PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

FRYDENBERGVEIEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Frydenbergveien 22 , 1415 OPPEGÅRD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 243, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4505 **Eiendomsverdi ref nr:** TO1009

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1921. Tilbygget i 1952, 1967 og 2013-2014. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2013: Bygget inn deler av terrasse
2013: Drenert nordøst og nordvest side
2013: Utskifting av alle vinduer i 1.etg og 2.etg med unntak av et soveromsvindu
2013: Innvendig oppussing
2013: Erstattet bærevegg med ståldrager i 1.etg (utført av Follo Bygg & Eiendom AS)
2013: Satt inn peis i stue
2013: Montert benkeinnredning i teknisk rom/vaskerom
2013: Byttet varmtvannsbereder
2013: Installert væske-til-vann varmepumpe
2013: Oppgradert elektrisk anlegg, inkludert sikringsskap
2013: Satt inn Mobapla kjøkkeninnredning
2013: Utvidet og rehabilitert bad/wc i 2.etg (utført i regi av Mr. Haug Tømrer og snekkerservice og Murmester Thom Pedersen)
2013: Boret etter grunnvarme, installert væske-vann varmepumpe med vv-tank og tilhørende utstyr, varmerør i gulv lagt og koblet på (utført av Ski VVS)
2013-2018: Oppgradert vann- og avløpsrør i hele huset i forbindelse med oppgradering av våtrommene
2014: Bygget altan
2016: Bygget uthus/anneks (byggemeldt i 2026, tidligere var det en gammel låve)
2018: Rehabilitert bad/wc i 1.etg (utført ved egeninnsats og av faglært (EL/Rør)
2018: Byttet kledning på sydvegg
2018: Bygget terrasseplatting
2018: Montert stikkontakt og lys på bad/wc i 1.etg (utført av Ski Elektriske Installasjon AS)
2020: Etablert uteplass i hagen
2021: Ny oppvaskmaskin
2023: Byttet downlights på bad/wc i 2.etg (utført av Ski Elektriske Installasjon AS)
2023: Opplegg til utelys, utestikk og stikk på soverom (utført av Ski Elektriske Installasjon AS)
2025: Kontroll av elektrisk anlegg (utført av Elvia 04.12.2025)
2026: Montert ekspansjonstank (utført av Ski VVS)
2026: Ny utvendig tretrapp til hovedinngang.
2026: Malt utvendig trekledning.
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall/stål. Det er montert stigetrinn på taket for feier. Yttervegger består av laftet tømmer og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel av varierende alder. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012 og 1999 (hovedsoverom). Hvit hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2013. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malte terrassedører i tre med 2-lags glass datert 2012. Eldre ytterdør i tre til kjeller. 2.etg: Utgang fra trapperom til nordøstvendt altan på 11 m² fra 2013. Altanen er oppført i trekonstruksjon over underliggende inngangsparti. Altandekket er belagt med terrassebord i Kebony. Rekkverk i stål med glassplater. Det er montert utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 22 m² fra 2018. Gruslagt/singlet underlag. Terrassebord i Kebony. Det er montert utelamper. Betongtrapp til kjeller. Trapp i Kebony tre til hovedinngang. Steinbelagt uteplass ved framsiden av huset. Støttemur og trapper i granitt. Takoverbygg/pergola i impregnert tre med skrudde, transparente takplater. Det er montert utekjøkken i treverk med blant annet stålvask, kran og kokeplate. Mursteinspipe fra byggeår. Murt pipe med fotbeslag og toppbeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i 1. og 2.etg. Gulvflater 2.etg (loft): Laminatgulv i trapperom, gang og på begge soverommene. Malt tregulv i gjesterom. Gulvflater 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i trapperom, kjøkken, stue og TV-stue. Gulvflater i kjeller: Malte betonggulv. Veggflater i 1.etg og 2.etg: Hovedsakelig malte, slette flater samt malt trepanel, tapet og glassfiberstrie. Veggflater i kjeller: Hovedsakelig malt puss og betong. Himlinger i 1.etg og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malte plater. Himlinger i kjeller: Malte flater og stubbloft. Innvendig pusset/malt pipeløp. Jøtul peis med glassdør i stue fra 2013. Dekkplate på gulvet foran peisen. Det er kryprom/krypkjeller under deler av kjøkken og stue på sydvestsiden. Tilgang til krypkjelleren er via luke i grunnmuren i kjellerboden. Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1. og 2.etg (loft). Rekkverk i malt treverk. Malt tretrapp med lukkede trinn, belagt med belegg som imiterer krokodilleskinn e.l. til kjeller. Rekkverk i malt treverk med stålspiler. Det er montert LED-belysning i trappen. Malte, profilerte innerdører og fyllingsdører i tre av varierende alder. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med grå, glatte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter og speildører i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2013. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt skap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate, servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Innbygd og flislagt badekar i nisje med downlights. Badekaret har inspeksjonsluke, avrenningsspalte og dusjbatteri/hånddusj. Separat dusjhjørne rett på gulv med nedsenket dusjsone, innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Det er høyttaler innfelt i veggen over toalettet. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap i tilstøtende soverom. Synlige avløpsrør i plast.

