25 mm, og dusjsonen har et lokalt nedsenk på ca. 20 mm. Membranløsning og tilkobling mot sluk er ukjent, da sluket er av eldre type og ikke kunne åpnes ved befaring.
Det er registrert elektrisk avtrekksvifte, men det mangler tilluft/luftespalte under dør, noe som reduserer ventilasjonseffekten.
Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner.
Overflatefuktmålinger viste forhøyede verdier på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og har løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Det er registrert forhøyede fuktverdier, og våtromstapet i dusjsonen fremstår ikke som tett. Membranløsning i gulv og tilslutning mot sluk er ukjent, samtidig som sluket er av eldre type. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og øker risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen. Trepanel på vegger og i himling er fuktutsatte materialer i våtrom. Forholdene gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader. Nærmere undersøkelser og omfattende oppgradering/rehabilitering av badet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Badet bør totalrenoveres, inkludert etablering av dokumentert membranløsning og tilfredsstillende tilslutning mot sluk, samt utskifting av fuktutsatte materialer som trepanel.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Det må påregnes full rehabilitering av badet grunnet alder, TG3, forhøyede fuktverdier, eldre sluk og ukjent membranløsning. Badet er stort og har integrert badstue, noe som øker kostnadene. Et realistisk kostnadsestimat vurderes til ca. 300 000 – 500 000 kroner, avhengig av materialvalg og omfang av eventuelle skjulte fukt- og råteskader. Arbeidene vil normalt omfatte riving, nytt våtrom med membran og sluk, oppbygging av fall, nye tekniske installasjoner samt oppgradering av badstue og ventilasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, men det er påvist avvik ved overflate måling. Målingen er foretatt i vegg i dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.
Ytterligere undersøkelser av anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å avklare omfanget av fuktskader og forhindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for økte fuktskader og skader på tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BASSENG ROM

Generell

Beskrivelse

Bassengrom fra ca. 1988 ifølge eier. Rommet er innredet med nedfelt innendørs svømmebasseng, flislagte gulv og vegger med trepanel. Det er etablert dusjløsning i tilknytning til bassengområdet. Gulvene er opplyst å ha varmekabler. Rommet fremstår med store vindusflater og himling med malte plater. Bassengområdet har opphøyde kanter rundt bassenget og en separat mindre boblebad/ jacuzzi. Overflater og innredning bærer preg av normal aldring og bruksslitasje. Bassenget har i sommerhalvåret en egen løsning for gratis oppvarming gjennom rør som ligger under taket på huset over bassengrommet, og som varmes opp av solen. Dette bidrar til oppvarming av bassenget i sommerhalvåret. Løsningen er en unik patentert konstruksjon ved eiendommen Kompressoren til boblebadet fungerer ikke, og utskifting anbefales. Det er videre opplyst at viften på avfukteren ikke fungerer. Det anbefales at bassengrommet gjennomgår en full teknisk kontroll av fagkyndig med erfaring innen bassenganlegg, da takstmannen ikke har spisskompetanse på området. Dette gjelder særlig vurdering av tettesjikt, ventilasjon/avfukting, tekniske installasjoner og bassengutstyr. Det er registrert at kompressoren til boblebadet ikke fungerer, samt at viften på avfukteren er defekt og må påregnes utbedret eller utskiftet.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BASSENG ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel på vegg og malte betongelementerplater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BASSENG ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BASSENG ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innnredet med badebasseng, boblebad og dusjmuligheter langs vegg.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BASSENG ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon i basseng rommet.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn. Kjøl-/fryseskap er frittstående. Det er montert automatisk vannstopper. Fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler komfyrvakt, noe som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Ett underskap/kjøkkenskap er løst og har falt bakover. Forholdet bør undersøkes og utbedres for å sikre stabil og forsvarlig montering av innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for brann.
Løst underskap bør undersøkes og festes forsvarlig for å unngå fare for personskade eller skade på innredningen.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende kjøkkenventilator i sort stål med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



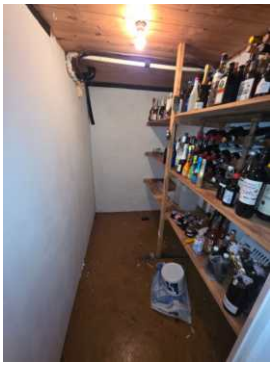
SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert kjølerom i boligen med gulvbelegg tilpasset rommets funksjon.
Vegger og himling er kledd med trepanel, som ikke er ideelt med tanke på hygiene og rengjøring, da materialet kan trekke til seg fukt over tid.
Rommet er innredet med faste hyller og veggmontert kjøleaggregat.
Kjøleanlegget var avslått på befaringstidspunktet, men eier opplyser at det fungerer ved bruk.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller lukt, men overflater og installasjoner bærer preg av alder og normal bruksslitasje.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kjøleanlegg, tettinger og overflater.





UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med overflater hovedsakelig utført i trepanel på vegger og himling. Rommet er innredet med faste sittebenker i tre og elektrisk badstuovn. Gulvet har eldre belegg/overflate tilpasset våtromsmiljø.
Badstuen fremstår med normal bruksslitasje og alderstegn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at tilkoblingen til badstuovnen ikke er godkjent. Forholdet bør kontrolleres og eventuelt utbedres av autorisert elektriker.
Badstuen har eldre overflater med normal slitasje. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av ventilasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilkoblingen til badstuovnen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av autorisert elektriker for å unngå risiko for elektrisk feil eller brann.
Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av ventilasjon og elektriske installasjoner, da manglende oppfølging kan føre til redusert funksjon, dårlig inneklima eller økt risiko for skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber vannledninger i boligen, med rør-i-rør-system til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Forventet funksjonstid for kobbervannledninger er ca. 50 år, og denne er nå passert. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting eller oppgradering av vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av vannledningene, da forventet levetid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og støpejern. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet funksjonstid for avløpsrør i plast er 50 år, og denne er nå overskredet.
Dette medfører økt risiko for feil og skader på avløpssystemet.

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, og vurdere behov for utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i 1. etasje er tilkoblet et balansert ventilasjonsaggregat montert på loftet. Det er naturlig ventilasjon i underetasjen. Det er avtrekk fra våtrommene og kjøkken, samt tilluft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2005. Berederen er innkasset og plassert på vaskerommet. Det er etablert synlige vannrør og sikkerhetsventil ved toppen av berederen. Installasjonen fremstår med normal alder og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Berederen er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og risiko for svikt må påregnes.
Innkassingen begrenser tilgjengeligheten for inspeksjon og eventuell lekkasjekontroll.
Det anbefales jevnlig kontroll av sikkerhetsvent og tilkoblinger, samt vurdering av utskifting på sikt grunnet alder, for å unngå risiko for plutselig lekkasje og påfølgende vannskader.





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-Luft varmepumpe. Pumpen er montert i 2024. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde. TG satt pga. alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er etablert sikringsskap i underetasjen samt eget skap i 1. etasje. Anlegget fremstår med automatsikringer og nyere AMS-strømmåler. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler utført av OneCo Elektro AS. Eier har besvart takstmannens spørsmål vedrørende det elektriske anlegget på befaringstidspunktet. Eier opplyser videre at det ble utført el-tilsyn i 2022. Det ble ikke opplyst om vesentlige avvik ved befaringen. Det elektriske anlegget er ellers ikke kontrollert utover visuell vurdering utført av takstmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

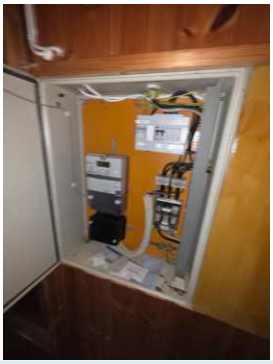
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn av fjell. Fundamentering på fjell anses generelt som stabile grunnforhold med liten risiko for setningsskader sammenlignet med løsmasser. Det kan likevel forekomme lokale variasjoner og fuktpåvirkning avhengig av terrengforhold, drenering og overflatevann. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier unormale bevegelser eller setningsskader relatert til byggegrunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1974, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse av dreneringssystemet. Det er derfor usikkert om opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller om det har vært foretatt utskifting. Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplast over synlig del av terrengnivå.
Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det registrert noe fuktutslag, men det ble ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller unormal lukt. Eldre dreneringsløsninger har ofte redusert effekt sammenlignet med dagens standarder, og funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig slitasje. Bassengrommet er tilbygget i ca. 2006 og dreneringen er fra da.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler klemlist på knotteplasten utvendig.
Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringens alder eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet funksjonstid er vurdert som overskredet.
Det er registrert noe fuktutslag i underliggende konstruksjoner, noe som indikerer redusert funksjon på drenering og fuktsikring.
Vedlikehold eller fornyelse bør påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres klemlist på knotteplasten for å hindre at vann kan trenge inn mellom plast og grunnmur.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på dreneringens alder og utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Fuktutslag i underliggende konstruksjoner indikerer redusert effekt av eksisterende drenering og fuktsikring. Vedlikehold eller fornyelse av dreneringssystemet bør vurderes for å redusere risiko for ytterligere fuktskader og forringelse av bygningsmassen.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer er oppført i lettklinkerblokker. Fundamentene består av stripefundamenter av betong eller såleblokker som ligger under grunnmurene. Betongdekket i underetasjen er isolert i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Terrasse og platting fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt.
Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert, og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Brannceller er kontrollert.
Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp og åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Manglende eller feil utførte rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

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

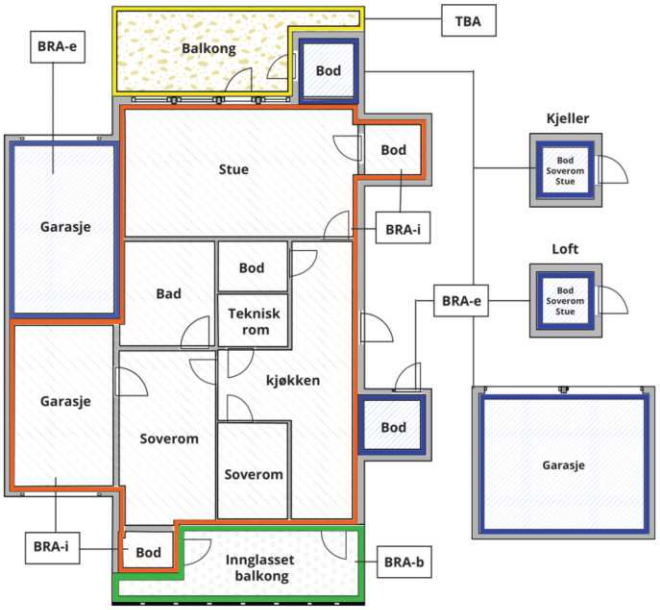
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	125			125	56
Underetasje	133			133	41
SUM	**258**				**97**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, stue, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, vinterhage		
Underetasje	Gang, vaskerom, kjølerom, bod, bod 2, kjellerstue m/bar, bad, badstue, basseng rom		

