PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ENEBAKKVEIEN 609

Vedlegg

Tilstandsrapport

Info fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Forurensningsuttalelse

Grunnboksutskrift

Utkast salgskontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 103, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22708-1010 **Eiendomsverdi ref nr:** GR5882

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS **Takstingeniør:** Jonas Askjellrud **Vår ref:** Jonas Askjellrud

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.

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1 plan med råkjeller/krypkjeller og loft, antatt bygget i tiden 1900-1950 og 1985. I tillegg medfølger det garasje på 19 m² med ukjent byggeår men registrert tatt i bruk i 2003. Videre er det et låvebygg på 93 m² med ukjent byggeår men registrert tatt i bruk i 2003 . Kjeller, garasje og låvebygg har utvendig adkomst.

Adresse: Enebakkveien 609
Postnummerområde: 1404 SIGGERUD
Grunnkrets: Roland
Kirkesogn: Siggerud
Valgkrets: Siggerud

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis noe modernisert og vedlikeholdt men dog har boligen blitt en del år og det må påregnes noe oppussing/ oppgraderinger og jevnlig med vedlikehold. Gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Det er terrasse mot sør med adkomst fra stue/spisestue, med et areal på ca. 15 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med bruk av trykkimpregnerte materialer. Det er montert vegghengt markise med manuell sveiv.
Inngangsparti med tilhørende trapp er utført i trekonstruksjoner og utgjør ca. 4 m². Det er etablert utvendig nedgang til kjellerarealer.
Det er montert utvendig belysning samt parabol på fasade.
På eiendommen er det også oppført låve og garasje, med omtrentlige arealer på henholdsvis 93 m² og 19 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue, vinylbelegg i øvrige rom.
Vegger: Tapetserte plater på kjøkken og stedvis i stue, trepanel på øvrige vegger. Baderomsplater på bad.
Himlinger: Himlingsplater av type tak-ess.
Innvendig har boligen 3-speils furudører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår av tilbygg, 1984/1985.
Gulv er belagt med vinylbelegg.
Vegger er utført med baderomsplater.
Badet er innredet med vegghengt servant. Det er gulvstående toalett.
I dusjsone er det antatt at det tidligere har vært badekar, det er montert badekarbatteri på vegg med hånddusj.
Det er montert taklampe i himling og lys på vegg over vask. Badet ventileres via spalteventil og elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1980-tallet.
Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og to-greps vannkran.
Integrerte hvitevarer: Nei, Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.
Komfyrvakt: Nei
Automatisk vannstopperfunksjon: Nei

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming av boligen:
Boligen har vedovn i stue, utover dette er det elektriske oppvarming med panelovner.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og veggventiler. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, i form av kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra antatt 1980-tallet. Varmtvannsbereder er plassert i
kjeller og er på ca, 200 liter.

Trykktank:
Trykktank påkoblet grunnboret brønn av type Grundfos og har produksjonsår 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 14 998,1m².
Eiendommen består av gressplen, jorder og er en naturtomt/skogstomt med spredt vegetasjon. Tomten er bevokst med grantrær og enkelte løvtrær, samt hekker/busker. Det er også noe fjell i dagen.

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

Anbefaler kjøper å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger for undertegnede som viser avvik mellom eksisterende planløsning og godkjente tegninger hos kommunen. Avviket gjelder rom mot nord i boligen hvor det tidligere var etablert trapp til loft/2. etasje. Trappen er fjernet, og rommet er i dag benyttet som soverom. Det er montert loftsluke som adkomst til loftet.
Videre fremstår rommet som utvidet i forhold til opprinnelig planløsning, med et fasadeutstikk som antas å være oppført over tidligere inngangsparti til den eldste delen av boligen. Utstikket er integrert med overliggende takkonstruksjon, som er sammenføyd med hovedtaket

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for takstmannen. Det er fremlagt dokumentasjon som viser godkjenning av rivning av tilleggsdel på låven i 2015. Den delen som det ble gitt tillatelse til å rive, eksisterer ikke på befaringstidspunktet.

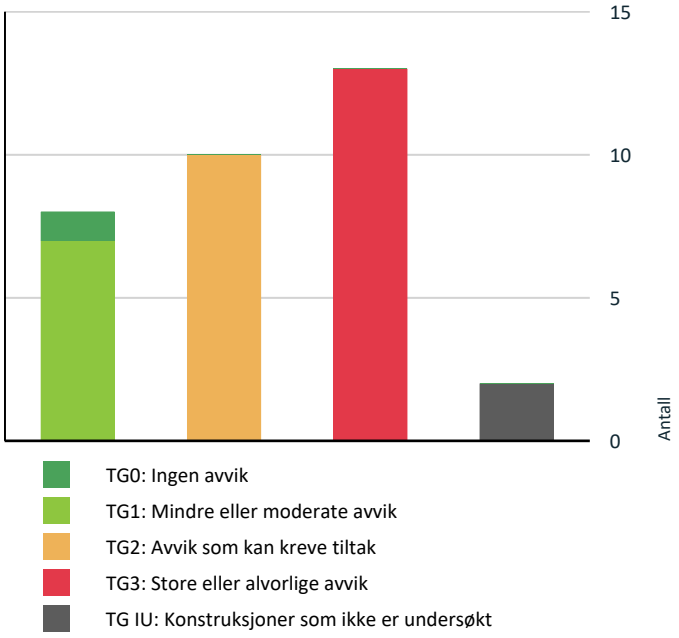
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for takstmannen.

Sammendrag av boligens tilstand

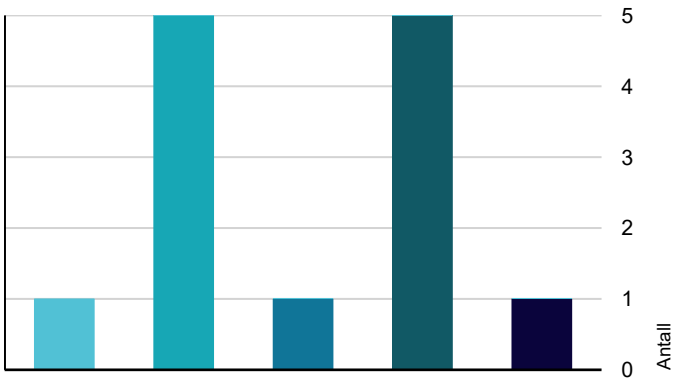
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Taket er skiftet ut i nyere tid.
Det er ikke montert snøfangere for å hindre nedfall fra tak.
Det mangler tilfredsstillende tilkomst til én pipe for feier.
Det er registrert enkelte skader og bulker på nedløpsrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist liten eller nesten ingen lufting i nedre kant av kledningen.
Det er registrert både spredte og betydelige råteskader i trekledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur.
Videre er det observert mye oppsprukket kledning med dårlig overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert store mengder avføring etter mus.
Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget av innvendig himling, noe som vanskeliggjør vurdering av konstruksjonen.
Det er registrert fuktskjolder i nærheten av pipen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Sammendrag av boligens tilstand

Isolasjonen ligger langt ut mot takfoten, noe som gir dårlig ventilasjon av kaldloftet.

Det er registrert store mengder avføring etter mus, samt indikasjoner på at dampsperren (plasten) er punktert. Punktert dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert isolasjonsevne. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, kondenserer og forårsaker skader.

Videre er det påvist skader i himlingen i boligen som stammer fra loftet. Det er også fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at vinduet på soverom mot nord er vanskelig å åpne og lukke.
Det er registrert tegn på innvendig kondensering av glass, med påviste fuktskjolder på innsiden på alle vinduene.
Videre er det registrert råteskader i karm utvendig på enkelte vinduer i vegg mot nord, samt store sprekker i karm og avflassing av maling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert tegn til innvendig kondensering i nedkant av glass, samt misfarget (sort) trevirke.
Det er påvist utettheter mellom karm og dørblad.
Døren har sprekker i treverket utvendig og malingsavflassing.
Utskiftning av balkongdøren må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert spredte råteskader i rekkverk og terrassebord.
Det er påvist sprekker i treverk og malingsavflassing.
Videre er det registrert skjevheter i terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskader i himlingene, brennmerke i parketten, løse parkettstaver og tapet som har løsnet.
Generelt er det stor slitasje på overflatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er avvik:
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert begrenset ventilasjon, da ventilåpningene er isolert med mineralull.
Det mangler fuktsperre på bakken, og det er registrert fuktig jord samt vann opp i dagen. Videre er det lagret organiske materialer som har blitt råteskadet.
Det er deler av krypkjelleren det ikke er adkomst til.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Armatur/blandebatteri er ikke tett
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Blandebatteriet til dusjen på badet har en pågående lekkasje.
Det er registrert vannrør i kjelleren som er utsatt for kulde og som ikke er isolerte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert knotteplast som fuktsikring mot grunnmur, men denne har påvist funksjonssvikt flere steder. Flere steder har knotteplasten løsnet fra topplisten, slik at knotteplasten ikke ligger inntil muren og ikke er skikkelig festet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det er registrert skader i nedkant av baderomsplatene.
Det er misfarging av gulvbelegg og baderomsplater.
Det er observert avføring etter skadedyr.
Det er pågående lekkasje fra blandebatteriet.
Det er omfattende skade i himlingen.
Eldre slukløsning med anborringssluk er observert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Generell Gå til side

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

Ved overflatemåling på gulvet er det målt forhøyede fuktverdier rundt sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer loft Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Flere vinduer er tunge/vanskelige å åpne. Dårlig eller manglende kitt medfører risiko for ytterligere forringelse av vinduene, og tilstanden kan forverres ved bruk av makt.
Det er påvist skade i glass på vindu med enkelt glass.
Det er registrert tegn til innvendig kondensering, med malingsflassing og oppsprekking av treverk på innside av vinduene.
Vinduene ansees som utidsmessige.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har utvendig slitasje som overstiger normal bruksslitasje, som følge av manglende vedlikehold og overflatebehandling.

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist at kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i trappen fra terrasse til bakke.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er registrert riss i den pussede overflaten på pipen i gangen i 1. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted - Tilbygg Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekker rundt påkoblingen mellom ildstedet og pipevangen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert en dør som ikke lar seg åpne eller lukke skikkelig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Elektrisk tilkobling med stikkontakt avviker fra gjeldende forskrift.
Basert på informasjon om at Hekla opphørte salget av beredere på slutten av 1980-tallet, vurderes det at denne berederen er om lag 36 år gammel eller eldre.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mindre svelleskader i bunnplaten i kjøkkenbenken.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kun ventiler i vindu.

Det er kun tilluft i form av spalteventil i vindu.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

NGU.no oppgir at det er høy forekomst av radon i området rundt boligen. Det anbefales derfor at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivåene i bygningen.

Dagens krav til rekkverk gjelder når høydeforskjellen overstiger 0,5 meter. Det mangler rekkverk på trappen ved inngangspartiet i henhold til dagens krav. Rekkverkshøyden på terrassen er for lav i forhold til dagens krav.

Låven på eiendommen anses som farlig å oppholde seg i, da bygningen har betydelige vedlikeholdsmangler og har begynt å rase sammen. I skjulet på enden av låven har taket begynt å rase ned gjennom konstruksjonen. Låvebroen har kollapset.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Matrikkel oppgir at byggeår/bygg er tatt i bruk er 1980, men dette samsvarer ikke med bygningens eldste konstruksjoner. Byggeår vurderes derfor å være tidligere, anslagsvis 1900–1950.