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Kontrastfliser med mosaikk i dusjsone. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt høyskap og servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør tilknyttet samlestokk i kjeller. Synlige avløpsrør i plast.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Mobalpa kjøkkeninnredning fra 2013 med lyse, profilerte fronter og flere vitrineskap med glasshyller og belysning. Innredningen er takhøy. Flislagt kjøkkenbenk/benkeplate, nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i kompositt og ettgreps kjøkkenkran med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Frittstående Falcon komfyr med stekeovn og gassbluss. Gassbeholder er montert utendørs i separat skap. Det er flammevakt på blussene. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert Whirlpool oppvaskmaskin, Miele kjøleskap samt Miele Kombinet kjøle-/fryseskap. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Ny oppvaskmaskin i 2021. Overflatebehandlet kjøkkenbenk i 2016.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller: Kombinert teknisk rom/vaskerom. Rommet har betonggulv med stedvis trefliser, sluk og stakekum, malte murvegger og himling med stubbloft og malt trepanel. Rommet er utstyrt med væske-til-vann varmeveksler/varmepumpe, varmtvannsbereder, ekspansjonstank, samlestokk for rør-i-rør-system, samlestokk/fordeling for vannbåren varme, hovedstoppekran, samt benkeinnredning med opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Synlige vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Det er montert elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har bergvarme/jordvarme. Vaillant væske-til-vann varmeveksler/varmepumpe for vannbåren varme, samt røranlegg og rørfordeling for vannbåren varme, er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. 290 liters varmtvannsbereder fra 2013 plassert i teknisk rom. Berederen har øvre/nedre magasin på 170/120 liter. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Hovedsakelig vannrør i plast, type rør-i-rør, tilknyttet vannfordelerskap i 2.etg og åpent montert samlestokk i teknisk rom/vaskerom med sluk i kjeller. Det gjenstår enkelte eldre vannrør i kobber i kjellerboder. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg ifølge eier, supplert med elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc i 2.etg. Downlights på begge bad/wc. Integrerte høyttalere i himling på kjøkken og stue, samt i veggen på bad/wc i 2.etg. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2013 i følge eier. Skringsskapet er lokalisert i trapperom i 2.etg: 40A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern, jordfeilbryter og 13 fordelingskurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og 2013. Det ble drenert nordøst side i forbindelse med tilbygg i 2013. Stedvis er det synlig grunnmursplast. Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt. Eiendommen har en kombinasjon av svakt skrånende og forholdsvis flatt terreng. Terrengforholdene ved nordøst- og nordvestsiden er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Det er forholdsvis flatt terreng ved sydøst- og sydvestsiden. Det er bygget terrasseplatting på sydvestsiden, noe som gjør det vanskelig å kontrollere helningen fra grunnmuren/husveggen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.06.2012, med følgende avvik:

2.etg (loft): Bad/wc er utvidet. Deler av opprinnelig loft er i dag forlengelse av soverom med skråtak og lav takhøyde.

1.etg: Samsvarer med byggetegningene.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt vinkjeller er i dag krypkjeller.