Kommentar

Carport på 17 m² er ikke medtatt i arealberegningen fordi den ikke er en del av boligens hovedbygning og ikke utgjør måleverdig bruksareal (BRA) etter gjeldende måleregler. Carporten er åpen konstruksjon uten omsluttende vegger og regnes derfor ikke som innvendig bruksareal. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger er fremvist befaringsdagen. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen fra fremviste godkjente plantegninger.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe er montert i 2024. Kjøkkenet er montert i 2019.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	338		0	956 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kringsjåveien 71

Hjemmelshaver
Faugli Mårten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et hyggelig og etablert villaområde på Oppegård. Barnevennlig beliggenhet. Sentral men skjermet beliggenhet med 10 minutters gange til tog, matbutikk, skole og barnehage. I tillegg er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Fv156 i Nordre Follo. Ta avkjøringen 23 fra E6. Fortsett på Fv156. Ta Skiveien til Kringsjåveien/Åsenveien i Sætreskogen. Kringsjåveien 71

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260065
Addresse	Kringsjåveien 71		
Postnr.	1415	Sted	OPPEGÅRD
Selgers navn	Lill Berit Faugli		
Selgers navn	Mårten Faugli		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1975

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

51 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

rørarbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

våtromsparkett

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

totalentreprise fjogstad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

nye takrenner nordnytt stålplatetak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

huseier vvs-ing byggeleder

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

dlw-folie

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

bistand

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

fjellhammer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

etterisolasjon veggplater

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

tileggsisolasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

huseier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

badstuovn må tilkobles ny kurs

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

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

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

nytt el underskap nytt kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

registrert hos lysglimt oppegård

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

e-verket

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avik-eks badstuovn

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

feil vifte avfukter

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

rotter utbedte av anticimex

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

85-90 bekerell

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

godkjent plan-bygg

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

vedlikehold huseier

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

noe vanninntrengning ved uværet HansNy stikkledning etablertIngen vanninntrengning sener

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.05.2026

Signert av *Mårten Faugli*

Initialer selger:
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nordre Follo kommune

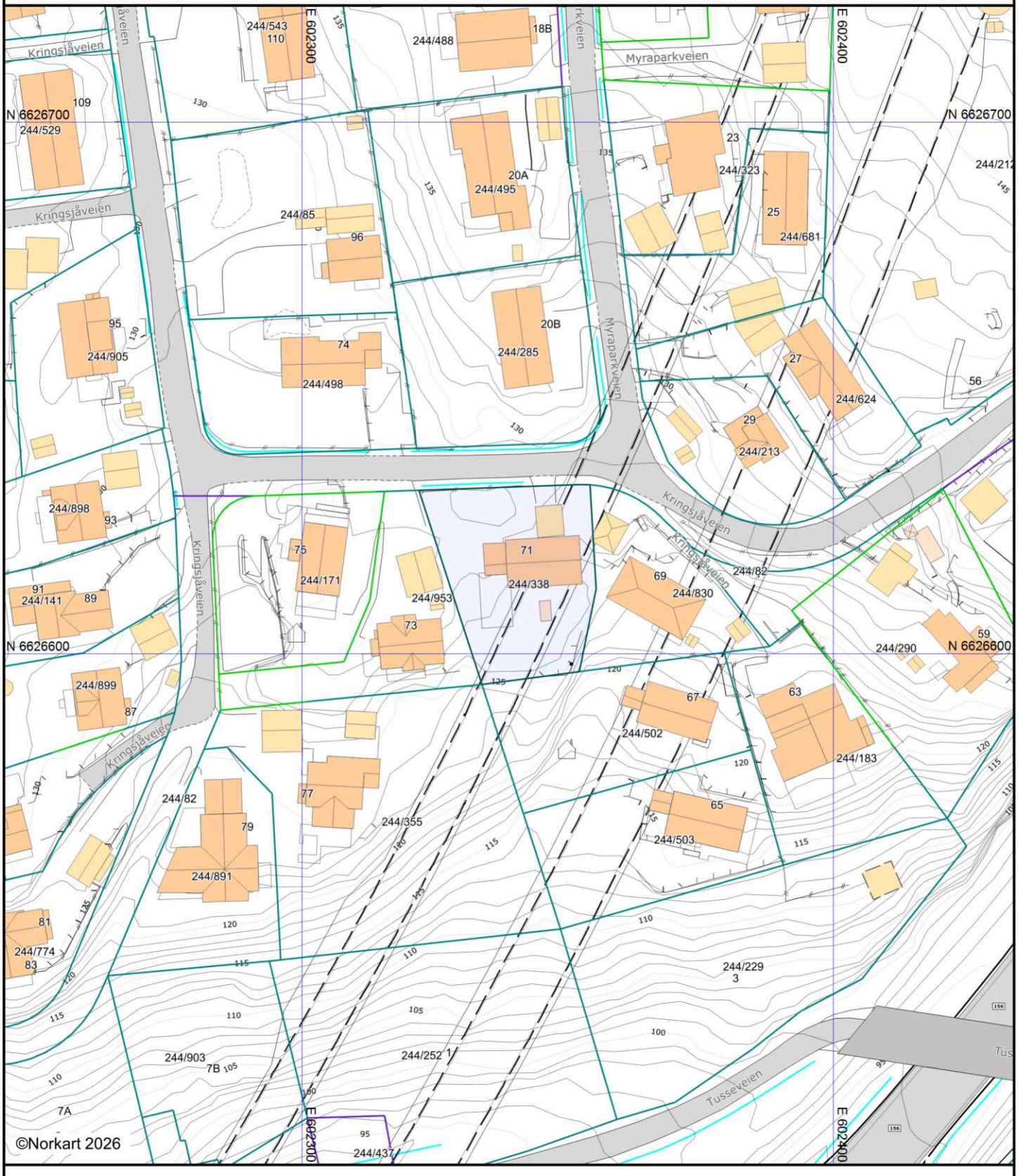
Grunnkart

Eiendom: 244/338
Adresse: Kringsjåveien 71
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

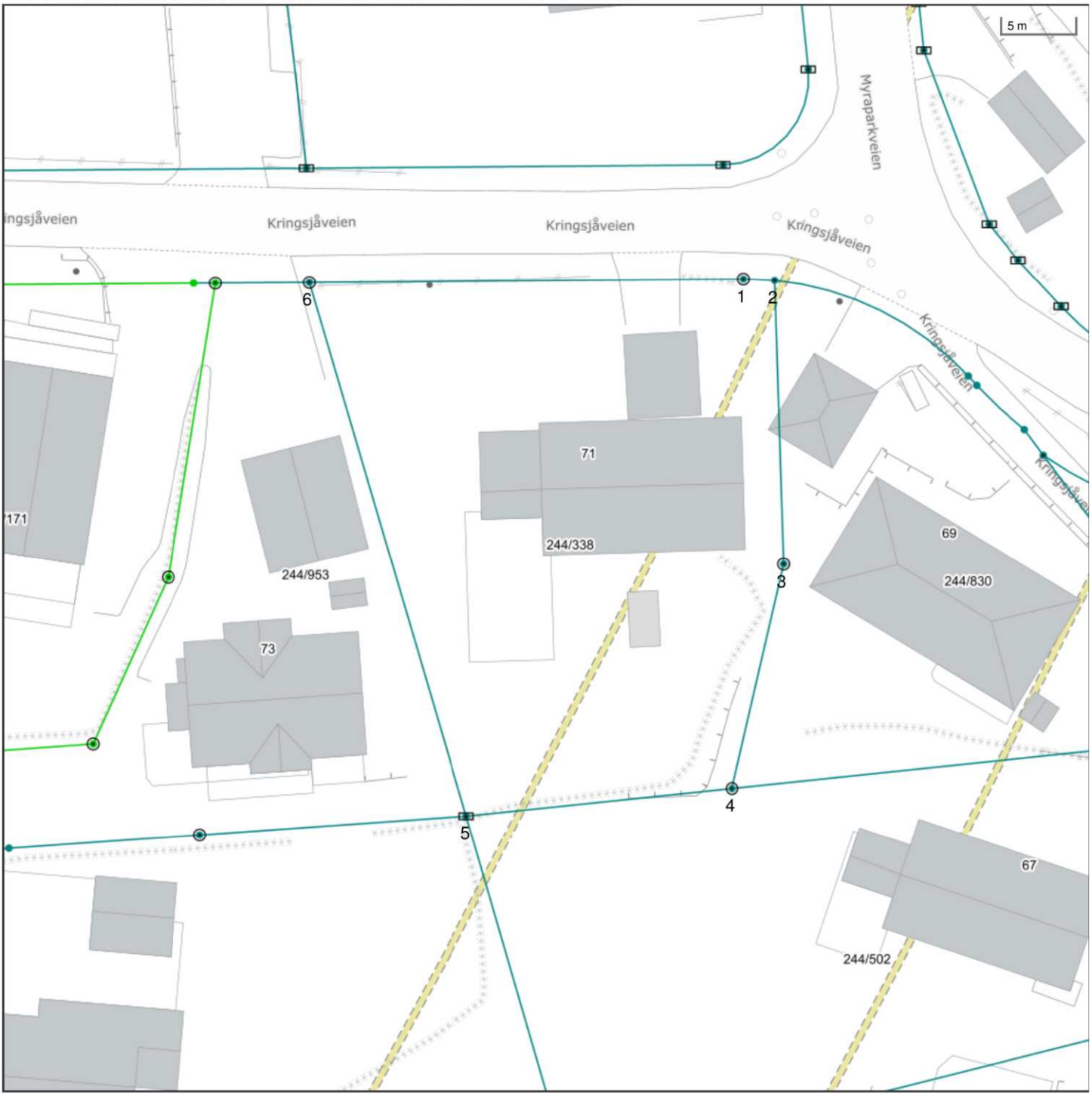
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 23.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 244/338//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	956,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626612,93	**Øst**	602338,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626631,84	602352	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,06	
2	6626631,81	602354,16	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16	6,42
3	6626612,23	602355,32	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,61	
4	6626596,65	602352,16	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,90	
5	6626594,23	602333,83	20 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	18,49	
6	6626630,78	602321,96	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,43	