Anvendelse
Ifølge matrikkel : Enebolig tatt i bruk i 1980, tilbygg tatt i bruk i 1985.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg til eldre bolig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er ikke stadfestet når taktekkingen er skiftet ut. Ingen opplysninger eller dokumentasjon er fremlagt for takstmannen.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om når takrenner, nedløp og beslag er skiftet ut.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår som byttet i senere tid. Utførelsen er i plastbelagt stål. Det mangler tilkomst for feier på den ene pipen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er avvik:

Taket er skiftet ut i nyere tid.
Det er ikke montert snøfangere for å hindre nedfall fra tak.
Det mangler tilfredsstillende tilkomst til én pipe for feier.
Det er registrert enkelte skader og bulker på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å hindre nedfall av snø og is fra taket, slik at risiko for personskade og materielle skader reduseres.

Tilfredsstillende adkomst for feier må etableres på pipen for å sikre trygg og lovpålagt feiing, og for å redusere risiko for brannfare.

Skader og bulker på nedløpsrør bør utbedres for å sikre god bortledning av vann og forhindre fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende tilkomst for feier til en pipe. Manglende snøfangere.



Skader/bulker på nedløpsrør.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har laftet tømmer på den eldste delen av bygningen og bindingsverk i tilbygget fra 1985. Fasade er kledd med stående trekledning (tømmermannspanel).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist liten eller nesten ingen lufting i nedre kant av kledningen.
Det er registrert både spredte og betydelige råteskader i trekledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur.
Videre er det observert mye oppsprukket kledning med dårlig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må samtidig etableres tilstrekkelig lufting i nedre avslutning av kledningen mot grunnmur for å redusere fuktbelastning og begrense videre skadeutvikling.

Kledning med oppsprekking og utilstrekkelig overflatebehandling bør utbedres og påføres ny, egnet overflatebehandling for å sikre nødvendig beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt risiko for videre råteutvikling og følgeskader i underliggende konstruksjoner, med potensielt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.



Liten eller nesten ingen lufting bak kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Til informasjon: Det er registrert spor som kan indikere tidligere fukt- og/eller lekkasjepåvirkning fra taktekking. Det er ikke dokumentert at det er utført innvendige utbedringer i etterkant. På befaringstidspunktet fremstår konstruksjonen som tørr. Tidligere fuktopptak i tilstøtende materialer kan imidlertid ikke utelukkes. Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon knyttet til forholdet. Omfanget av skader er umulig å anslå.

På eldre del av boligen er takkonstruksjonen utført som saltak med bærende sperrer og åser i tre, med taktro av bordtak. Deler av takkonstruksjonen er skjult av innvendig himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert store mengder avføring etter mus.
Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget av innvendig himling, noe som vanskeliggjør vurdering av konstruksjonen.
Det er registrert fuktskjolder i nærheten av pipen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og skadedyrskader, spesielt i områder med begrenset tilkomst.

Skader etter aktivitet av mus må utbedres, og tiltak mot videre inntrenging bør iverksettes for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Fuktskjolder i nærheten av pipen bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres for å redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Manglende tilgang til store deler av takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte skader. Ved manglende undersøkelser eller utbedringer kan tilstanden forverres.

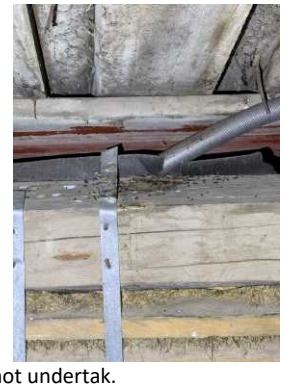
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskjolder i nærheten av pipe.



Isolasjonsmatte full av avføring etter mus.



Avføring etter mus mot undertak.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Til informasjon: Det er registrert spor som kan indikere tidligere fukt- og/eller lekkasjepåvirkning fra taktekking. Det er ikke dokumentert at det er utført innvendige utbedringer i etterkant. På befaringstidspunktet fremstår konstruksjonen som tørr. Tidligere fuktopptak i tilstøtende materialer kan imidlertid ikke utelukkes. Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon knyttet til forholdet. Omfanget av skader er umulig å anslå.

Takkonstruksjonen på tilbyggs-delen av boligen er utført med w-takstoler, undertak av rupanel og undergurt er isolert med mineralull.

Årstall: 1980 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Isolasjonen ligger langt ut mot takfoten, noe som gir dårlig ventilasjon av kaldloftet.

Det er registrert store mengder avføring etter mus, samt indikasjoner på at dampsperren (plasten) er punktert. Punktert dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert isolasjonsevne. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, kondenserer og forårsaker skader.

Videre er det påvist skader i himlingen i boligen som stammer fra loftet. Det er også fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av punktert dampsperre og forbedring av ventilasjonen på kaldloftet for å redusere risikoen for fuktskader og tap av isolasjonsevne.

Skader etter aktivitet av skadedyr må utbedres, og det bør iverksettes tiltak for å hindre ny aktivitet.

Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen, samt rundt pipegjennomføringen, bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for inntrenging av fukt i konstruksjonen.

Forholdene medfører økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen samt redusert isolasjonsevne. Skader etter skadedyr og fukt bør følges opp for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skader i himling i 1.Etg.



Skader i himling i 1.Etg.



Store mengder avføring etter mus



Dårlig luftespalte mot raft.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, med produksjonsår 1983 og 1984.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at vinduet på soverom mot nord er vanskelig å åpne og lukke.
Det er registrert tegn på innvendig kondensering av glass, med påviste fuktskjolder på innsiden på alle vinduene.
Videre er det registrert råteskader i karm utvendig på enkelte vinduer i vegg mot nord, samt store sprekker i karm og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Vinduene med råteskader og store sprekker i karm bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Vinduet på soverom mot nord bør justeres eller repareres slik at det kan åpnes og lukkes tilfredsstillende, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og rømningsvei.

Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering på vindusglass, da dette kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av treverket.

Det må påregnes at vinduer må utskiftes med nye.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskadet karm.



Fuktskjolder i nedre kant av glass som kan indikere på kondensering fra glass.

Tilstandsrapport



Oppskrukkede vinduskarmer med maling som flasser.





Vindu med koblet glass i dårlig forfatning.



Vindu med enkelt glass i dårlig forfatning.

TG 2 Vinduer loft

Beskrivelse

Vinduer på loftet er malte trevinduer med koblet glass og enkelt glass fra byggeåret (1900–1950).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Flere vinduer er tunge/vanskelige å åpne. Dårlig eller manglende kitt medfører risiko for ytterligere forringelse av vinduene, og tilstanden kan forverres ved bruk av makt.
Det er påvist skade i glass på vindu med enkelt glass.
Det er registrert tegn til innvendig kondensering, med malingsflassing og oppsprekking av treverk på innside av vinduene.
Vinduene ansees som utidsmessige.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Vinduene bør utbedres ved å reparere eller skifte ut punkterte og sprukne glass, samt utbedre eller erstatte slitte karmer og dårlig kitt.

Videre bør vinduene justeres for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse, varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Det må påregnes at vinduer må utskiftes med nye.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en enkel, isolert ytterdør med sidefelt i 2-lags glass. Årstall for døren er ukjent, men det antas at den er fra ca. 1985, basert på opplysningene om når tilbygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har utvendig slitasje som overstiger normal bruksslitasje, som følge av manglende vedlikehold og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende vedlikehold og overflatebehandling av døren kan føre til videre forringelse, økt varmetap, trekk og økt risiko for fuktpåvirkning.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er registrert tegn til innvendig kondensering i nedkant av glass, samt misfarget (sort) trevirke.
Det er påvist utettheter mellom karm og dørblad.
Døren har sprekker i treverket utvendig og malingsavflassing.
Utskiftning av balkongdøren må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekker og malingsavflassing på dørens utvendige treverk for å hindre videre forringelse og råteskader.

Utettheter mellom karm og dørblad bør tettes for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.

Kondensering og fuktskader i treverket bør utbedres for å unngå ytterligere skade og mulig utvikling av sopp eller råte.

Utskiftning av balkongdøren må påregnes dersom utbedringstiltak ikke er tilstrekkelige, for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utett mellom karm og dørblad.



Fuktskjolder og misfarging i treverk.



Utvendig har dør sprekker i treverk og malingsavflassing.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har en enkel kjellerdør i tre. Alder på døren er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist at kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerdøren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan døren få redusert levetid og funksjon, med risiko for følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.



Dør til kjeller.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert spredte råteskader i rekkverk og terrassebord.
Det er påvist sprekker i treverk og malingsavflassing.
Videre er det registrert skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskader og sprekker i treverk samt skjevheter i terrassen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskade eller ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å skifte ut skadet trevirke og foreta nødvendig vedlikehold, inkludert overflatebehandling, for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon.

Dersom forholdene ikke følges opp, kan terrassens levetid og sikkerhet reduseres, med risiko for følgeskader og personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stedvis råte i rekkverk.



Stedvis råte i terrassebord.



Terrasse med rekkverksbord og håndløper med sprekker og malingsavflassing.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp fra terrasse til bakke.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i trappen fra terrasse til bakke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skjevheter i trappen bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere deformasjon eller skade på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for ulykker og redusert levetid på trappen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater av tak-ess.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskader i himlingene, brennmerke i parketten, løse parkettstaver og tapet som har løsnet.
Generelt er det stor slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med fuktskader, brennmerker, løse parkettstaver og løsnet tapet bør utbedres eller skiftes.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre skader, redusert levetid på overflatene, samt mulig utvikling av sopp og råte ved fuktskader.

Skader i overflater, herunder fuktskader, brennmerker, løse parkettstaver og løsnet tapet, indikerer vesentlig forringelse. Forholdene medfører høy risiko for videre skadeutvikling og betydelig redusert levetid på overflatene. Påviste fuktskader gir økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader dersom forholdene ikke håndteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Brennmerke i parkett.

Tilstandsrapport



Større slitasje på parkett.



Fuktskadet himling.



Fuktskadet himling bad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til informasjon: Det foreligger ikke tilstandsrapport som sier noe om tilstanden på pipen eller om det foreligger fyringsforbud.

I den eldste delen av bygningen er det en pipe av teglstein. Det er to vedovner på loftet, men disse er ikke tilkoblet. Pipetoppen er halvbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er registrert riss i den pussede overflaten på pipen i gangen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas en pipeinspeksjon før eventuell tilkobling av ildsted, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter i pipen.

Konsekvensen av å ikke undersøke dette kan være økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til boligen.



Riss i puss.



Frakoblet ildsted på loft.

TG 2 Pipe og ildsted - Tilbygg

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Til informasjon: Det foreligger ikke tilstandsrapport som sier noe om tilstanden på pipen eller om det foreligger fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker rundt påkoblingen mellom ildstedet og pipevangen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkene rundt påkoblingen mellom ildstedet og pipevangen bør utbedres av fagperson for å sikre tett og forskriftsmessig tilkobling.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre røyklekkasje og økt risiko for brann eller spredning av farlige gasser til oppholdsrom.

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er avvik:
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert begrenset ventilasjon, da ventilåpningene er isolert med mineralull.
Det mangler fuktsperre på bakken, og det er registrert fuktig jord samt vann opp i dagen. Videre er det lagret organiske materialer som har blitt råteskadet.
Det er deler av krypkjelleren det ikke er adkomst til.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon ved å fjerne isolasjon fra ventilåpningene, samt etablere fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen.