Garasje

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

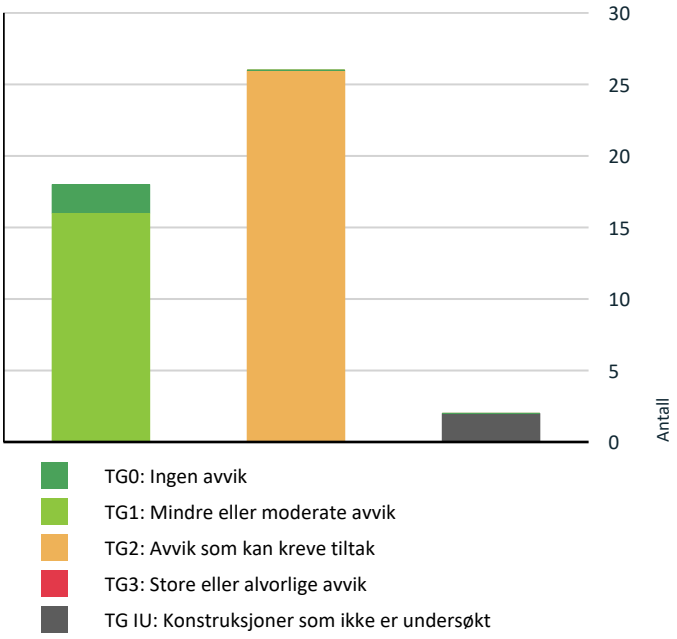
Det foreligger byggetegning datert 24.04.1992 og ferdigattest datert 07.10.1992.

Uthus/anneks

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje (loft) > Bad/wc > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje (loft) > Bad/wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje (loft) > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1952	Tilbygg	Tilbygget nordøst side. Det foreligger byggetegning datert juli 1952.
1967	Tilbygg	Tilbygget sydvest side. Det foreligger byggetegning datert 18.09.1967.
2013	Tilbygg	Tilbygget stuedel sydvest side. Det foreligger byggetegning datert 15.06.2012.
2014	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti nordøst side. Det foreligger byggetegning datert 11.06.2012.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Eksakt alder er ukjent. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og altan, med de begrensninger dette medfører. Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30–60 år, og normal tid før utskifting er 10–40 år.

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, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Tekkingen har synlig falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall/stål. Det er montert stigetrinn på taket for feier. Eksakt alder er ukjent. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på skjøter og lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Store deler av takverket er lukket/skjult. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjon ble besiktiget i 2.etg (loft) og sideloft med de begrensninger det medfører. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

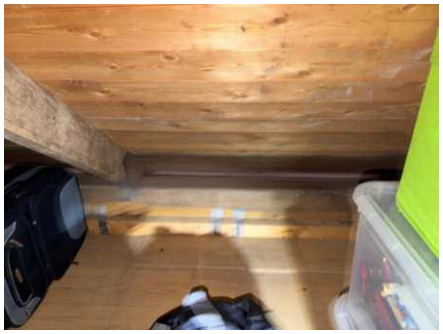
Svak ventilering av takkonstruksjonen, noe som er normalt for byggeskikken fra oppføringstiden. Store deler av takverket er lukket/skjult, og inspeksjon av de bakenforliggende konstruksjonene har derfor ikke vært mulig. Tilstanden er ukjent. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen på grunn av manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, kondens og råte i takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden på skjulte deler, og det anbefales jevnlig kontroll samt vurdering av tiltak for å bedre tilkomst og overvåking av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/sideloft



Takkonstruksjon/sideloft

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av laftet tømmer og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel av varierende alder. I 2018 ble kledningen på sydveggen skiftet, og utvendig trekledning ble malt. Kledningen er også malt i 2026. Type og mengde isolasjon er ukjent. Synlig lufting, musebånd og musebørster på tilbygg. Fasadene ble besiktiget fra bakkanivå og altan.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis begrenset eller ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012 og 1999 (hovedsoverom). Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2013. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malte terrassedører i tre med 2-lags glass datert 2012. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2.etg: Utgang fra trapperom til nordøstvendt altan på 11 m² fra 2013. Altanen er oppført i trekonstruksjon over underliggende inngangsparti. Ukjent type tettesjikt/membran. Altandekket er belagt med terrassebord i Kebony. Rekkverk i stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 22 m² fra 2018. Gruslagt/singlet underlag. Terrassebord i Kebony. Det er montert utelamper.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Altandekket og terrasseplattingen har værslitt og stedvis oppsprukket trevirke. Altanen ligger over innredede boligrom, noe som gir økt risiko for skader ved eventuell lekkasje eller svikt i konstruksjonen. Konstruksjonsutformingen vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Eldre ytterdør i tre til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Uteplass i hagen