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 244/338

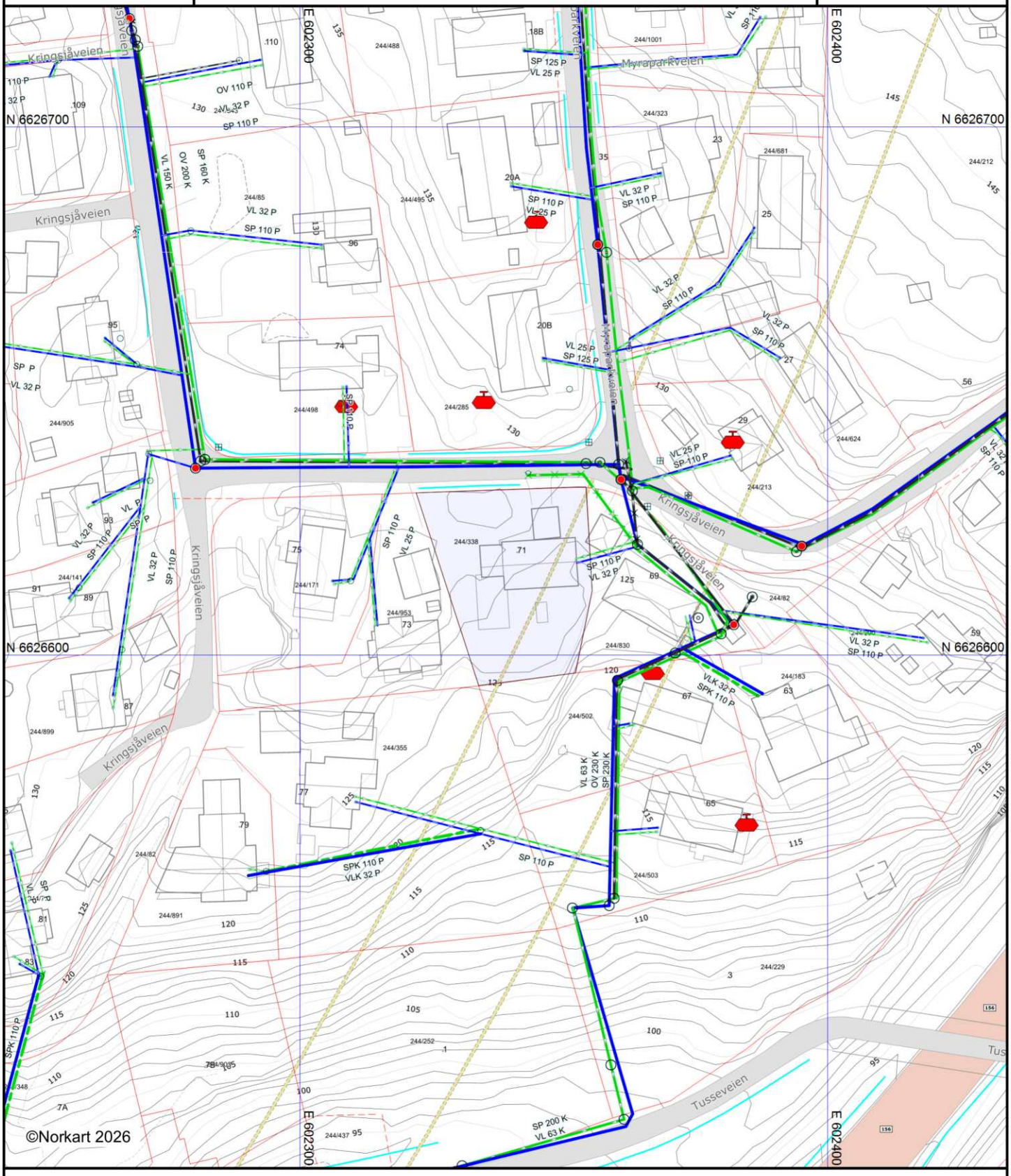
Adresse: Kringsjåveien 71

Dato: 23.03.2026

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

Grunnmur

Taksprang Bunn

Bygning punkt

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

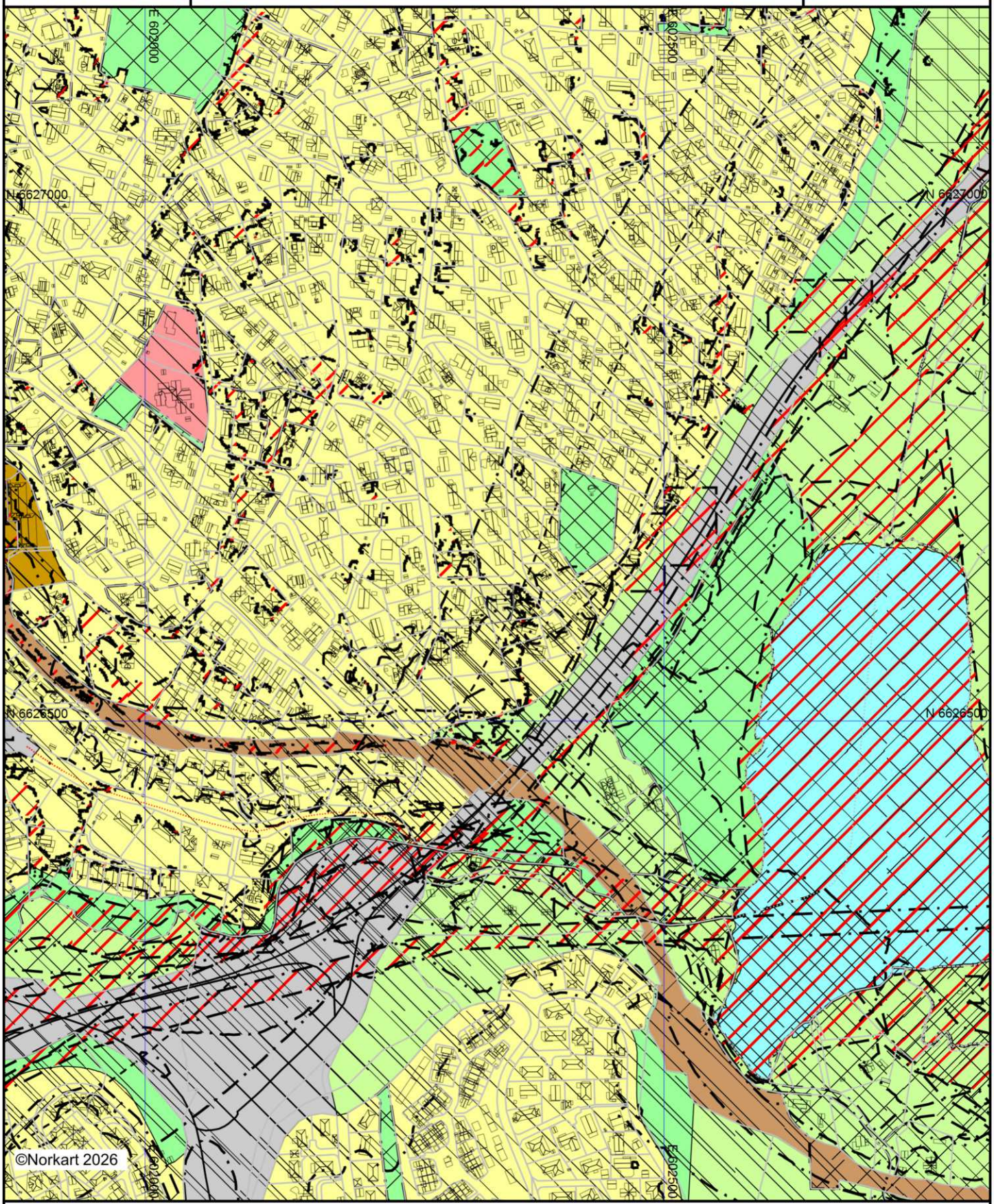
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/338
Adresse: Kringsjåveien 71
Dato: 23.03.2026
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 - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

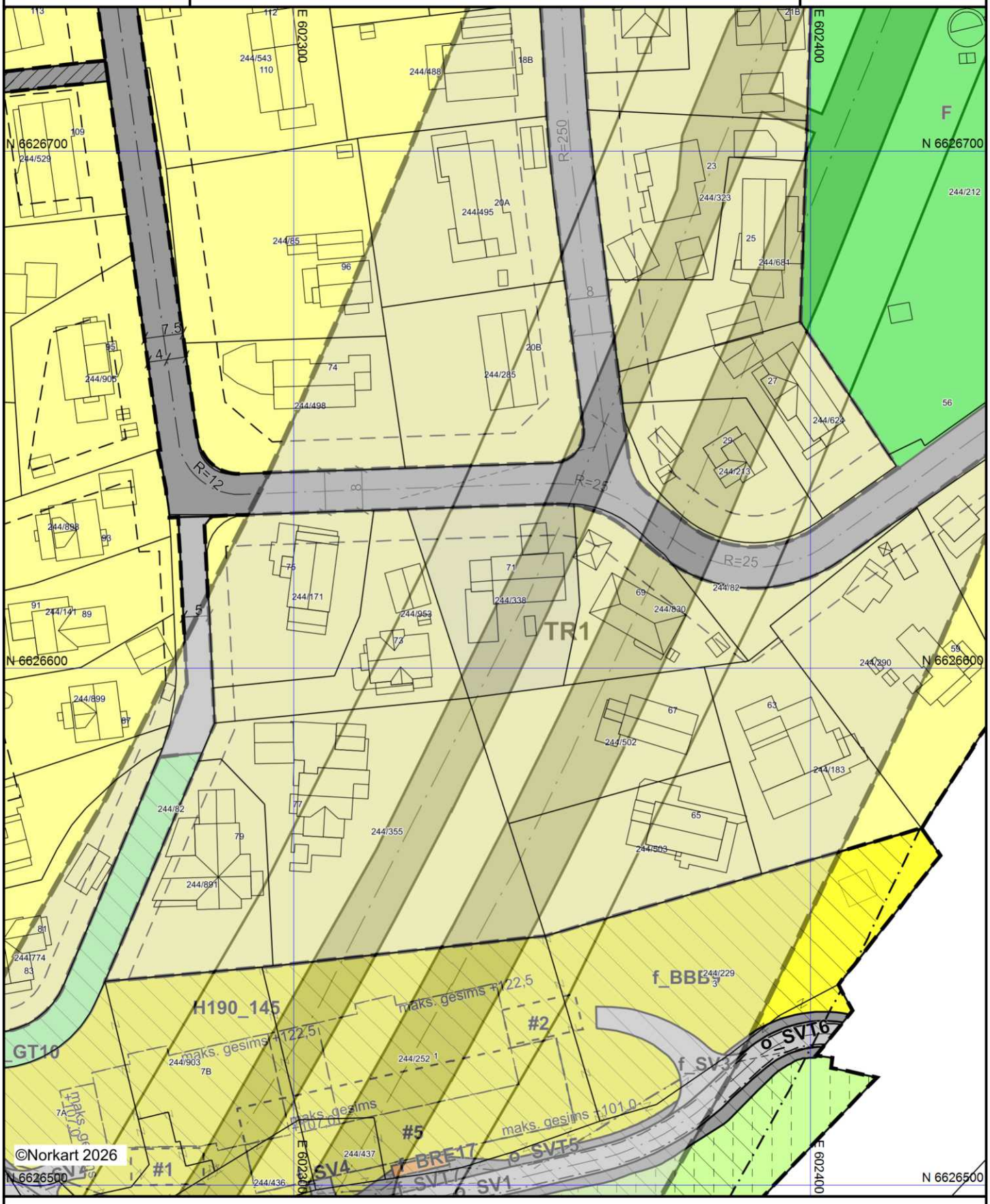
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/338
Adresse: Kringsjåveien 71
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trase for jernbane
- Naturområde
- Turveg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

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.