Organiske materialer og råteskadet trevirke må fjernes for å hindre videre råte- og soppdannelse.

Adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren bør etableres for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og utbedring.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i bærende konstruksjoner, samt dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventilr i grunnmur er fylt med glava.



Stillestående vann opp i dagen.



Synlig fuktig fjell.



Organisk materiale lagret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert en dør som ikke lar seg åpne eller lukke skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør justeres eller utbedres slik at den kan åpnes og lukkes uten problemer, for å unngå økt slitasje og mulig skade på dør og karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert skader i nedkant av baderomsplatene.
Det er misfarging av gulvbelegg og baderomsplater. Det er observert avføring etter skadedyr.
Det er pågående lekkasje fra blandebatteriet.
Det er omfattende skade i himlingen.
Eldre slukløsning med anborringssluk er observert.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Skader i baderomsplater, misfarging av gulvbelegg og plater, samt pågående lekkasje fra blandebatteriet og omfattende skade i himlingen, medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og videre forringelse av konstruksjonen.

Eldre slukløsning og observasjon av skadedyr øker risikoen for lekkasjer, luktproblemer og helseskadelige forhold.

Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ytterligere skadeutvikling og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende vegg mot bad fra vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca.10 %.

Tilstandsrapport



ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ved overflatemåling på gulvet er det målt forhøyede fuktverdier rundt sluket.

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 en grundig utbedring av våtrommet, inkludert tiltak for å utbedre forhøyede fuktverdier rundt sluket.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Høyt fuktutslag ved overflatemåling.



Høyt fuktutslag ved overflatemåling.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg fra vaskerom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, oppvaskkum i rustfritt stål med to-greps blandebatteri. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Lys montert under overskap.
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er registrert mindre svelleskader i bunnplaten i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av bunnplaten i kjøkkenbenken for å hindre videre utvikling av skade og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør årsaken til fuktinntrengningen kartlegges og utbedres for å unngå gjentakelse.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kun ventiler i vindu.

Det er kun tilluft i form av spalteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, da kun spalteventil i vindu kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Armatur/blandebatteri er ikke tett
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Blandebatteriet til dusjen på badet har en pågående lekkasje.
Det er registrert vannrør i kjelleren som er utsatt for kulde og som ikke er isolerte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Blandebatteriet til dusjen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre lekkasje, da dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Vannrør i kjelleren som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader og påfølgende vannlekkasjer.

Det bør også vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Uisolerte kobberrør i kjeller.



Pågående lekkasje fra blandebatteri på befaringstidspunktet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er registrert at det er montert en Grundfos trykktank tilkoblet grunnboret brønn og vannledningen inn i boligen. Trykktanken er produsert i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Trykktank ved siden av bereder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Elektrisk tilkobling med stikkontakt avviker fra gjeldende forskrift. Basert på informasjon om at Hekla opphørte salget av beredere på slutten av 1980-tallet, vurderes det at denne berederen er om lag 36 år gammel eller eldre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Elektrisk tilkobling til berederen bør endres til fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brannfare.

På grunn av berederens høye alder bør det vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselige lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner.



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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré / gang.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende det elektriske anlegget.

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

   Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende det elektriske anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende det elektriske anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn av ukjent omfang etter vannskade, bør elektrisk anlegg kontrolleres i sin helhet.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt noen opplysninger for takstmannen vedrørende hva som er gjort med det elektriske anlegget.
For ytterligere historikk eller spørsmål til det elektriske anlegget må boligeier kontaktes.





Himling i rom bakenforliggende sikringsskap berørt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er er registrert fuksikring mot grunnmur av type knotteplast.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert knotteplast som fuktsikring mot grunnmur, men denne har påvist funksjonssvikt flere steder. Flere steder har knotteplasten løsnet fra topplisten, slik at knotteplasten ikke ligger inntil muren og ikke er skikkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Drenering og knotteplast bør kontrolleres og utbedres der det er påvist funksjonssvikt og mangelfull festing.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og forringet innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drenering må kontrolleres og utbedres.

Tilstandsrapport



Drenering må kontrolleres og utbedres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er fundamenter av betong under grunnmuren av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

På befaringstidspunktet er det registrert en trykktank plassert i kjeller, tilkoblet PEL vannledning. Det er ikke avklart om vannforsyningen er tilknyttet kommunalt vannverk eller egen grunnborret brønn.
Det er videre registrert avløpsrør som går ned i grunnen i kjeller og er tilkoblet bunnledning av plast. Det er usikkert om avløpet er tilknyttet kommunalt avløpsnett eller egen septiktank.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller fremlagt noen informasjon for takstmannen om der er eller ikke er septiktank på eiendommen.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller fremlagt noen informasjon for takstmannen om der er eller ikke er oljetank på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

NGU.no oppgir at det er høy forekomst av radon i området rundt boligen. Det anbefales derfor at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivåene i bygningen.

Dagens krav til rekkverk gjelder når høydeforskjellen overstiger 0,5 meter. Det mangler rekkverk på trappen ved inngangspartiet i henhold til dagens krav.
Rekkverkshøyden på terrassen er for lav i forhold til dagens krav.

Låven på eiendommen anses som farlig å oppholde seg i, da bygningen har betydelige vedlikeholdsmangler og har begynt å rase sammen. I skjulet på enden av låven har taket begynt å rase ned gjennom konstruksjonen. Låvebroen har kollapset.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivåene i bygningen, da området er kjent for høy forekomst av radon. Manglende måling medfører risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper som utgjør en nivåforskjell på over 0,5 meter, for å redusere risikoen for fallulykker.
Rekkverkshøyden på terrassen er for lav i forhold til dagens krav, noe som øker risikoen for fall, selv om det ikke er krav om utbedring for eksisterende konstruksjoner.

Låven på eiendommen bør ikke benyttes eller oppholdes i før nødvendige sikringstiltak og utbedringer er gjennomført, da bygningen har betydelige vedlikeholdsmangler og deler av konstruksjonen har begynt å rase sammen. Dette utgjør en alvorlig fare for personskade.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse
Ifølge matrikkel : Låve tatt i bruk i 2003.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Låve med tilhørende vedskjul/lagerrom med et areal på ca. 93 m². Bygningen er beliggende på egen tomt og er antatt oppført i perioden 1900–1950. I eiendomsmatrikkelen er det registrert at bygningen er tatt i bruk i 2003.
Låven er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på stabbesteiner. Yttervegger er kledd med stående trekledning i form av låvepanel, med tømmermannskledning på vedskjulet. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak og er tekket med korrugerte stålplater. Tak over vedskjul er utført som pulttak og tekket med tegltakstein. Det er ikke montert takrenner eller nedløp på bygningen.
Adkomst til låve og vedskjul skjer via låvedører.

På befaringstidspunktet fremstår bygningen i en slik stand at det ikke anses som forsvarlig å ferdes inne i konstruksjonen. Bygningens tilstand indikerer behov for nærmere faglig vurdering og eventuell sikring før innvendig ferdsel kan anses forsvarlig.

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



Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg revet	Det er revet et tilbygg til låven.

Garasje



Anvendelse
Ifølge matrikkel : Garasje/anneks tatt i bruk i 2003.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje/anneks med tilhørende utedo med et areal på ca. 19 m². Bygningen er beliggende på egen tomt og er antatt oppført i perioden 1900–1950. I eiendomsmatrikkelen er det registrert at bygningen er tatt i bruk i 2003.
Garasjen er oppført i enkle trekonstruksjoner og fundamentert direkte mot grunn/bakke. Yttervegger er kledd med stående trekledning i form av låvepanel. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak og er tekket med korrugerte stålplater. Det er montert takrenner eller nedløp på bygningen. Taktekking, takrenner og nedløp virker å være utskiftet i nyere tid.
Adkomst til garasje skjer via låvedører. Garasjen har innlagt strøm, i form av belysning.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

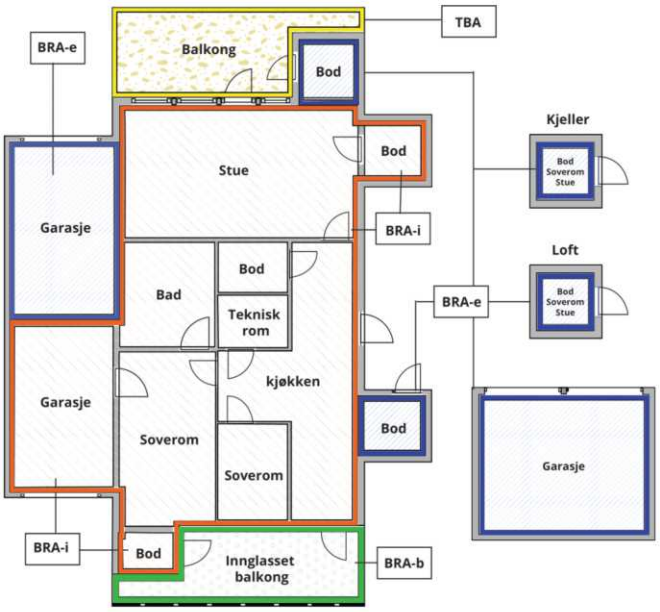
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	132			132	19		132
Krypkjeller							
Loft	24			24		18	42
Kjeller		19		19		10	29
SUM	**156**	**19**			**19**	**28**	**203**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, garderobe, gang, stue, kjøkken, bad, gang 2, annet rom med sluk, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Krypkjeller		Kryperom	
Loft	Soverom, stue, uinnredet loft		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, teknisk rom	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger for undertegnede som viser avvik mellom eksisterende planløsning og godkjente tegninger hos kommunen. Avviket gjelder rom mot nord i boligen hvor det tidligere var etablert trapp til loft/2. etasje. Trappen er fjernet, og rommet er i dag benyttet som soverom. Det er montert loftsluke som adkomst til loftet.
Videre fremstår rommet som utvidet i forhold til opprinnelig planløsning, med et fasadeutstikk som antas å være oppført over tidligere inngangsparti til den eldste delen av boligen. Utstikket er integrert med overliggende takkonstruksjon, som er sammenføyd med hovedtaket

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er påvist avvik mellom eksisterende bruk og godkjente forhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på at fasadeendringer og bruksendring er omsøkt og godkjent av kommunen.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		93		93	
SUM		**93**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmåling er utført på en forenklet måte, med begrenset ferdsel i bygningen, da tilstanden på befaringstidspunktet ikke anses som forsvarlig for normal innvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for takstmannen. Det er fremlagt dokumentasjon som viser godkjenning av rivning av tilleggsdel på låven i 2015. Den delen som det ble gitt tillatelse til å rive, eksisterer ikke på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke gitt noen opplysninger eller fremlagt noen dokumentasjon rundt hva som er utført av arbeider på bygningen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for takstmannen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke gitt noen opplysninger eller fremlagt noen dokumentasjon rundt hva som er utført av arbeider på bygningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jonas Askjellrud	Takstingeniør
	Stig Ivar Reklev	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	103	70		0	14998.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Enebakkveien 609