Beskrivelse

Steinbelagt uteplass ved framsiden av huset. Støttemur og trapper i granitt. Takoverbygg/pergola i impregnert tre med skrudde, transparente takplater. Det er montert utekjøkken i treverk med blant annet stålvask, kran og kokeplate. Uteplassen ble etablert i 2020 og fremstår som normalt vedlikeholdt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til kjeller. Trapp i Kebony til hovedinngang fra 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater 2.etg (loft): Laminatgulv i trapperom, gang og på begge soverommene. Malt tregulv i gjesterom.
Gulvflater 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i trapperom, kjøkken, stue og TV-stue.
Gulvflater i kjeller: Malte betonggulv.

Veggflater i 1.etg og 2.etg: Hovedsakelig malte, slette flater samt malt trepanel, tapet og glassfiberstrie.
Veggflater i kjeller: Hovedsakelig malt puss og betong.

Himlinger i 1.etg og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malte plater.
Himlinger i kjeller: Malte flater og stubbloft.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp i 2013. Ellers er det utført normalt overflatevedlikehold etter behov ifølge eier. Stort sett normal slitasjegrad, men det

Tilstandsrapport

er avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i enkelte rom. Parkettgulvene har stedvis overflateriper og bruksslitasje, primært i 1.etg. Det er registrert gulvknirk i enkelte rom. Det er stedvis noe misfarging i enkelte himlinger. Betonggulv og enkelte kjellervegger har synlig slitasje og misfarging. Det bemerkes at kjelleren er uinnredet og benyttes primært til lagring.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i 1. og 2.etg. Etasjeskiller består trolig av trebjelker, stubbloft med isolasjon, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget (opprinnelig del). Det antas at isolasjonen består av leirfylling, sagflis eller koks som ligger på stubbloftet mellom bjelkene.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 27 mm. På tilfeldige steder i soverom 2 i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Murt pipe med fotbeslag og toppbeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp. Sotluken er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Jøtul peis med glassdør i stue fra 2013. Dekkplate på gulvet foran peisen. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagene. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

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

Pipen over tak har stedvis slitte mørtelfuger. Pipebeslaget er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør utføres utbedring av slitte mørtelfuger, og på sikt vurderes utskifting eller vedlikehold av pipebeslaget for å forhindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av pipens tilstand.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjelleren har støpt betonggulv og grunnmur/kjellervegger av murverk/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er stedvis noe misfarging på betonggulvet og nedre del av grunnmuren. Ved overflatesøk med fuktindikator (MMS3) i kjelleren ble det registrert noe forhøyede fuktverdier i betonggulvet og på nedre del av grunnmur/kjellervegger. I kjellere av denne alderen må det påregnes et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktindikasjon i kjeller



Fuktindikasjon i kjeller

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom/krypkjeller under deler av kjøkken og stue på sydvestsiden. Tilgang til krypkjelleren er via luke i grunnmuren i kjellerboden. Krypkjelleren ble besiktiget fra luken i grunnmuren. Synlig fra luken: Grunnmur i betong, lufteluker i grunnmuren og trebjelkelag/stubbegulv. Grunnen består hovedsakelig av jord- og steinmasser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning. Det mangler fuktsperre på bakken. Stedvis er det observert misfarging på bjelkelag/stubbloft (taket). Det er lagret materialer i krypkjelleren. Det ble observert edderkoppkokonger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengfall bør utbedres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen, og det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre fuktvandring fra grunnen. Alt organisk materiale og lagrede materialer bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risiko for sopp- og muggdannelse. På generelt grunnlag er krypkjeller, blindkjeller, ventilerte rom o.l å betrakte som risikokonstruksjoner mht. fuktproblematikk. Generelt bør krypkjeller jevnlig overvåkes/kontrolleres for fukt, kondensskader o.l.