Utskriftsdato:
24.03.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kringsjåveien 71, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer for mars 2026 med forfall 20.03.2026 er betalt.

Kommunale gebyrer for februar 2026 med forfall 20.02.2026 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

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.**	244	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kringsjåveien 71, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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** 956 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 956 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 762 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal	56 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	956 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

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**	955 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R443600 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R443600)	
Navn	E6 VINTERBRO ASSURTJERN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.04.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5236/R443600_bestemmelser1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	546 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Feltnavn	TR1
	Delareal	364 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	47 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Feltnavn	TR2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 23.03.2026

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.**	244	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kringsjåveien 71, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 948,91 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 660,04 kr
Vann	5 043,08 kr
Sum	**16 007,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	40.5 m3	56.54	1/1	0 %	2 289,76 kr	2 289,76 kr
Forbruk vann i fjor	15%	40.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 106,58 kr	2 106,58 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	40.5 m3	42.34	1/1	0 %	1 714,66 kr	1 714,66 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	40.5 m3	38.95	1/1	0 %	1 577,49 kr	1 577,49 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-24.5 m3	56.54	1/1	0 %	-1 385,16 kr	-1 385,18 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-24.5 m3	52.01	1/1	0 %	-1 274,36 kr	-1 274,36 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-24.5 m3	42.34	1/1	0 %	-1 037,26 kr	-1 037,26 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-24.5 m3	38.95	1/1	0 %	-954,28 kr	-954,28 kr
A konto forbruk vann i år	15%	85 m3	47.17	1/1	0 %	4 009,70 kr	1 336,58 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	85 m3	49.02	1/1	0 %	4 167,08 kr	1 389,02 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 360,35 kr
					Sum	**21 422,21 kr**	**9 165,67 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.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-244/338

Norkart
Utskriftsdato: 23.03.2026 21:35

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	VELVEN	Beregnet areal	956
Etablert dato	14.02.1922	Historisk oppgitt areal	957
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	244/338
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/338
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.02.1986			244/338 (-711), 244/830 (711)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.02.1922			244/82 (-957), 244/338 (957)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	14.02.1922	617/85		244/338 (-710)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	14.02.1922	1042/87		244/338 (-38)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626612.93	602338.87	0	Ja	956	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FAUGLI MÅRTEN F230253*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kringsjåveien 71 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kringsjåveien 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1002 Oppegård syd-øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16851272		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1974
2	300804251		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	27.05.2017

1: Bygning 16851272: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.11.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	198
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	198
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.11.1974	27.07.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kringsjåveien 71	H0101	244/338	198	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	104	0	104	0	0	0
K01	0	94	0	94	0	0	0

2: Bygning 300804251: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 27.05.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	26
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	27.05.2017	11.05.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	244/338	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

Planbestemmelser
44.36

Arkivsak: 04/00396
Arkivkode: TRR 443600
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR E6 VINTEBRU – ASSURDALEN
Dato: 11.02.05
Vedtatt: 28.04.05

§ 1 Avgrensing
Planområdets avgrensing er angitt i plankartet.

§ 2 Hensikt

Planen skal fastlegge trasé for ny E6 på strekningen fra Vinterbru i Ås kommune, gjennom Oppegård kommune til Assurdalen i Ski kommune.

Den nye traséen med tilhørende veganlegg har som mål å fremtre som mest mulig skånsom ovenfor befolkning, natur- og kulturmiljø.

§ 3 Landbruksområder (pbl § 25. 1.ledd nr.2) Felt L

Bekkelukkinger er ikke tillatt innen området.

§ 4 Offentlige trafikkområder (pbl § 25. 1.ledd nr.3)

Nye veganlegg skal utføres slik at de best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Veganleggene inklusive bruer og andre konstruksjoner er detaljert avklart i reguleringsplan med illustrasjon og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. "Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997", § 5 nr.1.

Eksisterende veger som benyttes av anleggstrafikk skal istandsettes etter bruk.

§ 5 Offentlige trafikkområder - annet vegareal

Innen områdene kan det etableres rensebasseng for overvann.

Avkjørsel til rensebasseng kan opparbeides.

§ 6 Offentlige trafikkområder – tunnel

For arealer over tunnel som ikke omfattes av denne reguleringsplanen opprettholdes gjeldende reguleringsplaner.

Innen TR1 (15 meter fra tunnelveggen) kan det utføres sikrings- og tetningsarbeider for tunnelen. Inngrep av andre i denne fjellsonen krever tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen TR2 (50 meter fra tunnelveggen) er det ikke tillatt med arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

§ 7 Kombinert formål midlertidig anleggsområde deretter landbruksområde, AL1-AL9

Områdene skal istandsettes (planeres og beplantes) samt tilbakeføres når anlegget er sluttført.

Midlertidige bekkelukkinger kan tillates i anleggsfasen. Eventuelle bekkelukkinger skal være fjernet når områdene tilbakeføres.

§ 8 Støy og vibrasjoner

Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T8/79 og T1/86, eller evt. senere retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Eventuelle tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Strukturlyd
Lamax skal ikke overskride 30-35 dBA slow. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

Vibrasjoner etter at veganlegget er ferdigstilt
For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene ikke overskride 0,4 – 1,0 mm/s veiet vibrasjonshastighet. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

Anleggsfasen
For bygge- og anleggsfasen gjøres Oslo kommunes forskrifter om begrensning av støy gjeldende. Imidlertid deles døgnet inn i dag (07.00–18.00), kveld (18:00–22:00) og natt (22:00–07:00).
Det er de til enhver tid gjeldende retningslinjer/standarder som får anvendelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Fornminner og kulturminner

Før anleggsarbeidet starter ved tunnelenes vestre åpning skal det foretas arkeologisk utgravning av hulvegen der denne blir berørt av anleggsarbeidet.

Gjenværende hulveg avmerkes og sikringstiltak fastsettes i samråd med kulturmyndigheten.

§ 10 Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram datert september 2004 redegjør for konsekvenser for folkehelse og miljø, med spesiell vekt på tiltak for å sikre Gjersjøen som drikkevannskilde. Dette miljøoppfølgingsprogrammet skal følges opp ved gjennomføring og drift av anlegget, med eventuelle revisjoner som følge av Fylkesmannens behandling av konsesjonssøknad og utslippstillatelse."

Utskriftsdato: 23.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kringsjåveien 71, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76980045	726	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	81

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Mårten Faugli
Parkveien 22A
1415 Oppegård

Byggherre (navn, adresse)

ds.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Parkveien 22A	44	338		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
25.10.94	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Godkjent	14.12.84	218/94B

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: tilbygg

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Pipe/ildsted meldes særskilt til Nordre Follo brann-og feiervesen for godkjennelse.
2. Røykkanalens utløp må ha en avstand til fakflate på min. 0,8 m vertikalt og 3,0 m horisontalt.
3. Det må innsendes reviderte fasade-og plantegninger hvor ildsted og pipe fremgår.

Befaring: 24.05.95

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

24.mai 1996

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	Etter fullmakt Irén Andersen avd.ingeniør
Dato 26.mai 1995	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	som anmelder	
☒ andre	Driftsavdelingen	
	Kart-og oppmålingsktr.	
	Nordre Follo brann-og feiervesen	

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Parkveien 22 Bygg 122/1974.		44	338	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	15.8.74	dato 6.11.74 sak 127

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lill Berit Tørres	Lofthusveien 60, Oslo 5	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Terje Sæter	Postboks 66, 2040 Kløfta	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Øivind Løkken	Siggerudveien, 1400 Ski	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Reviderte tegninger må innsendes for godkjennelse (1.etasje, kjeller og fasader).
2. Gammelt uthus må rives og fjernes. Jfr. approbasjonen, pkt. 1.
3. Det må tettes rundt rør gjennom vegg på bad.
4. Avtrekk fra vaskerom må anordnes.
5. Kjellerboder må ventileres.
6. Terrasse må oppfylles. (Verandadør må holdes forsvarlig stengt.)
7. Terreng må fylles opp rundt bygget og planeres med fall fra grunnmur.
8. Permanent inngangstrapp må oppsettes.
9. Husnummerskilt (nr.22) nå oppsettes.
10. Biloppstillingsplass på egen tomt må opparbeides.
11. Sanitæranlegget må godkjennes av ingeniørvesenet.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr. fra d.d., unntatt pkt. 1 og 2 som må være ordnet innen 2 mndr.

Kolbotn, den 2.1.1976.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ byggeløyvemyndighet

☒ kommuneingenieren

☒ feiermester

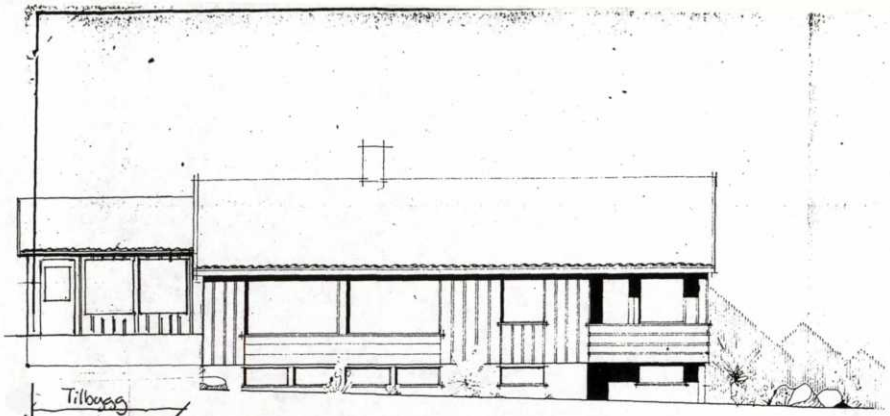
☐

for byggeløyvemyndigheten Gunnar Salthaug
bygn.insp.