Hjemmelshaver
Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på grensen mellom Nordre Follo og Oslo. Eiendommen ligger landlig til med Østmarka som nærmeste nabo og byr på flotte naturomgivelser med sammenhengende vann- og turterreng via blant annet Brokkenhustjern, Svartkulp og Sværsvann. Busstopp i umiddelbar nærhet som tar deg til Siggerud/Ski, Enebakk og Oslo (20min).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate hvorav privat stikkvei inn til eiendommen Jmf. kommunekart.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er en landbrukseiendom.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 14 998,1m².
Eiendommen består av gressplen, jorder og er en naturtomt/skogstomt med spredt vegetasjon. Tomten er bevokst med grantrær og enkelte løvtrær, samt hekker/busker. Det er også noe fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Låve er merket rød i SEFRAK-registeret som betyr at det er meldepliktig bygg ihht. KML §25
Ingen servitutter registrert.
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Eiendommen består av eldre husmannsplass/småbruk med enebolig, låve samt garasje med tilhørende utedo.
Eneboligen er fundamentert direkte til fjellgrunn. Nyere del av bygningen har støpte betongstriper med grunnmur av lettklinkerblokker. Eldre del er antatt fundamentert med gråsteinsmur/natursteinsmur som er slemmet. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner fra flere byggetrinn, bestående av både laft og bindingsverk, og er utvendig kledd med stående trekledning. Bjelkelag er utført i tre. Takkonstruksjonen er saltak, bestående av både sperretak og fabrikklagde takstoler.
Garasje er plassert direkte på grunn/bakke og er oppført i enkle trekonstruksjoner, med yttervegger kledd med låvepanel og tak tekket med korrugerte stålplater.
Låven er fundamentert på stabbesteiner og utført i trekonstruksjon, med låvepanel på yttervegger og tak tekket med korrugerte stålplater.
Vedskjul/bod har tak tekket med tegltakstein og yttervegger med stående trekledning.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Det er god plass til 4-5 biler utenfor boligen. Det er en mindre garasje på eiendommen.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 02.02.1984 for tilbygg til bolig.
Utover det kan ikke takstmann se at det foreligger ferdigattest for ytterligere deler av denne eiendommen. (For boliger omsøkt før 1998 hvorav det ikke foreligger
ferdigattest, så har det ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998)

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Egenerklæring

Takstmann har ikke gjennomlest egenerklæringsskjema, da egenerklæring ikke er fremlagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1931	Annet	Eiendomsrett (OSLO KOMMUNE)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.05.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2026		Ingen		Nei
Grunnbokutskrift	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige retningslinjer, og bygger på visuell befaring utført med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Undersøkelsene er gjennomført uten destruktive inngrep. Det forutsettes at eiendommen er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk, og at eventuelle offentlige pålegg er oppfylt, med mindre annet fremgår av rapporten. Feil og mangler er kun kommentert der synlige forhold ble registrert. Skjulte forhold er ikke vurdert. Arealer er oppmålt etter NS 3940. Arealer er målt med lasermåler og fuktsøk er gjort med Protimeter MMS3. Det tas forbehold om mulige feil i opplysninger fra selger, offentlige myndigheter eller andre kilder. Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og er ikke en garanti mot fremtidige skader. Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver og angitt formål. Kunden plikter å gjennomgå rapporten og melde fra om åpenbare feil eller mangler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-103/70

Norkart
Utskriftsdato: 15.05.2026 10:48

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	14998.1
Etablert dato	12.10.2000	Historisk oppgitt areal	15004,4
Oppdatert dato	09.09.2025	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	103/70
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/70
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.10.2000			103/1 (-15004,4), 103/70 (15004,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632579.3	606395.82	0	Ja	14998.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OSLO KOMMUNE S958935420	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2500 Vika 0037 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Enebakkveien 609

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 Siggerud
Grunnkrets	101 Roland	Tettsted	
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6562205		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1980
2	6562205	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	21.11.1985
3	148904898		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygning revet/brent (BR)	
4	148853533		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

5	140072192		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6562205: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	131
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1980	30.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Enebakkveien 609	H0101	103/70	135	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	123	0	123	0	0	0
K01	0	12	0	12	0	0	0

2: Bygningsendring 6562205-1: Tilbygg, Tatt i bruk 21.11.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	70
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.12.1984	10.12.1984	
Tatt i bruk	21.11.1985	21.11.1985	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	70	0	70	0	0	0

3: Bygning 148904898: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/70	-	-	-	-	-

4: Bygning 148853533: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/70	-	-	-	-	-

5: Bygning 140072192: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/70	-	-	-	-	-

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.**	103	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- 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**	14 998 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	14 998 m^2
	KPHensynsonenavn	H740
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)
	Delareal	7 276 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	3 768 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	2 657 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

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 under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

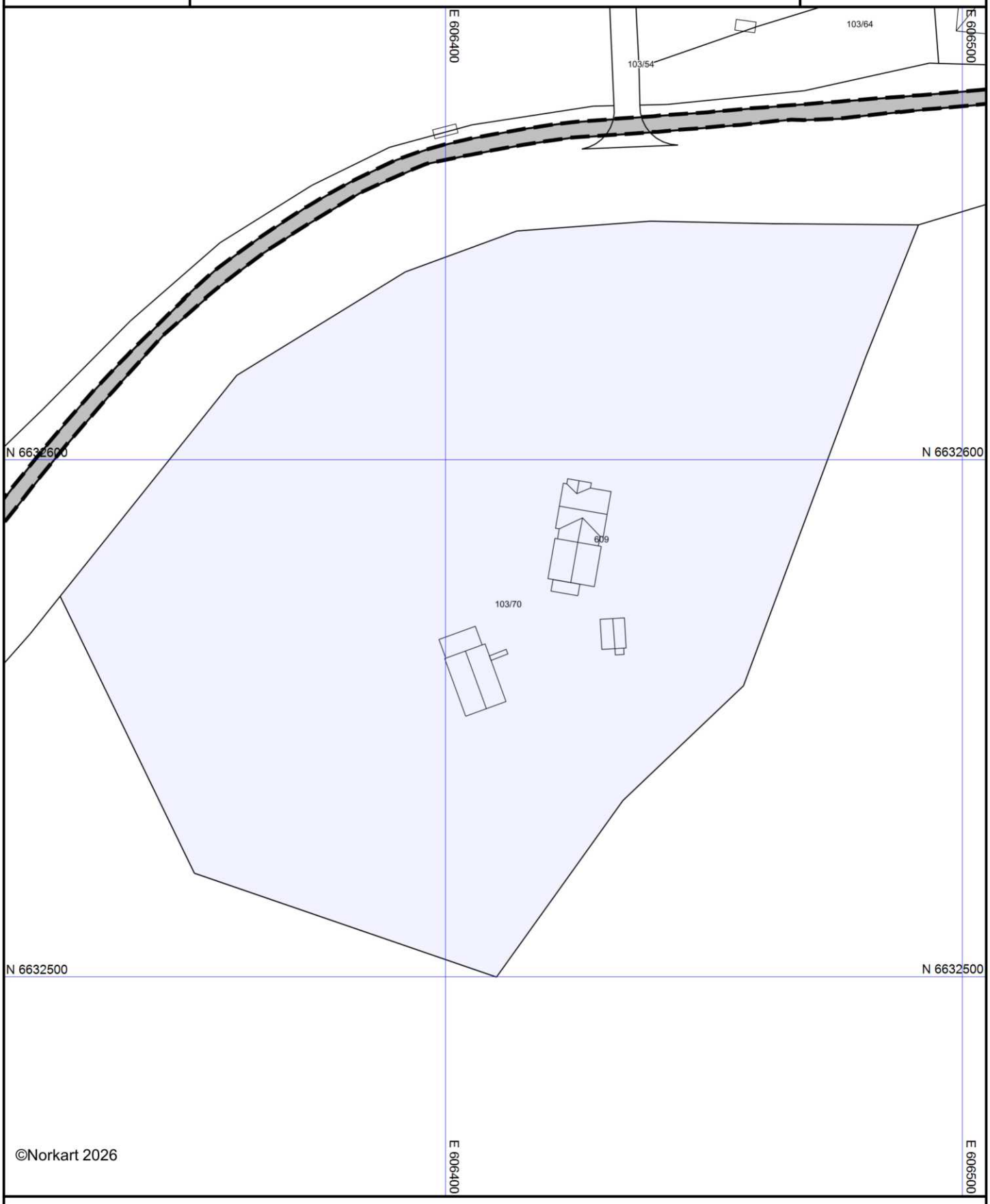
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/70
Adresse: Enebakkveien 609
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Gang-/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Formålsgrense

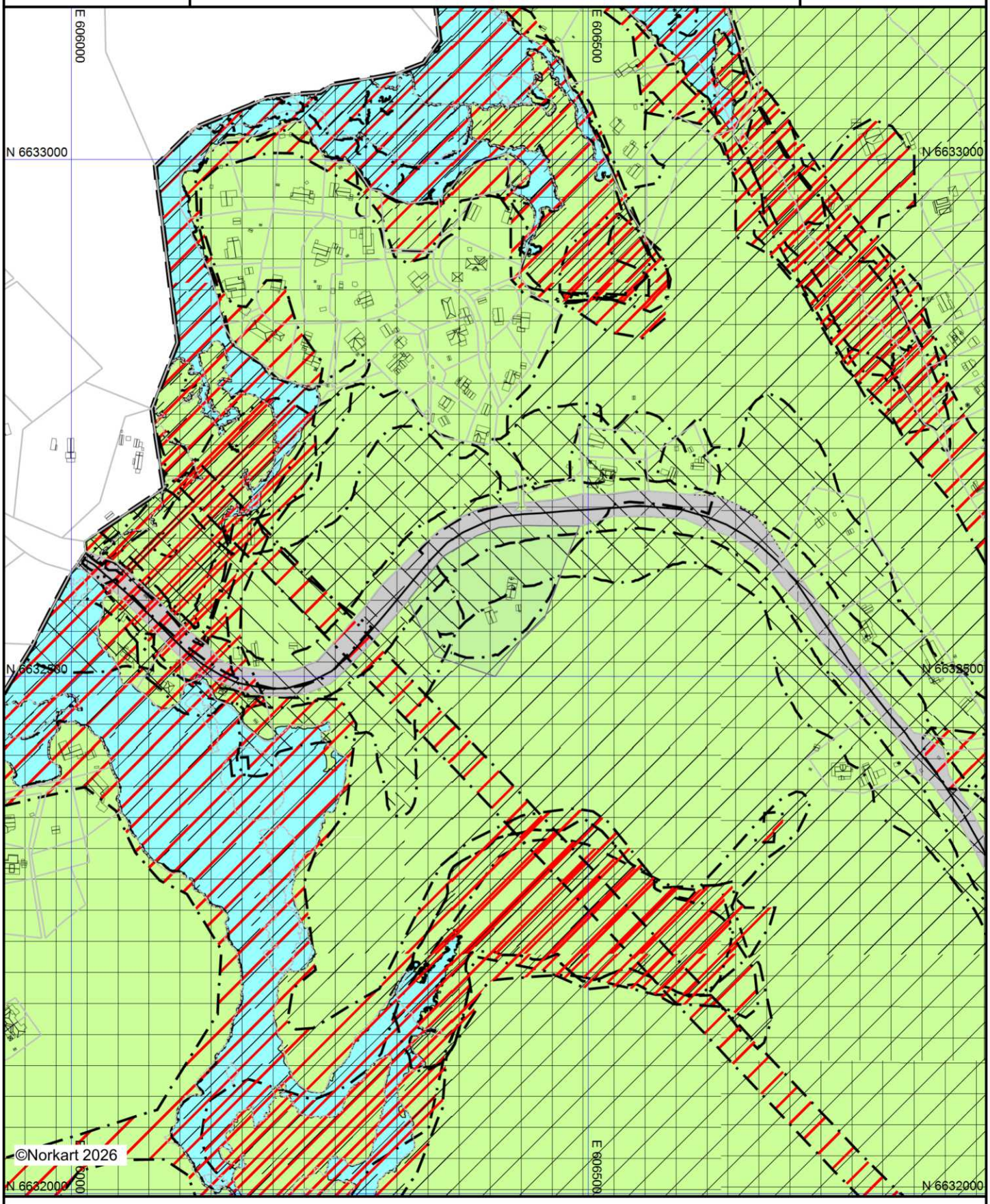
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/70
Adresse: Enebakkveien 609
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