Tilstandsrapport



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1. og 2.etg (loft). Rekkverk i malt treverk. Trappen er malt i 2026. Normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige trapper - Kjellertrapp

Beskrivelse

Malt tretrapp med lukkede trinn, belagt med belegg som imiterer krokodilleskinn e.l. til kjeller. Rekkverk i malt treverk med stålspiler. Det er montert LED-belysning i trappen. Normal slitasjegrad.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte innerdører og fyllingsdører i tre av varierende alder. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmer og listverk.
Enkelte dører subber eller tar i terskel eller karm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med grå, glatte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter og speildører i hovedsoverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2013. Våtromsarbeidet er utført av Mr. Haug Tømrer og Snekkerservice samt Murmester Thom Pedersen. Det foreligger dokumentasjon i form av tilbud og fakturaer. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger som følge av alder, primært i dusjsone. Stedvis riss i flisfuger i dusjsone. Oppsprekk i fuge i overgang vegg/himling ved badekar.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Dusjsonen er nedfliset. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

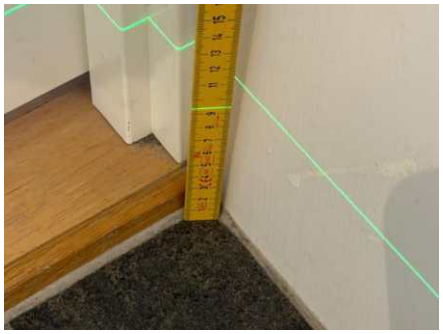
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger som følge av alder, primært i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

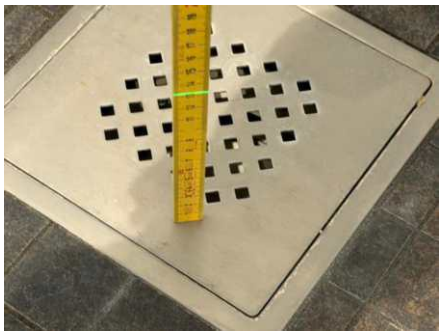
Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist



Avløp fra badekar

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring. Det er påført smøremembran bak flisene på veggene. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det foreligger pristilbud og faktura.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt skap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate, servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Innbygd og flislagt badekar i nisje med downlights. Badekaret har inspeksjonsluke, avrenningsspalte og dusjbatteri/hånddusj. Separat dusjhjørne rett på gulv med nedsenket dusjsone, innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Det er høyttaler innfelt i veggen over toalettet. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap i tilstøtende soverom. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE (LOFT) > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

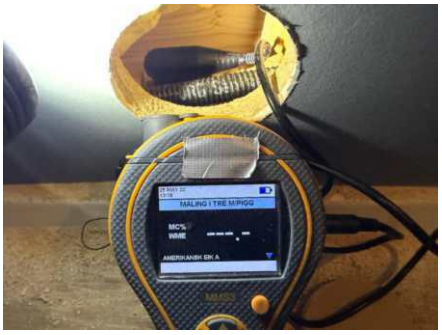
Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trefiberplate/panel, isolert trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2018. Våtromsarbeidet er delvis utført ved egeninnsats og delvis av faglært elektriker og rørlegger. Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider og rørarbeider, samt foto fra oppbyggingen av badet og påføring av membran. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert utenfor dusjhjørnets glassdør.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

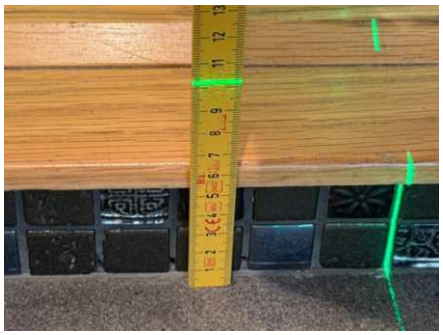
1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Kontrastfliser med mosaikk i dusjsone. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Normal slitasjegrad.