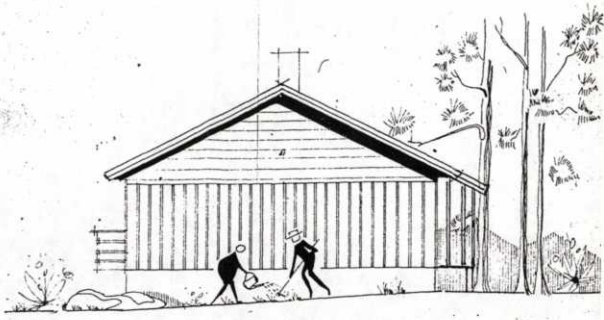
H. Lien
bygn.kontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andverd. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

TYPE 36



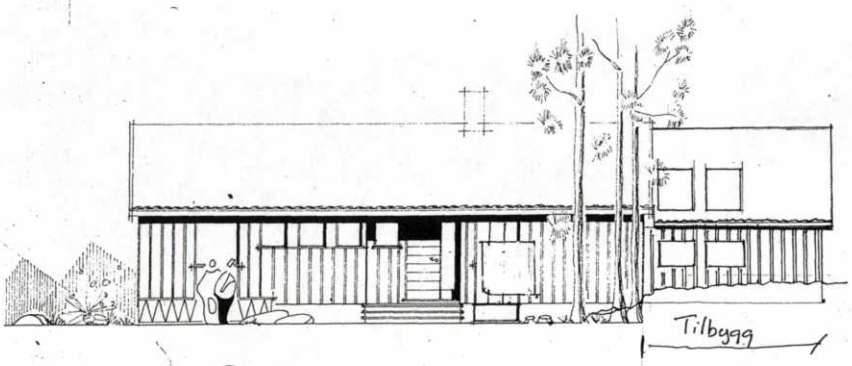
FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. J.nr.
25 OKT 1994
Arkiv kode P
Arkiv kode S

GODKJENT
14 DES 1994
OPPEGÅRD KOMMUNE



FASADE (A) MOT:



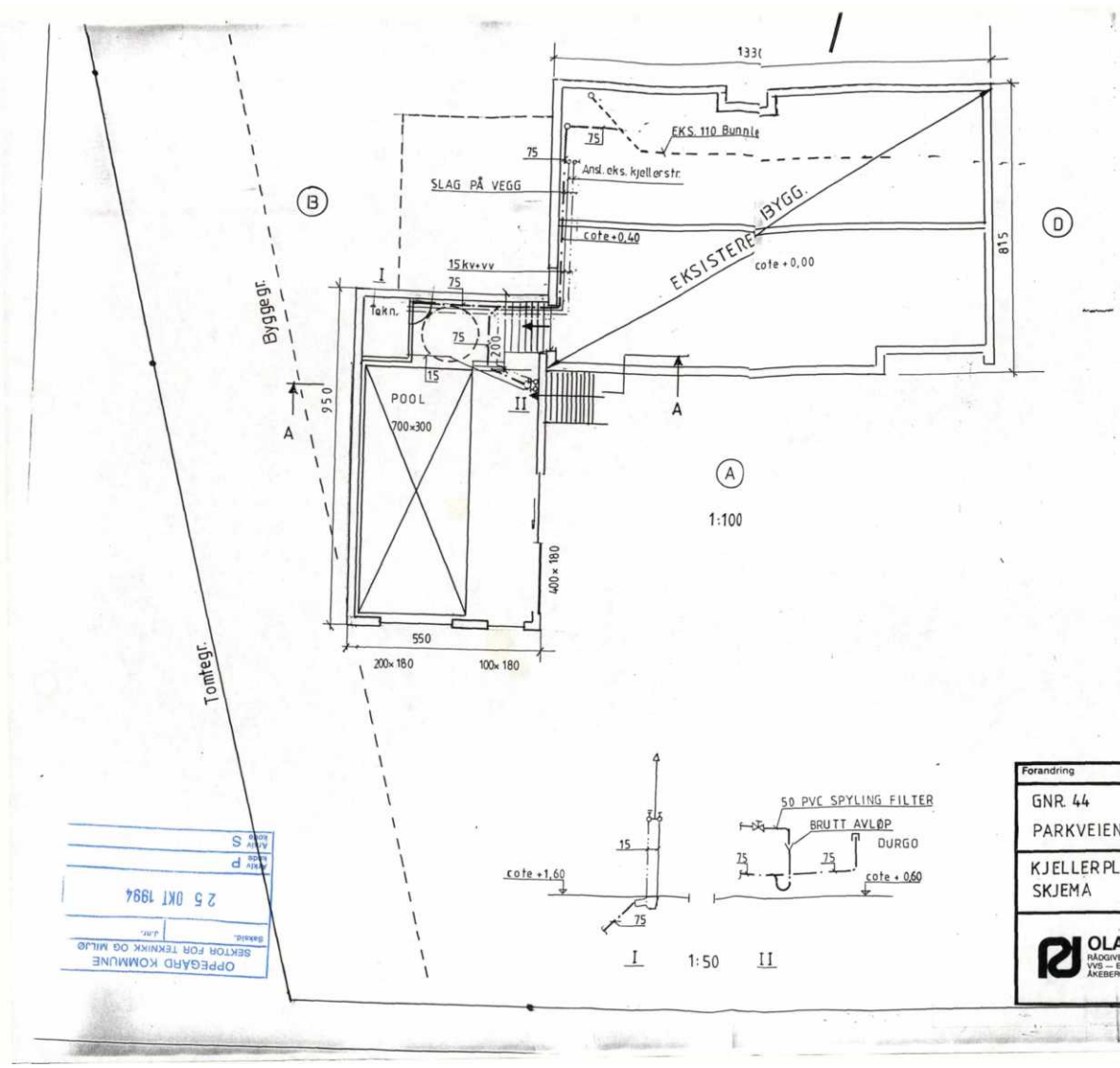
FASADE (D) MOT:

Gnr. 44. BNR 338
Parkv. 22. Fæugli
1415. Oppegård

034–70
HUSBANKENS REG.NR. FOR TYPETEGNINGER.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES TE.	M: 1:100	BYGGHERRE:
	2-2-70	TEGN. NR. B-10.570.2+

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961



GODKJENT
14 DES 1994
OPPEGÅRD KOMMUNE

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Dato
25 OKT 1994

Forandring				Dato 02.05. 86.
GNR. 44	BNR. 338			
PARKVEIEN	22	1450	OPPEGÅRD	
KJELLERPLAN VVS SKJEMA VVS			Mål: 1:100 1:50	Tegn. M.F.

OLAV KONTTORP A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VVS — ENERGI — MILJØTEKNIKK
ÅKEBERGVEIEN 56, 0650 OSLO 6, TLF. (02) 67 16 91

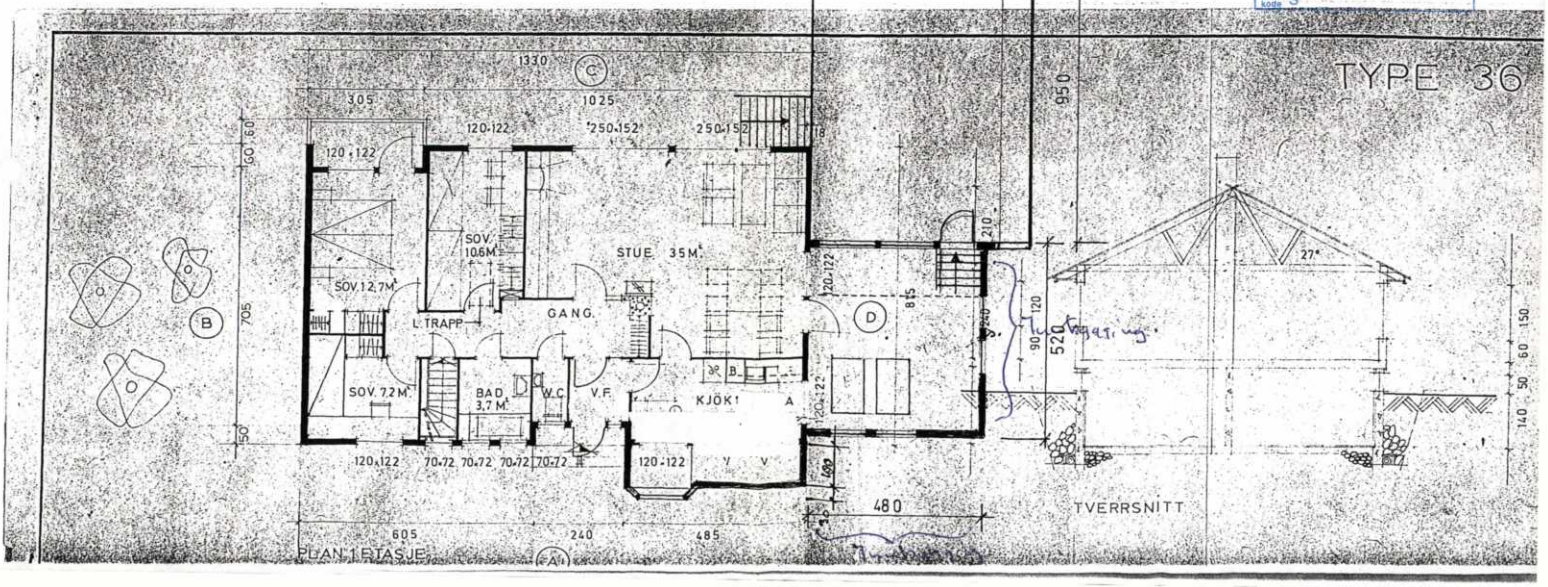
Tegn. nr.: A-001

Korr.	Endring	Dato	Sign.
	GNR 44 BNR 338 PARKV 22A FAUGLI.		
	Ny vinterhage. 1. etg. Plan.	Mål: 1:100	
	comfort consult	Tegn. Nr. A- BL-	

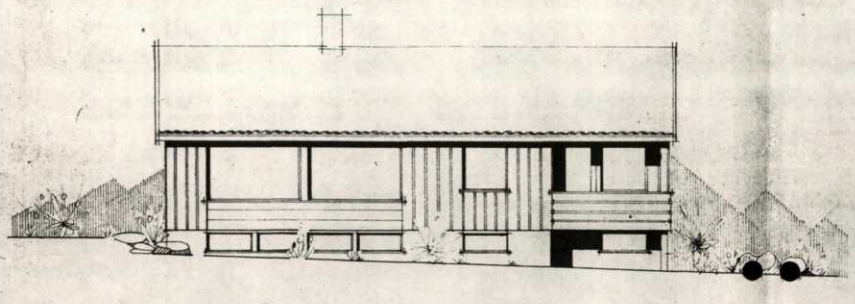
GODKJENT
14 DES 1994
OPPEGÅRD KOMMUNE

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Bakeid. J.nr.
25 OKT 1994
Arkiv kode P
Arkiv kode S
Korr.