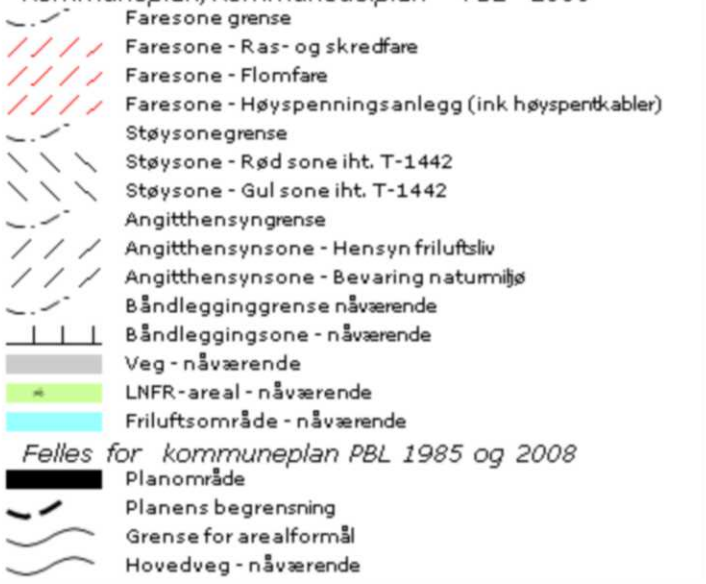
UTM-32



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

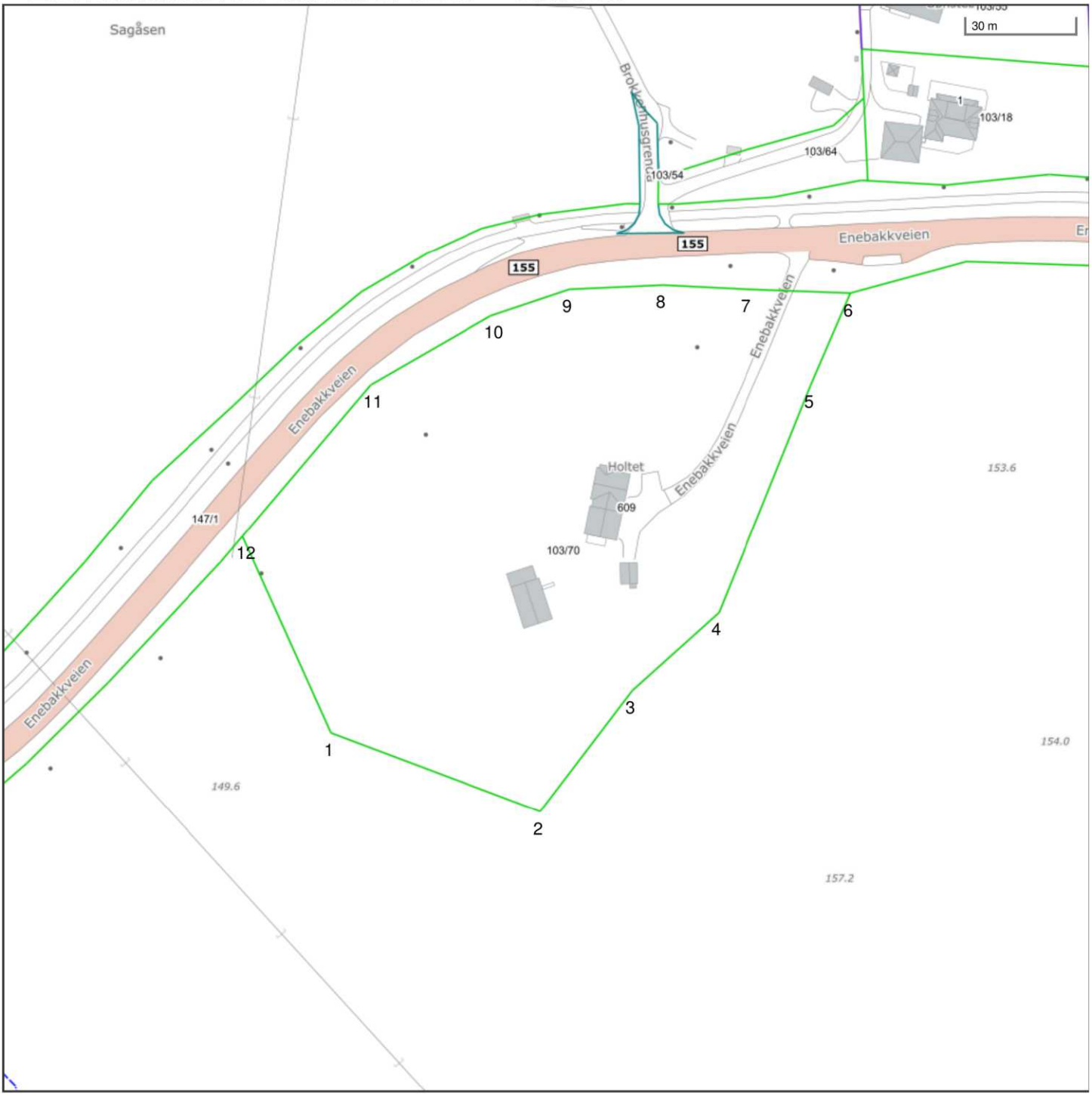
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 15.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 103/70//



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	14 998,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6632579,3	**Øst**	606395,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6632519,99	606351,42	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,53	
2	6632499,89	606409,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,82	
3	6632534,03	606434,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,99	
4	6632556,25	606457,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,23	
5	6632619,69	606481,27	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,68	
6	6632645,4	606491,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,68	
7	6632645,63	606463,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,44	
8	6632646,12	606439,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,41	
9	6632644,22	606413,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,94	
10	6632636,31	606392,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,97	
11	6632616,3	606359,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,27	
12	6632573,56	606325,45	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,73	

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 103/70

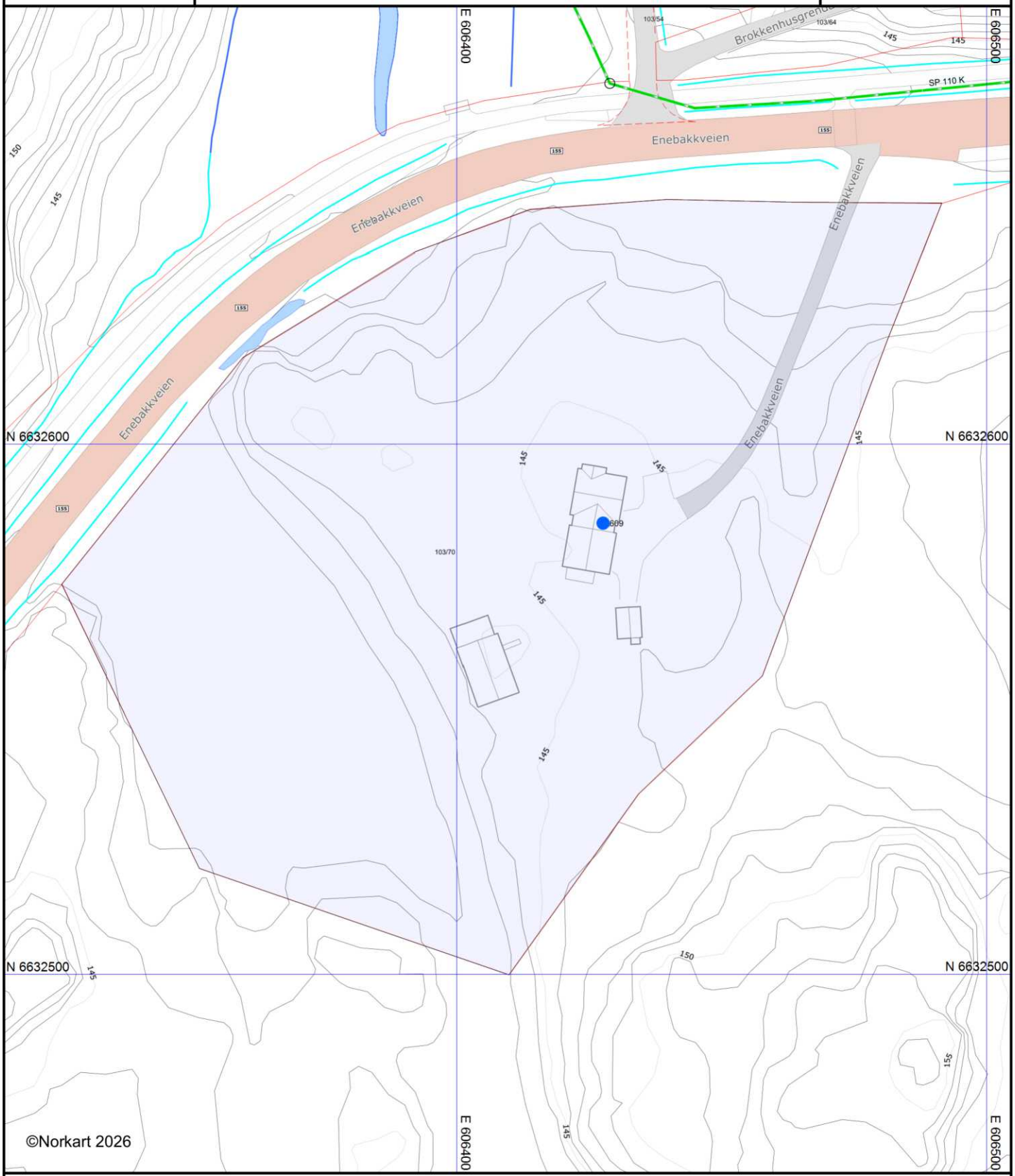
Adresse: Enebakkveien 609

Dato: 15.05.2026

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

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv
- Elv/Bekk
- Elvekant
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