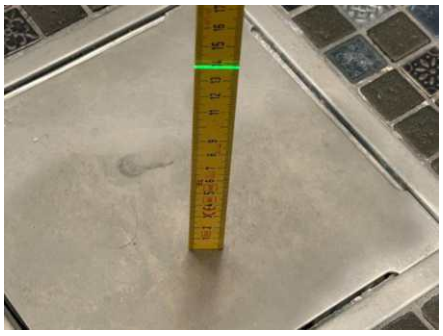
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 102 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 137 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran på gulvet. På veggene er det montert rupanel, Litex våtromsplater og påført smøremembran. Det foreligger foto av arbeidet. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skruene rundt klemringen i sluket er rustne. Det foreligger ikke spesifikk dokumentasjon på utførelsen av membranen, da arbeidet er utført ved egeninnsats. Det foreligger imidlertid foto av arbeidet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rustne skruer rundt klemringen bør skiftes ut for å sikre tett tilslutning og forhindre lekkasjer.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt høyskap og servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør tilknyttet samlestokk i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Merknad: Høyskap og servantinnredning har antydning til svelling i nedkant. Speil i speilskap har noe slitasje i nedkant. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og vindu.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende trapperom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (8,7 vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trefiberplate/panel, isolasjon og trekonstruksjon i bakkant av badet.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende trapperom



Hulltaking i tilstøtende trapperom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mobalpa kjøkkeninnredning fra 2013 med lyse, profilerte fronter og flere vitrineskap med glasshyller og belysning. Innredningen er takhøy. Flislagt kjøkkenbenk/benkeplate, nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i kompositt og ettgreps kjøkkenkran med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Frittstående Falcon komfyr med stekeovn og gassbluss. Gassbeholder er montert utendørs i separat skap. Det er flammevakt på blussene. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert Whirlpool oppvaskmaskin, Miele kjøleskap samt Miele Kombinet kjøle -/fryseskap. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Ny oppvaskmaskin i 2021. Overflatebehandlet kjøkkenbenk i 2016.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter har lokale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjeller: Kombinert teknisk rom/vaskerom. Rommet har betonggulv med stedvis trefliser, sluk og stakekum, malte murvegger og himling med stubbloft og malt trepanel. Rommet er utstyrt med væske-til-vann varmeveksler/varmepumpe, varmtvannsbereder, ekspansjonstank, samlestokk for rør-i-rør-system,

Tilstandsrapport

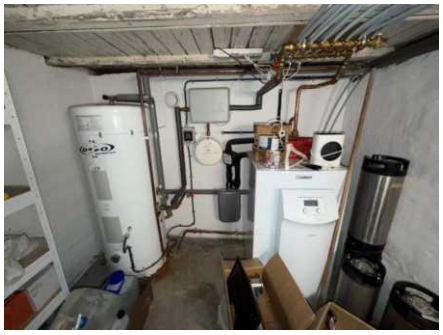
samlestokk/fordeling for vannbåren varme, hovedstoppekran, samt benkeinnredning med opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Synlige vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Det er montert elektrisk avtrekk. Rommet er byggemeldt som teknisk rom/vask og har åpen døråpning mot tilstøtende bod. Rommet fremstår mer som teknisk rom enn som et fullverdig våtrom, og er derfor vurdert som spesialrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet er kun enkelt overflatebehandlet og har ikke tettesjikt/membran, utover malt betonggulv og malte murvegger. Gulvet har stedvis synlig slitasje. Murveggene har enkelte skader/sår som er malt over. Himlingen i det tekniske rommet med stubbloft bærer preg av elde og har stedvis noe misfarging. Varmtvannsberederen har rustdannelser. Sluk og stakekum har begrenset mulighet for inspeksjon, da det er lagt trefliser over.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør vurderes å utbedre overflater og eventuelt etablere tettesjikt/membran for å redusere risiko for fuktskader, spesielt dersom rommet skal benyttes som vaskerom. Rust på varmtvannsbereder bør følges opp, da dette kan føre til lekkasje og følgeskader. Trefliser over sluk og stakekum bør fjernes for å sikre tilstrekkelig inspeksjonsmulighet og tilgang ved behov for vedlikehold eller rensing. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skjulte feil, samt redusert levetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner.



Teknisk rom



Vaskerom del



Stakekum



Sluk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannrør i plast, type rør-i-rør, tilknyttet vannfordelerskap i 2.etg og åpent montert samlestokk i teknisk rom/vaskerom med sluk i kjeller. Vannfordelerskapet har synlig overløp til tilstøtende bad. Røranlegget ble oppgradert i 2013–2018 i forbindelse med oppgradering av badene. Det gjenstår enkelte eldre vannrør i kobber i kjellerboder. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Lokale stoppekraner i fordelerskap i 2.etg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår, primært i kjellerbod.