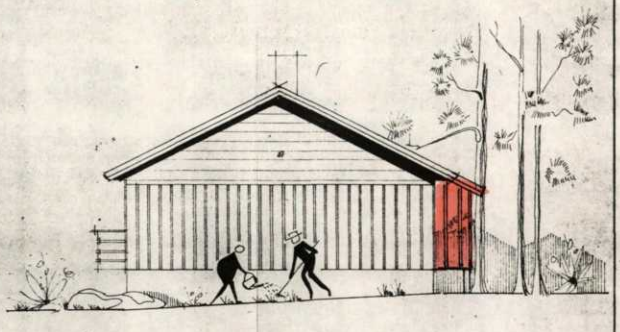
TYPE 36



TYPE 36

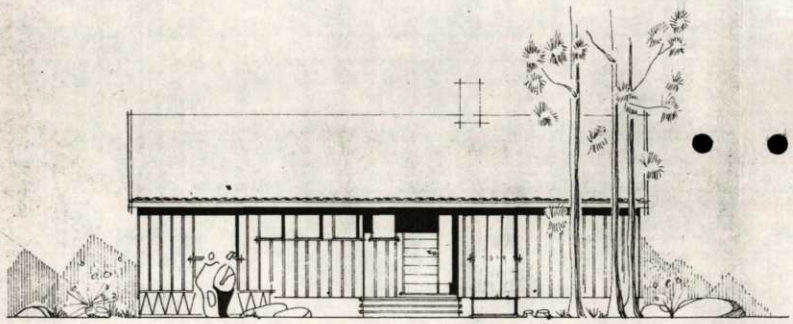


FASADE (C) MOT:

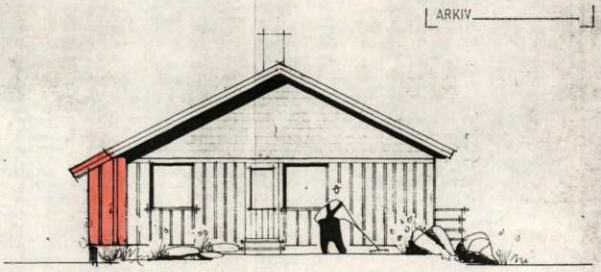


FASADE (B) MOT:

SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02303 11. SEP. 90
ARKIV



FASADE (A) MOT:



FASADE (D) MOT:

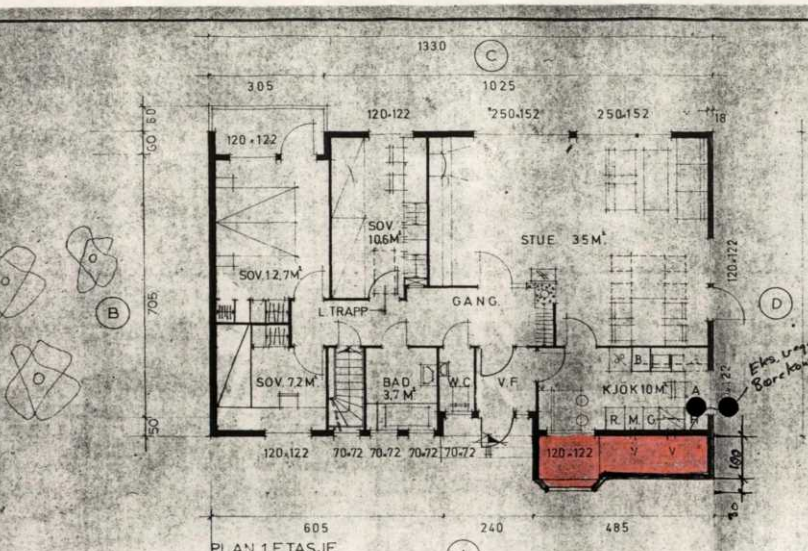
034–70

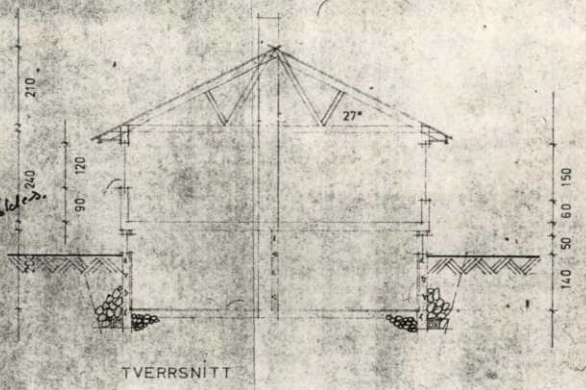
HUSBANKENS REG.NR. FOR TYPETEGNINGER.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES TE.	M: 1:100	BYGGHERRE
	2-2-70	TEGN. NR. B-10-57C.2+

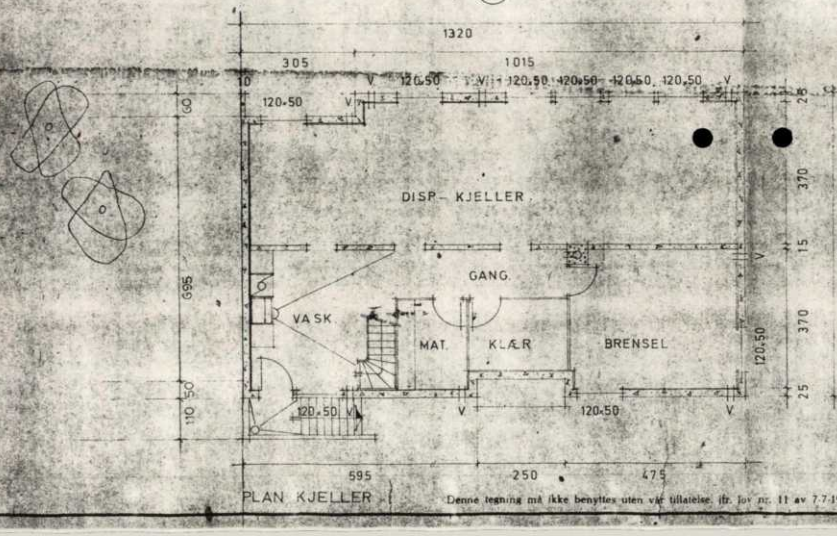
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

TYPE 36





LEIEAREAL 95M²



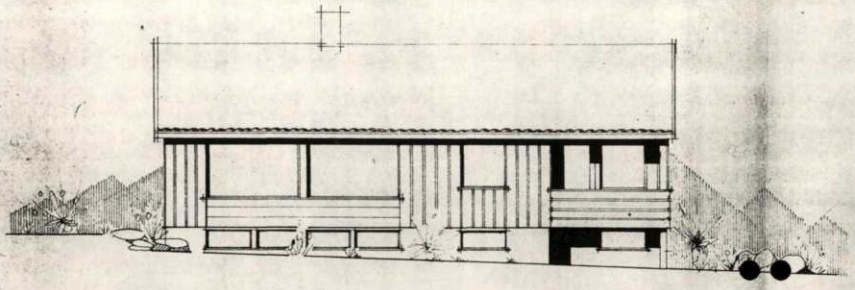
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02383 11. SEP. 90
ARKIV

034 – 70
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER.

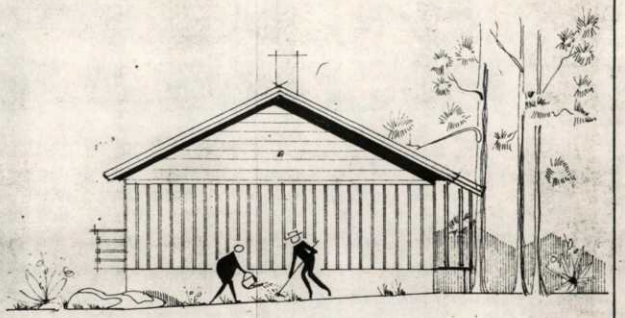
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E.	M: 1:100 2-2-70	BYGGHERRE: TEGN. NR: B-10-570-1

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

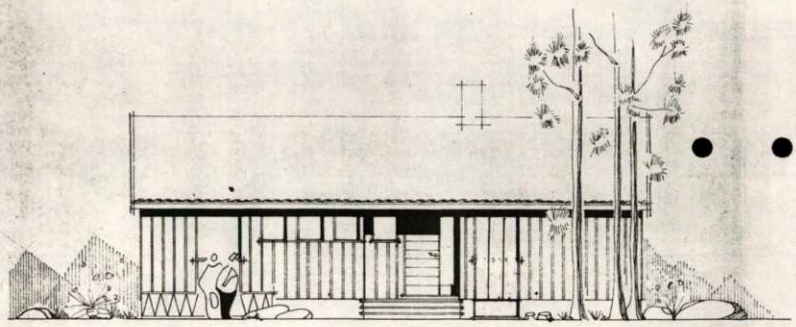
TYPE 36



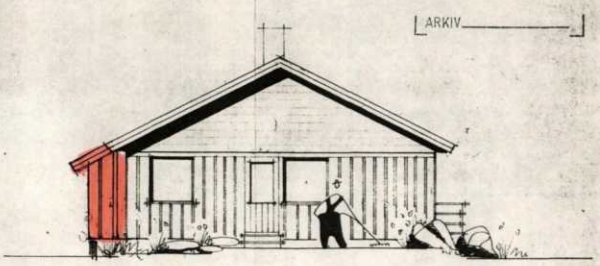
FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:



FASADE (A) MOT:



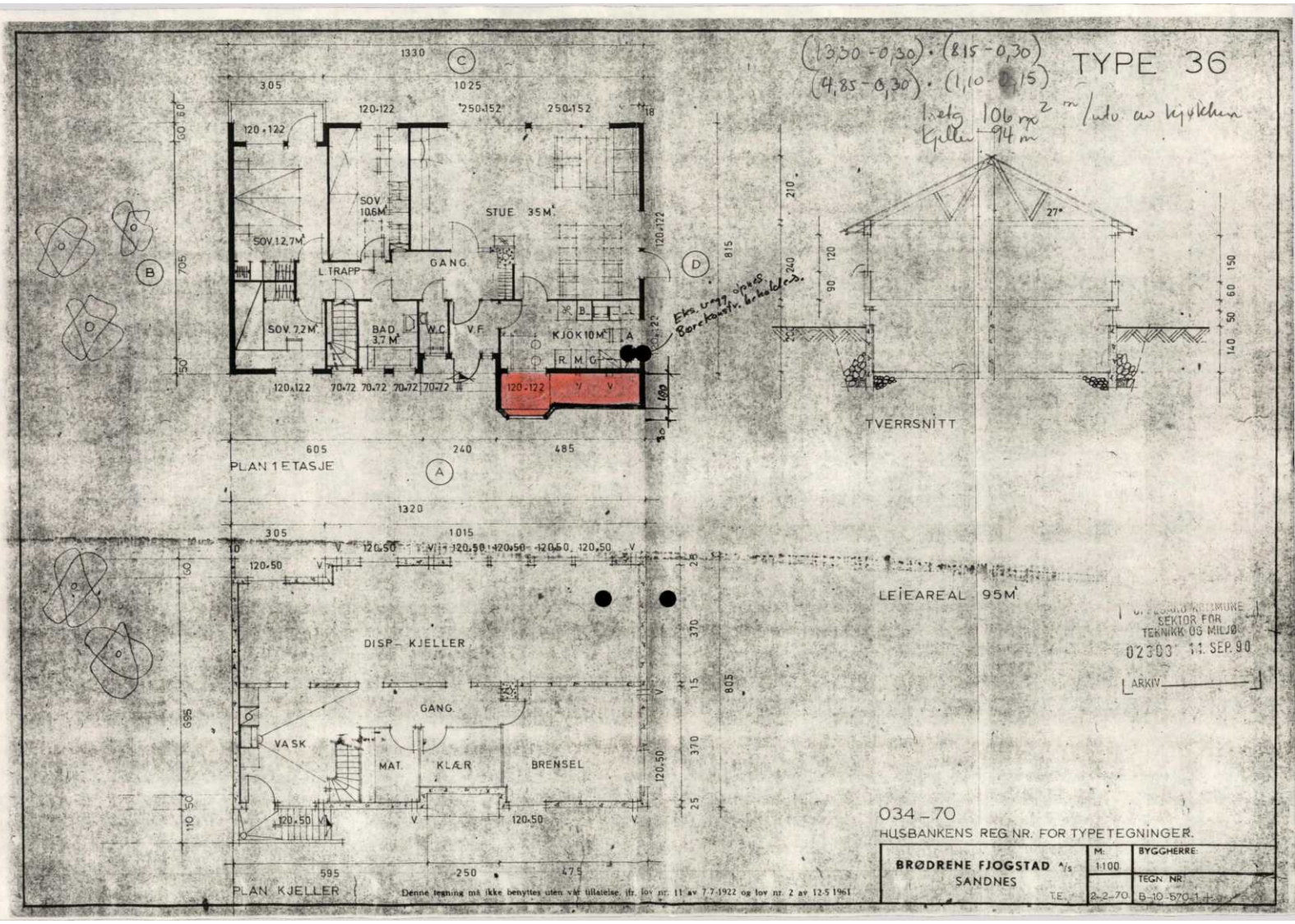
FASADE (D) MOT:

SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02303 11. SEP. 90
ARKIV

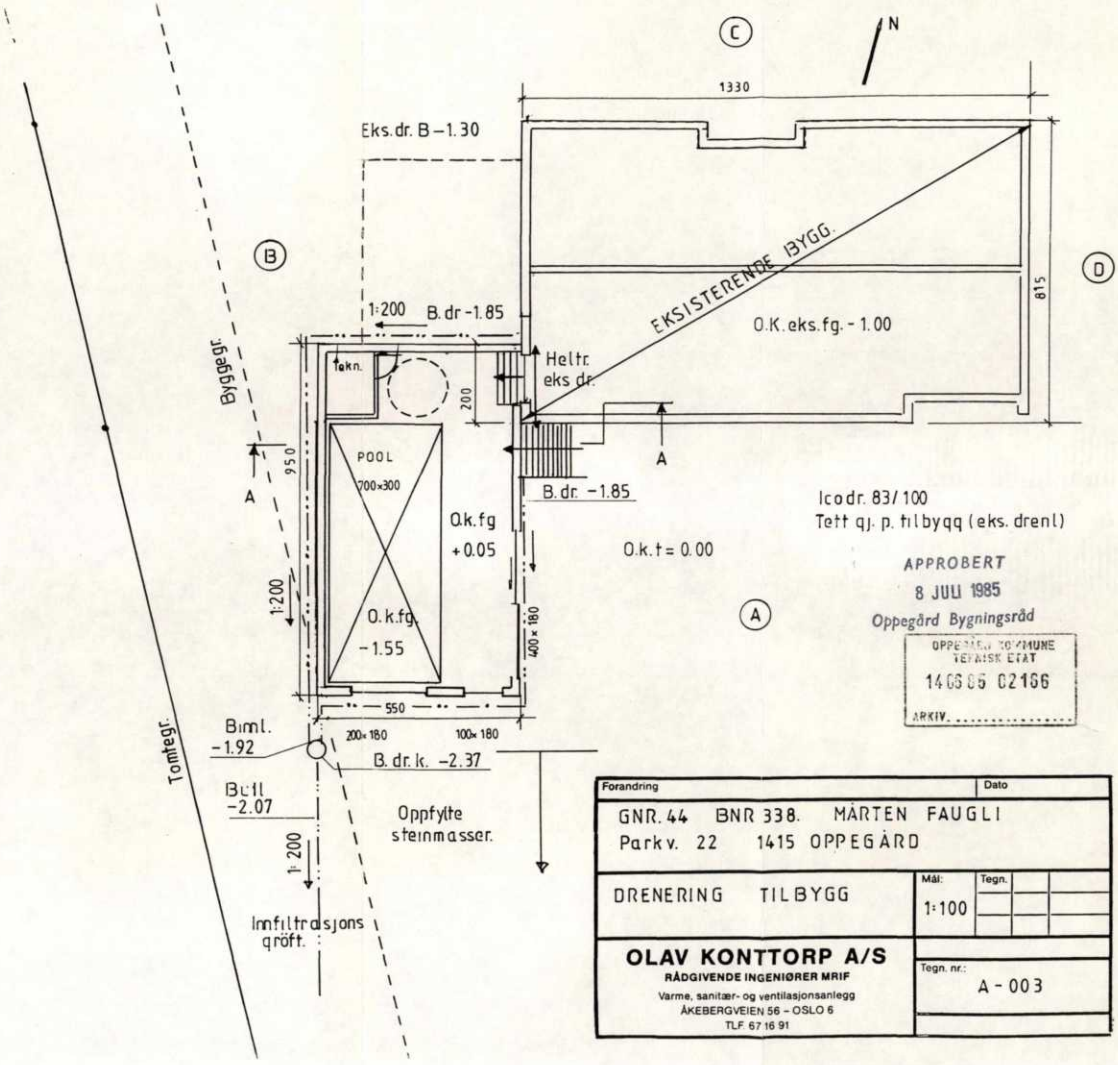
034–70
HUSBANKENS REG.NR. FOR TYPETEGNINGER.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES TE.	M: 1:100	BYGGHERRE
	2-2-70	TEGN. NR. B-10-57C.2+

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

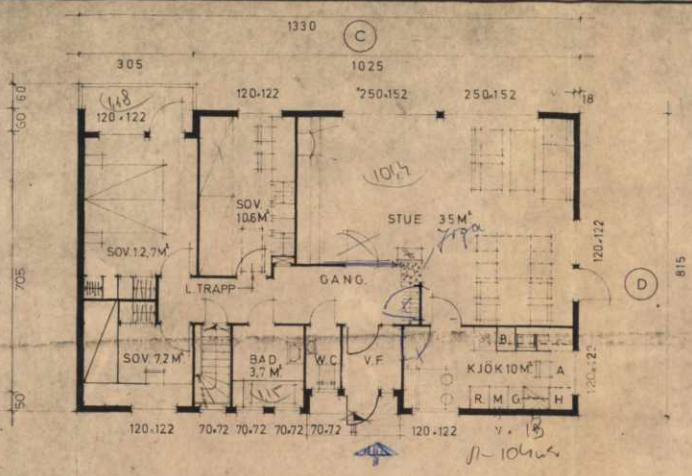


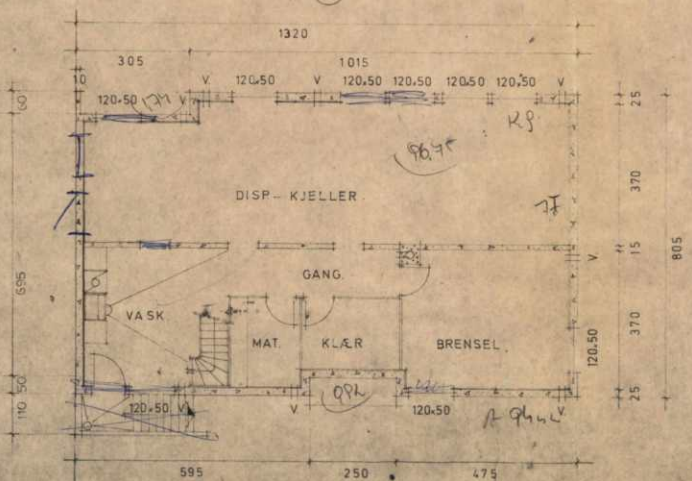
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

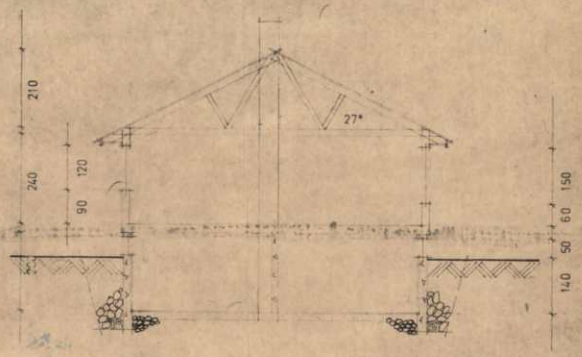


Forandring	Dato
GNR. 44 BNR 338. MÅRTEN FAUGLI Parkv. 22 1415 OPPEGÅRD	
DRENERING TILBYGG	Mål: 1:100 Tegn.
OLAV KONTTORP A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF Varme, sanitær- og ventilasjonsanlegg ÅKEBERGVEIEN 56 – OSLO 6 TLF 67 16 91	Tegn. nr.: A - 003