Vann- avløp spredt bebyggelse

- Brønn

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Nordre Follo kommune

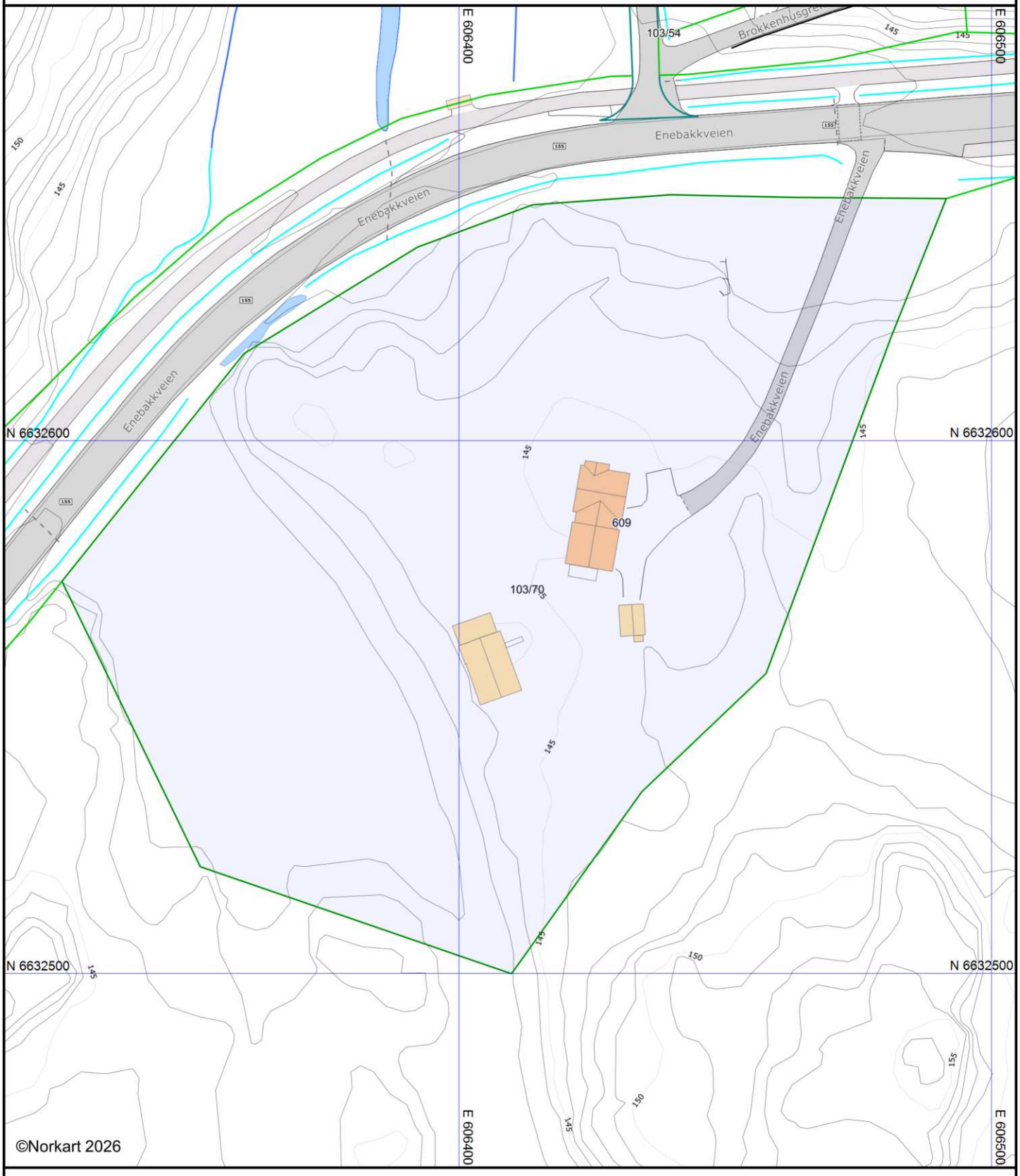
Grunnkart

Eiendom: 103/70
Adresse: Enebakkveien 609
Dato: 15.05.2026
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: 15.05.2026

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.**	103	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
76447848	84	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
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.

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.**	103	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD								

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	4 734,45 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Sum	**8 909,49 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk avløp i fjor	25%	0.5 m3	42.34	1/1	0 %	21,16 kr	21,16 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	0.5 m3	38.95	1/1	0 %	19,47 kr	19,47 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-7.5 m3	42.34	1/1	0 %	-317,53 kr	-317,54 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-7.5 m3	38.95	1/1	0 %	-292,13 kr	-292,13 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	1 m3	49.02	1/1	0 %	49,02 kr	20,41 kr
Abonnement avløp næring kategori 1	15%	1 Enhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 466,65 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 700,44 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	2 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	210,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	2 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	566,00 kr	0,00 kr
					Sum	**7 856,99 kr**	**2 618,46 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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Holtet ved Syverud, Siggerud			103/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
tilbygg	bolig	6.1.84	2.2.84	10/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Oslo Skogvesen		Mailundvegen 23, 0569 Oslo 5		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		" /		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Josef A. Røsjorde		Mailundvn. 21, 0569 Oslo 5		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

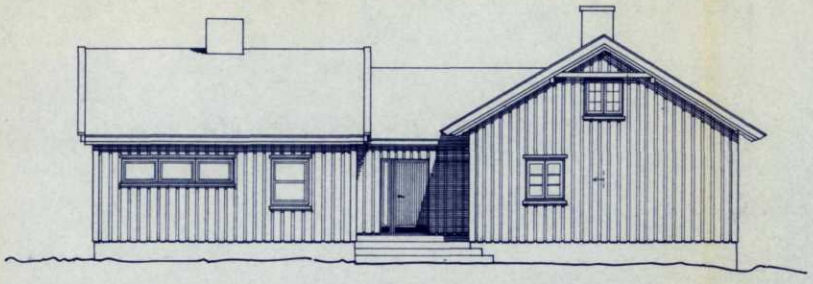
Avtrekk fra bad må ordnes snarest.
Trapp utenfor dør fra stue til det fri.
Ildsted og pipe må godkjennes av feiervesenet før bruk.

Sted og dato	Stempel
Ski, 21.11.85	SKI BYGNINGSVESEN
Knut E. Marthinussen, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygns.jef
Knut E. Marthinussen	Underskrift: Bernt Stadven

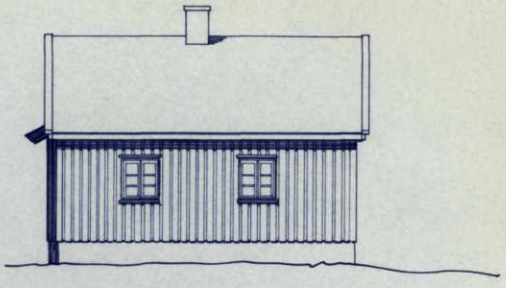
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

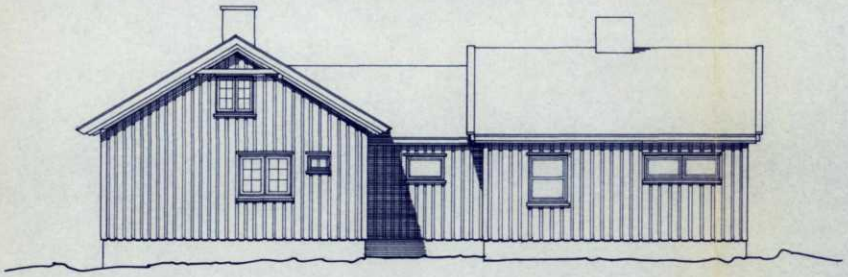
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



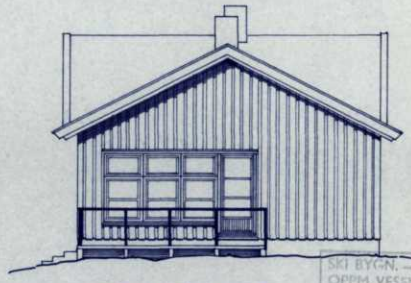
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

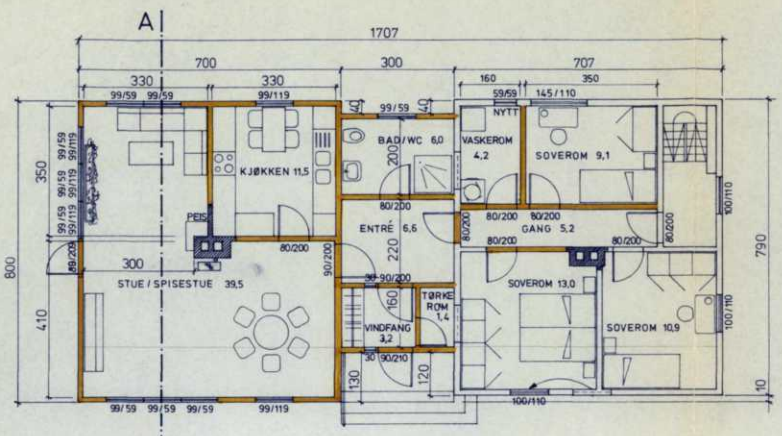


FASADE SYD

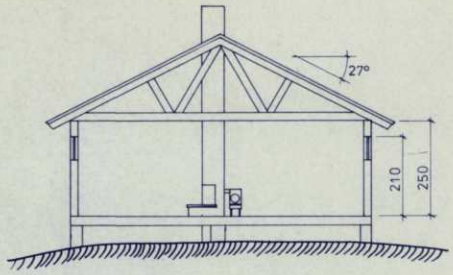
SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VESEN
DATO 9/1-84
ARK.NR B 1037

OSLO KOMMUNE SKOGVESENET MAILUNDVEIEN 21 TLF. * 22 75 60	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
HOLTET SYVERUD	1983 - 19	
	Erstattet av:	