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

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap i 2.etg



Åpent montert samlestokk i kjeller



Hovedstoppekran



Eldre kobberrør i kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Tilgang til stakepunkt og stakekum i teknisk rom/vaskerom i kjeller. Røranlegget ble oppgradert i 2013–2018 i forbindelse med oppgradering av badene. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Kum i betong er lokalisert i krypkjeller. Kummen ble ikke besiktiget eller kontrollert, og det er ukjent hvilken funksjon denne har. En eventuell utvidet vurdering og kontroll bør utføres av en VVS-fagkyndig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kum i betong er lokalisert i krypkjeller.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har bergvarme/jordvarme. Vaillant væske-til-vann varmeveksler/varmepumpe for vannbåren varme, samt røranlegg og rørfordeling for vannbåren varme, er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Eier opplyser at det i 2013 ble boret etter grunnvarme, installert væske-til-vann varmepumpe med varmtvannstank og tilhørende utstyr. Varmerør i gulv ble lagt og koblet på. Arbeidet ble utført av Ski VVS, og det foreligger dokumentasjon. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

290 liters varmtvannsbereder fra 2013 plassert i teknisk rom. Berederen har øvre/nedre magasin på 170/120 liter. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsberederen har rustdannelse på overflaten ved rørgjennomføringene og nede mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rustdannelsen på varmtvannsberederen, eller vurdere utskifting dersom rusten er omfattende. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje og skade på berederen, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Varmtvannsberederen har rustdannelse



Varmtvannsberederen har rustdannelse

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc i 2.etg. Downlights på begge bad/wc. Integrerte høyttalere i himling på kjøkken og stue,

Tilstandsrapport

samt i veggen på bad/wc i 2.etg. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler- og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement (TV/internett/alarm).

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg ifølge eier. Fordelerstamme vannbåren varme er lokalisert i himlingen i teknisk rom. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Fordelerstamme vannbåren varme

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2013 i følge eier. Skringsskapet er lokalisert i trapperom i 2.etg: 40A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern, jordfeilbryter og 13 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

2013: Oppgradert elektrisk anlegg, inkludert sikringsskap.
2018: Montert stikkontakt og lys på bad/wc i 1. etg (utført av Ski Elektriske Installasjon AS).
2023: Byttet downlights på bad/wc i 2. etg (utført av Ski Elektriske Installasjon AS).
2023: Opplegg til utelys, utestikk og stikk på soverom (utført av Ski Elektriske Installasjon AS).
2025: Kontroll av elektrisk anlegg (utført av Elvia 04.12.2025).

Tilstandsrapport

2026: Etter EL-kontroll ble det utført utbedringer, bla. skjøtet kabel i kjeller forskriftsmessig, bytte ut OV og OSV til Eaton hvor kobling mellom er på topp (utført av Ski Elektriske Installasjon AS).

Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

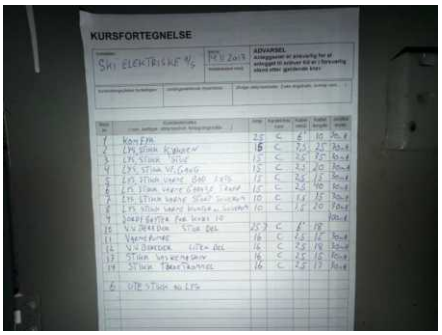
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2025. Tilsynet ble utført av Elvia, og påviste avvik ble utbedret. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og 2013. Det ble drenert nordøst side i forbindelse med tilbygg i 2013. Stedvis er det synlig grunnmursplast. Fuktsikring og dreneringen rundt resten av bygningen vurderes å være fra byggeår. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere

Tilstandsrapport

utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Kjelleren er uinnredet.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette gjelder primært fuktsikring og drenering som ikke ble oppgradert i 2013.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og tilgjengelige steder i kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Dette gjelder primært i kjellerboder og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en kombinasjon av svakt skrånende og forholdsvis flatt terreng. Terrengforholdene ved nordøst- og nordvestsiden er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Det er forholdsvis flatt terreng ved sydøst- og sydvestsiden. Det er bygget terrasseplatting på sydvestsiden, noe som gjør det vanskelig å kontrollere helningen fra grunnmuren/husveggen. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen, og eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforholdene på sydvestsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilhørende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjult i grunnen, og det er derfor kun alder som gir indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risikoen knyttet til dette.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Betongtrappen til kjelleren mangler rekkverk.