TYPE 36







APPROBERT B
- 6 NOV 1974
Oppegård Bygningsråd

LEIEAREAL 95M²

13,30 · 8,15 = 108,4 m²
÷ 3,05 · 0,6 = ÷ 1,8
- 2,5 · 0,5 = - 1,2
105,4 m² ca

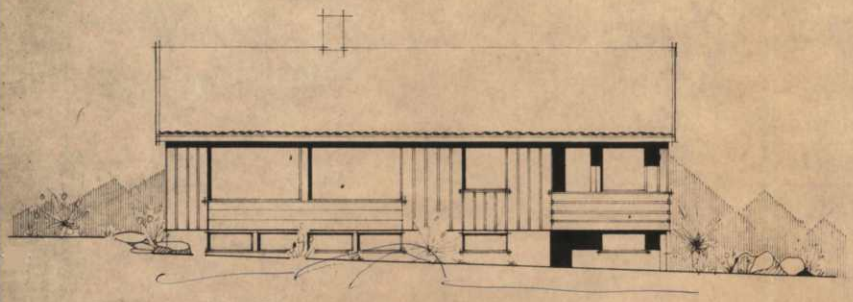
OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Inn 03203 19.8.74
Arkiv

034 – 70
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E.	M: 1:100	BYGGHERRE:
	2-2-70	TEGN. NR.: B-10-570-1

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

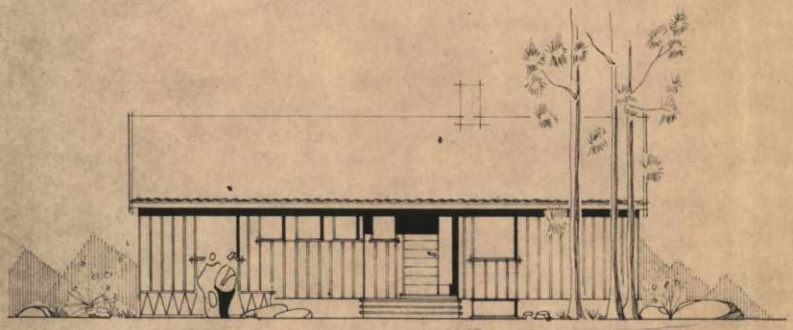
TYPE 36



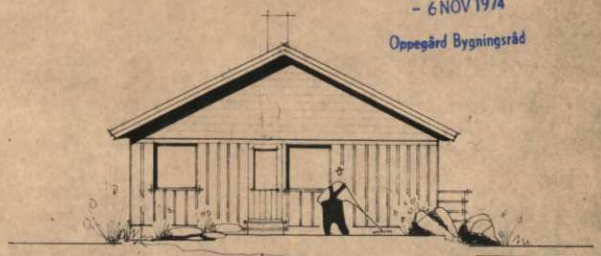
FASADE (C) MOT: Syd



FASADE (B) MOT: Øst



FASADE (A) MOT: nord



FASADE (D) MOT: Vest

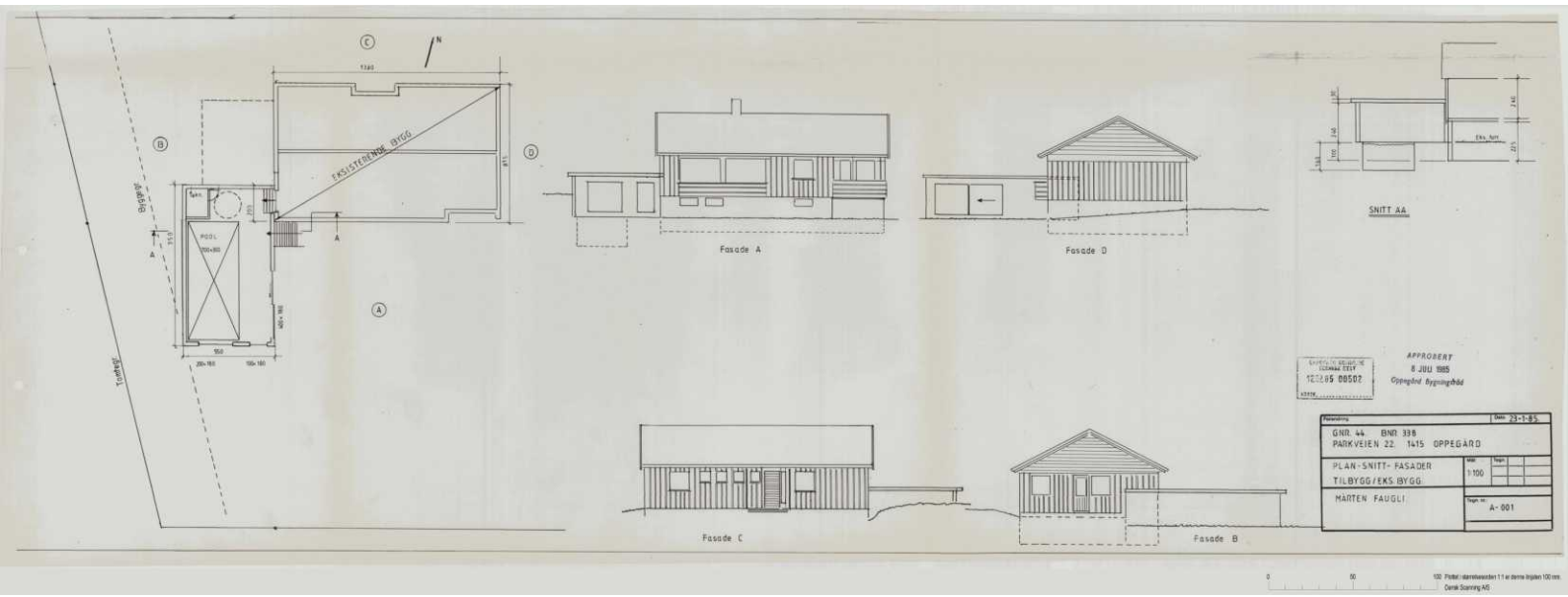
APPROBERT B
- 6 NOV 1974
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
Teknisk etat
Inn 03203 19.8.74
Arkiv

034-70
HUSBANKENS REG.NR. FOR TYPETEGNINGER.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES TE.	M. 1:100	BYGGHERRE:
	2-2-70	TEGN. NR. B-10-570.2+

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961



APPROBERT
8 JUU 1985
Oppegård Byggingråd

Dato: 23-1-85

GNR. 44 BNR. 338
PARKVEIEN 22 1415 OPPEGÅRD

PLAN-SNITT- FASADER
TILBYGG/EKS.BYGG.

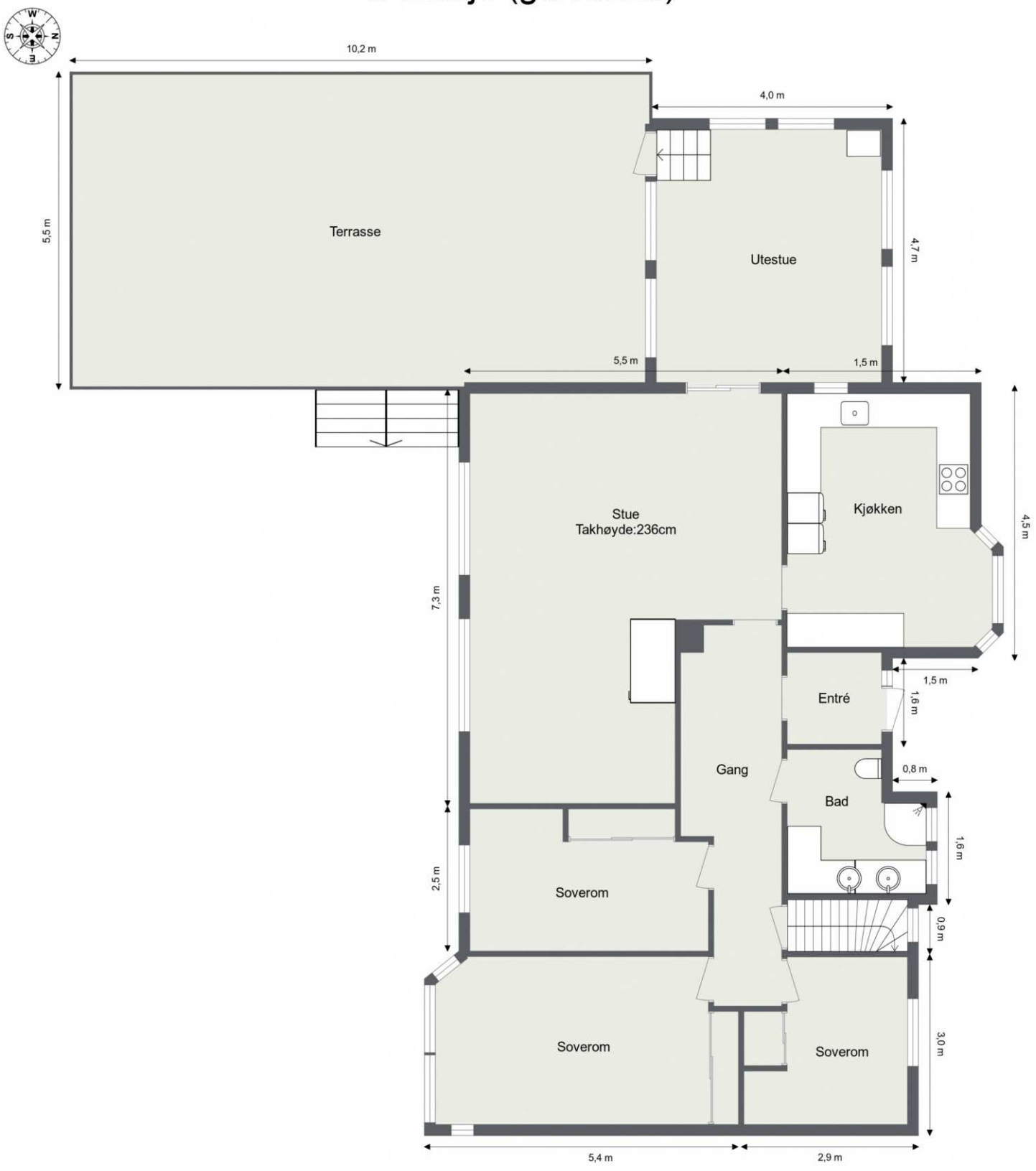
MÅLT 1:100

MARTEN FAUGLI

Tegn. nr. A-001

Kringsjåveien 71

1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrason

Kringsjåveien 71
Kjeller (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrason

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:
Kringsjåveien 71, 1415 Oppegård
Gnr. 244, Bnr. 338, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309260065

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