A.S TORRKOPI

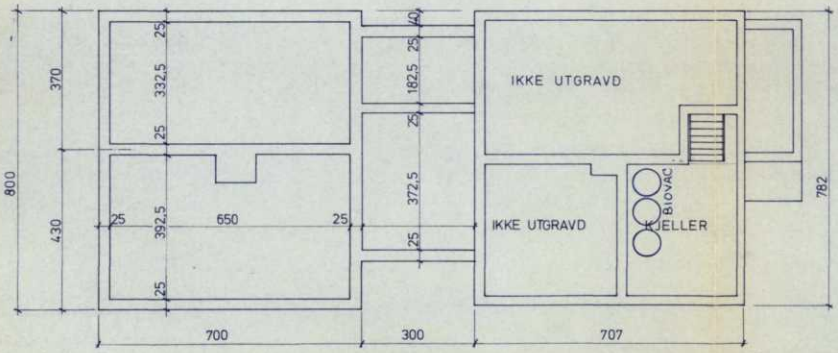


PLANSNITT



SNITT A-A

NETTO	GULVAREAL	110,6 m²
NETTO	LEIEAREAL	104,5 m²
BRUTTO	BOLIGAREAL	130,8 m²



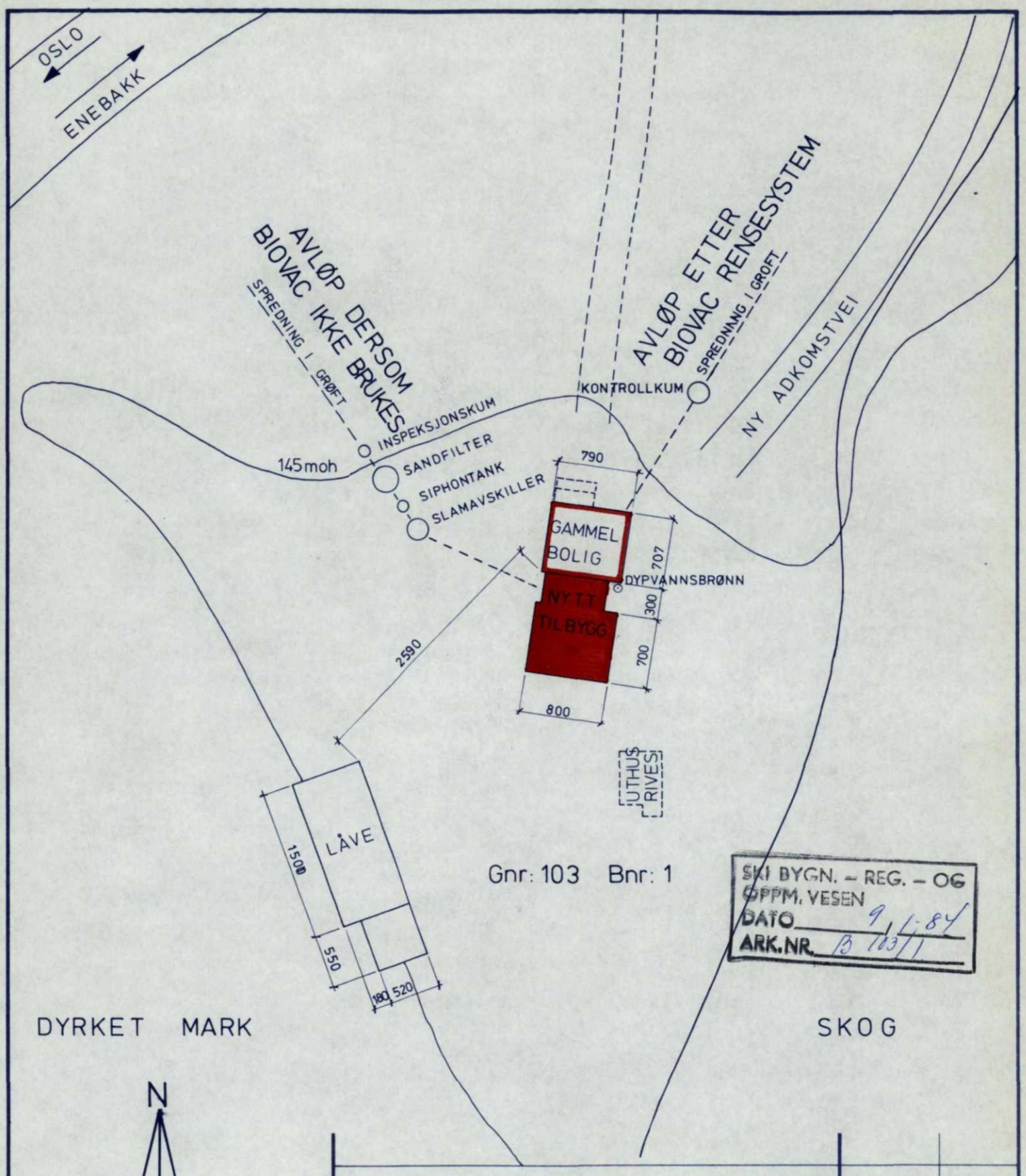
FUNDAMENT

SKI BYGN. – REG. – OG OPPM. VESEN
DATO 9/1-84
ARK.NR B 183/1

OSLO KOMMUNE SKOGVESENET	Målestokk	Tegn. NPS	830907
	1:100	Trac.	
		Kfr.	J.A.R.
MAILUNDVEIEN 21 TLF. * 22 75 60	Erstatning for:		
HOLTET SYVERUD	1983 - 18		
	Erstattet av:		

ARK. ETH. PETER SOLLIE 83.BY.01

A.S. TEGNINGER



OSLO KOMMUNE SKOGVESENET MAILUNDVEIEN 21 TLF. * 22 75 60	Målestokk 1:500	Tegn. NPS	830909
		Trac.	
		Kfr.	J.A.R.
	Erstatning for: 1979-39 og 1980-20		
HOLTET, SYVERUD SITUASJON	1983-20		
ARK.ETH. PETER SOLLIE 83.BY.03	Erstattet av:		

A.S TØRRKOPI

enova

Energiattest



Adresse **Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299162**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6562205**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **274,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **317,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 558 kWh**

Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD

Detaljering

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

Enebakkveien 609, 1404 SIGGERUD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Notat

Til: Stine Kaldvatsvik Storvik
Fra: Lars Bjørneby, Forurensningsseksjonen

Vår ref. (saksnr.): 25/3766 - 2
Saksbehandler: Lars Bjørneby
Dato: 11.09.2025

Forurensningsuttalelse Enebakkveien 609

EBY er miljøsertifisert i henhold til ISO-14001, og ønsker å redusere etatens miljøpåvirkning. EBY vurderer derfor tilgjengelig informasjon om grunnforurensning på etatens kjøp- og salgsområder og ved inngåelse av nye festeforhold og enkelte leieforhold.

Dette skjemaet redegjør for hvilke databaser som er undersøkt for å vurdere grunnforurensningen på området. Vurderingen er utført i henholdt til EBYs prosedyre for undersøkelse av forurenset grunn og en skjønnsmessig vurdering av relevant forhold i *NS-ISO 10381-5* og Miljødirektoratets digitale veileder for forurenset grunn.

Vurderingen er en innledende undersøkelse, og kan ikke benyttes som en fullverdig miljøteknisk grunnundersøkelse. Vurderingen forsøker å avklare om det er indikasjoner på om det finnes grunnforurensning utover områdets aksepterte tilstandsklasser. For mer informasjon om tilstandsklasser og arealbruk, se Miljødirektoratets digitale veileder. Nettbaserte kart og databaser er forenklete løsninger og det forekommer avvik. Vær oppmerksom på at et område kan anses som å være forurenset grunn (jf. forurensningsforskriften §2-3 bokstav a), selv om det ikke overstiger akseptkriteriene for de ulike arealbrukskategoriene. Det er heller ingen garanti for det likevel ikke kan påvises mer forurensnings/andre forurensningskilder enn det som denne undesøkelsen avdekker.

	Kort beskrivelse
Adresse / gnr./bnr.	Enebakkveien 609, 103/70 i Nordre Follo kommune
Areal, m^2 (se også vedlagt kart)	15 000
Regulering/ Arealbrukskategori iht. Miljødirektoratets veileder	Boligområde
NGUs løsmassekart	På grensen mellom bart fjell og Havavsetning
NGUs berggrunnskart	gneis
Grunnforurensningsdatabasen	Ingen registrering
Bymiljøetatens lokalitetsdatabase over forurenset grunn:	Ingen registering
Bymiljøetatens bransjeregister over forurensende virksomheter	Ingen registrering, utenfor Oslo
Flyfoto	Fra 1956 og frem til i dag har området omtrent behold sin form, men tidligere jordbruk er erstattet med hage.
Er området innen eller utenfor aktsomhetsområdet for forurenset grunn	Eiendommen ligger utenfor Oslo
Andre relevante saksopplysninger:	Det er registrert fremmede arter i nærheten av salgsområdet. Det kan derfor være fremmede arter også på salgsområdet.
Befaring	nei
Mistanke om grunnforurensning over områdets akseptkriterier?	nei

Konklusjon:

Det er ingen indikasjoner på om at det finnes grunnforurensning utover områdets akseptkriterier basert på Miljødirektoratets digitale veileder.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Forurensningsseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Utskriftsdato: 27.05.2026 14:56:31
Brukernavn: EBY292729

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Enhet: 958 935 420 OSLO KOMMUNE

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	958 935 420	07.06.1995
Navn	OSLO KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhuset Rådhusplassen 1 0037 OSLO	16.02.2026
Kommune	OSLO	
Postadresse	Postboks 2500 Vika 0037 OSLO	14.02.2026
Kommune	OSLO	
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 3207 Gnr.: 103 Bnr.: 70 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	**Enebakkveien 609**
Gatenr:	**3480**
Kommune:	**Nordre Follo**
Postkrets:	**1404 SIGGERUD**
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	**Oppdatert per:27.05.2026 kl. 14.56**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1931/900033-1/6 08.07.1931 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Navn: **OSLO KOMMUNE**
ORG.NR: 958935420
Eiers adresse:
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2001/1422-1/6 01.02.2001 — **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 103 BNR: 1

2020/1607033-1/200 01.01.2020 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0213 GNR: 103 BNR: 70

2024/4730-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 103 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Ja
Bruksnavn:		**Matrikkel-ført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etablerings-dato:	12.10.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	14 998,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	beregnet areal	**Nærings-gruppe:**	Bolig		

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3207/103/70	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3207/103/70	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.10.2000	Avgiver	3207/103/1	-15 004,4
	MatrikkelfÃ¸rt:		Mottaker	3207/103/70	15 004,4

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enebakkveien 609	Bolig	135,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset. till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6562205			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		12,0		12,0			
H01	1	123,0		123,0			

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	70,0	Igangset. till.:	10.12.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1985

Vannforsyning:	Privat innlagt	Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6562205 / 1	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			70,0		70,0				

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset. till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	148853533			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: SEFRAK)
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset. till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140072192			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	213 101 6	DRIFTSBYGNING,HOLTET,SYVERUD	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 103, Bruksnr 70	**Kommune:**	3207	Nordre Follo
Gatenummer:	3480			
Adresse:				
Veiadresse:	Enebakkveien 609, gatenr 3480 1404 SIGGERUD	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:**	101 3 2100302	Roland Siggerud Siggerud

SALGSKONTRAKT FOR BEBYGD EIENDOM

Følgende salgskontrakt er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.:	958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo		
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo		

heretter betegnet som selger

og

Navn:	(sett inn)
Adresse	(sett inn)
Postnr.:	(sett inn)

heretter betegnet som kjøper.

1. FORMÅL OG BAKGRUNN FOR NÆRVÆRENDE KONTRAKT

Oslo kommune jobber for å få tatt flere av kommunens ledige bygg i bruk. Ett av tiltakene er å selge ledige bygg som kommunen selv ikke lenger har behov for til kommunal tjenesteproduksjon. Enebakkveien 609 i Nordre Follo er en av disse. Dette er bakgrunnen for at eiendommen selges.

2. EIENDOMMEN

Selger avhender herved eiendommen Enebakkveien 609 gnr./bnr. 103/70 i Nordre Follo kommune til kjøper.

Eiendommen som avhendes fremgår av vedlagte kart, og er merket med gul farge, se vedlegg 1.

Eiendommen har et areal på 14 998 m^2.

Eiendommen er avsatt til område 5100 -LNFR, nødvendig tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgrunnlag, Kommuneplanens arealdel Nordre Follo 2023-2034 av 3.5.2023

Eiendommen innehar på kontraktstidspunktet følgende bygningsmasse: Enebolig, garasje og låve.

3. EIENDOMMENS TILBEHØR

Kjøper overtar eiendommen i samme stand som den var ved overtakelsestidspunktet. Det vil ikke bli foretatt noen form for opprydding eller lignende på eiendommen fra selgers side.

Følgende er inkludert i salget:

- Varig innretning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen/bygningene, slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper uansett festemåte, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og maskiner og andre innebygde ting, jf. avhl. § 3-4 – 3-6.

Det som eventuelt ikke fungerer av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr med mer og/eller manglende brannsikringsutstyr m.m. v/besiktigelse vil ikke bli istandsatt og/eller fremskaffet av selger før overtakelse.

Det som er opplyst av i salgsdokumenter om feil og mangler ved bygningen, herunder pålegg, vil ikke bli rettet av selger før overtakelse.

Tilbehør for øvrig i bygningen/bygningene følger med i salget med mindre selger og kjøper skriftlig avtaler annet innen fristen for overtakelse.

4. KJØPESUMMEN

Som kjøpesum betaler kjøper kr. (sett inn), -, (kroner (sett inn)).

5. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper alle overdragelsesomkostningene, herunder eventuell dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved utstedelse av skjøte samt eventuelt konsesjonsgebyr. Til sammen utgjør dette:

Kjøpesum	kr. (sett inn)
Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum/minimumsbeløp)	kr. (sett inn)
Tinglysningsgebyr	kr. 545,-
S U M	kr. (sett inn)

Disse omkostninger skal innbetales samtidig med oppgjøret for eiendommen. Avregning av omkostningene skjer når samtlige omkostninger er påløpt.

Kjøper må være forberedt på at det kan skje endringer i offentlige avgifter/gebyrer i tidsrommet mellom signeringen av kontrakten og hjemmelsovergangen.

6. OPPGJØR

Kjøpesum, med tillegg av eventuelle omkostninger som nevnt i punkt 5 ovenfor, betales i sin helhet innen 30 dager etter skriftlig påkrav. Påkrav kan tidligst sendes etter at vedtak om salg i henhold til denne kontrakt er fattet av kompetent kommunalt organ.

Kjøpesummen og omkostninger, jf. pkt. 5, skal være innbetalt på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsen.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler, og alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt betales til:

Privatmegleren Kvadrat / Oppegård Eiendomsmegling AS Strandlivein 4. 1410 Kolbotn. E-post: stig@privatmegleren.no mobil: 95064140

Alle innbetalinger skal innbetales med kid til konto: **62420583899** med kid Nummer **xx**. I de tilfeller kjøper innbetaler fra utlandet skal samme konto brukes. Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet med megler i god tid før oppgjør.

Eventuell egenkapital kan kun innbetales fra kjøpers konto.

Privatmegleren ønsker fortrinnsvis digital tinglysning der det lar seg gjøre. Det er kjøpers ansvar å avklare med sin bank om de kan foreta elektronisk tinglysning. Banken skal i disse tilfeller bruke **Org.nr 996 459 179** Vi forutsetter at det blir overført korrekt tinglysningsgebyr i forhold til tinglysningsform.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos meglers oppgjørsavdeling før overtakelse. Overtakelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt til rett tid.

Kjøper svarer forsinkelsesrente til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel hos megler som avtalt i denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse til betaling finner sted. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføring av eiendommen. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper og megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – en – uke fra varslet dato.

Oppgjør til selger vil bli foretatt når følgende forutsetninger er oppfylt:

1. Panterettsdokument med tinglysingssperre er tinglyst
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
3. Signert overtakelsesprotokoll er mottatt av megler
4. Kjøpers skjøte på eiendommen er mottatt hos megler i tinglyst stand og
5. Kjøpers eventuelle pantedokumenter er mottatt hos megler i tinglyst stand.

Frigivelse av oppgjøret til selger skjer først når heftelser i eiendommen som det ikke er avtalt at skal følge eiendommen, jf. pkt. 5, er innfridd, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 tredje ledd.

Selger vil motta en varsling fra Statens Kartverk så snart hjemmel er gått over på kjøper. Normal behandlingstid for utbetaling av oppgjør er 2 uker fra overtakelse til utbetalt oppgjør. Dette er pga. postsending til Statens Kartverk, behandlingstid hos Statens Kartverk i forbindelse med tinglysing, samt behandlingstid hos forretningsførere, banker og i oppgjørsavdelingen.

Renter opptjent på klientkonto av kjøpesummen frem til overtakelse tilfaller kjøper, mens renter opptjent fra overtakelse til utbetaling tilfaller selger. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

Dersom kjøper ikke møter til avtalt overtakelsesforretning og således ikke har signert overtakelsesprotokollen, vil eiendommen likevel kunne anses som overtatt i samsvar med avhl. § 2-4(2) og oppgjør utbetales dersom de øvrige vilkårene over er oppfylt.
Pro & Contra (f.eks. avregning av kommunale avgifter, fellesutgifter etc.) gjøres opp direkte mellom kjøper og selger med mindre annet er særskilt avtalt.

Selger samtykker med dette til at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg i selgers tilgodehavende.

7. HEFTELSER

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Kjøper er kjent med og overtar andre heftelser som hviler på eiendommen uten fradrag i kjøpesummen. Kjøper har fått seg forelagt grunnboksutskrift hvor det fremgår hvilke heftelser som er tinglyst på eiendommen (jf. vedlegg 2).

Utover heftelser som nevnt i avsnitt over skal også heftelser nevnt i punkt 17, jf. punkt 18, tinglyses på eiendommen.

8. OVERTAKELSE – RISIKOOVERGANG – PRO & CONTRA

Overtakelsesdagen for eiendommen settes til samme dag som kjøper har gjort opp alle sine forpliktelser i henhold til kontraktens punkt 4-6 uten forbehold eller reservasjoner av noen art. Før dette tidspunkt kan kjøper ikke råde rettslig eller faktisk over eiendommen.

Det skal føres protokoll over overtakelsesforretningen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper fra forfallstidspunktet for betaling av kjøpesummen, jf. punkt 6.

Selgeren har rett til avkastning som eiendommen gir frem til overtakelsestidspunktet. Inntil samme tidspunkt svarer selgeren for eventuelle driftsomkostninger ved eiendommen.

9. TINGLYSNING OG PANTSETTELSE AV SALGSKONTRAKTEN

Denne salgskontrakten kan ikke tinglyses eller pantsettes uten selgers skriftlige samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Hvis samtykke gis, skal alle omkostninger betales av kjøper.

10. HJEMMELSOVERFØRING

Hjemmelsoverføring av eiendommen i form av skjøteutstedelse skal skje så snart som mulig etter at kjøper har oppfylt sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt, jf. punkt 4-6.

Ved salg gjennom megler gjelder regler i eiendomsmeglingsloven.

Når skjøte er tinglyst vil kjøper samtidig motta matrikkelbrev i den utstrekning selger innehar slikt.

11. EIENDOMMENS TILSTAND – SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT – KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Det vises til tilstandsrapport på eiendommen i vedlegg 5. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen ikke har vært bebodd i selger sin eiertid og at selger derfor har begrenset kunnskap om eiendommen.

Eiendommen selges i henhold til avhendingslova.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til ved sin signering av kontrakten. Kjøper er gjort kjent med alle dokumenter som er vedlagt denne kontrakt. Opplysninger som tydelig fremgår av tilstandsrapporten eller salgsdokumenter, og som er gjort tilgjengelig for salg, skal regnes som kjente omstendigheter for kjøperen.

Kjøper har på avtaletidspunktet blitt oppfordret til å undersøke eiendommen, og forhold knyttet til den. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha blitt oppdaget ved slik undersøkelse.

12. REKLAMASJONSFRIST

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen

parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må parten gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7. Reklamasjonen bør fremsettes straks man blir klar over forholdet og før omfanget/eventuelt økonomisk krav fullt ut er avklart (nøytral reklamasjon) jf. avhl. § 4-19.

Avhendingslovens § 4 – 19 (2) gjelder, slik at den endelige reklamasjonsfrist settes til 5 år etter overtakelse.

13. FORSIKRING

Eiendommen er forsikret gjennom Oslo kommunes felles forsikring for bygninger og eiendom i Oslo Forsikring AS. Denne forsikringen er ingen fullverdiforsikring. Selger er forpliktet til å holde Eiendommen og påstående bebyggelse og anlegg forsikret fram til overtakelsesdagen.

Dersom det før overtakelse skulle oppstå skade som følge av brann eller annet som dekkes av forsikringen, plikter Selger å transportere sitt erstatningskrav til Kjøper forutsatt at Kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

Ved totalskade før overtakelse kan hver av partene gå fra denne avtalen mot at eventuelle ytelser tilbakeføres. I slikt tilfelle kan partene ikke gjøre ytterligere krav gjeldende mot hverandre.

14. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING

14.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på eiendommen. Selger tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

14.2 Forurensning

Det er innhentet forurensningsuttalelse fra Forurensningsseksjon for eiendommen, se vedlegg 3.

Det er ikke foretatt jordprøver i grunnen, og det er heller ingen indikasjoner på forurensning på eiendommen.

15. ENERGIMERKING

Selger har innhentet energiattest. Boligen har fått energikarakter Orange E, se vedlegg 4.

16. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg og rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som gjelder eller måtte bli lagt på eiendommen, påhviler kjøper.

Risikoen for å få godkjent mulig fremtidige søknader etter plan- og bygningsloven påhviler kjøper.

17. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av denne kontrakt er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune, som i dette tilfelle er bystyret. Vedtak i bystyret forventes å foreligge 4-6 måneder etter administrativ budaksept.

18. VEDLEGG

1. Kart over eiendommen
2. Grunnboksutskrift av 27.05.2026
3. Forurensningsuttalelse av 11.09.2025
4. Energiattest av 21.05.2026
5. Tilstandsrapport av 18.05.2026
6. Salgsoppgave med vedlegg

19. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2026

Som selger: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
avdelingsdirektør

_____
seksjonsleder

Oslo, den _____ 2026

Som kjøper:

_____
for kjøper

_____
gjentas med blokkbokstaver

_____
Fødselsnummer (11 siffer)

Enebakkveien 609

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.) 393 elever, 23 klasser	5 min 4.2 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	17 min 13 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	18 min 18.3 km

SPORT

Klemetsrud idrettsanlegg	4 min
Klemetsrud skole	5 min
Sport og Mosjon	9 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	9 min

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	9 min
Senter Syd Mortensrud	9 min
Bjørndal apotek	8 min
Vitusapotek Mortensrud	9 min
Mortensrud Vinmonopol	9 min
Holmlia Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brokkenhus Linje 517, 550	1 min 0.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	10 min 7.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Siggerud Gård barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 3.9 km
Siggerud barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 4.2 km
Slime Gård barnehage (1-5 år) 71 barn	7 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Joker Klemetsrud	5 min
Coop Extra Siggerud	5 min

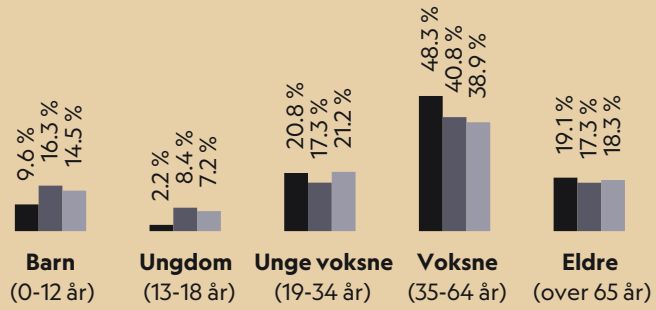
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

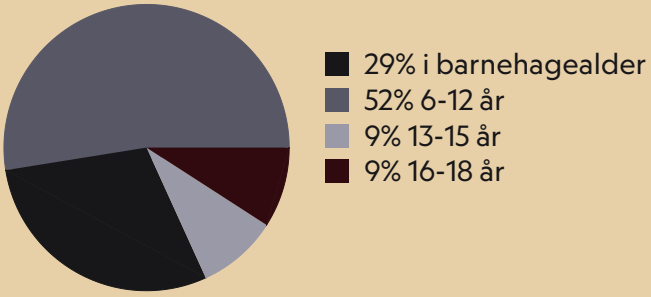
Joker Klemetsrud	5 min
Coop Extra Siggerud	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Roland	179	89
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Enebakkveien 609, 1404 Siggerud
Gnr. 103, Bnr. 70, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Stig Reklev

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 950 64 140

E-post: stig.reklev@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.