Trappen til hovedinngangen mangler rekkverk, og deler av inngangspartiet til hovedinngangen mangler også rekkverk.

Innvendige trapper har rekkverk med høyde lavere enn 0,90 m, og det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Forstøtningsmur i granitt ved uteplassen i hagen mangler rekkverk eller annen nødvendig sikring.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår iflg. eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i 1992. Garasjerommet ble målt til ca. 47 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel. Saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak med rupanel. Taket er tekket med takshingel. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via to vippeporter i front og side-/gangdør i tre. Garasjerommet har 7 vinduer. Det er innlagt strøm og lys. Fra garasjerom i 1.etg er det tretrapp opp til loft bestående av et uisolert loftsrom med tregulv, og et isolert loftsrom innredet med malt tregulv og panel. Loftet har et gulvareal målt til ca. 31 m².

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid.

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

Uthus/anneks



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår ifølge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus/anneks oppført i 2016. Bygget er byggemeldt i 2026. Tidligere var det en gammel låve. Innvendig målt til ca. 15 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Eldre/opprinnelig grunnmur i betong fra tidligere bygning/konstruksjon. Det er to kryprom under bygningen. Bygningen har delvis dekke i trebjelkelag og dels i betong. Ringmur i leca/murverk. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel. Saltak med takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med takshingel. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt. Det er uteplass og trapp i impregnert treverk ved inngangssiden. Uthus/anneks er isolert ifølge eier. Rommet er innredet med laminatgulv og varmefolie, samt panelte vegger og tak. Det er satt inn isolerglassvindu. Det er innlagt strøm og lys.

Bygningen har eldre/originalt fundament og grunnmur. Det mangler vindskier ved baksiden av bygget. Bygningen fremstår ellers som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid.

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

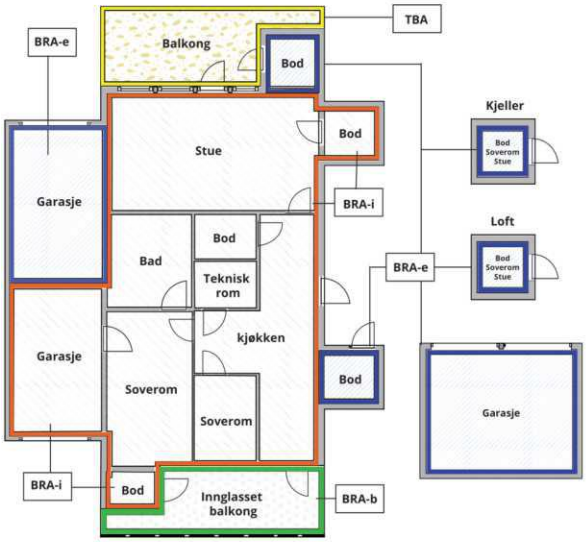
Hva er måleverdig areal?

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)
2.Etasje (loft)	54			54	11	14	68
1.Etasje	73			73	22		73
Kjeller	47			47			47
Krypkjeller							
SUM	**174**				**33**	**14**	**188**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje (loft)	Trapperom, bad/wc, gang, gjesterom, soverom 1, soverom 2		
1.Etasje	Entré, trapperom, bad/wc, kjøkken, stue, tv-stue		
Kjeller	Kjellergang, bod 1, teknisk rom/vaskerom	Bod 2	
Krypkjeller			

Kommentar

2.Etasje (loft): Trapperom, bad/wc, gang, gjesterom og 2 soverom. Utgang fra trapperom til nordøstvendt altan på ca. 11 m² (TBA). Deler av det ene soverommet har areal med lav himlingshøyde på ca. 7 m² (ALH). Tilgang til sideloft med areal med lav himlingshøyde på ca. 7 m² (ALH). Ikke måleverdig areal grunnet skråtak og lav takhøyde.

1.Etasje: Entré, trapperom, bad/wc, kjøkken, TV-stue og stue med utgang til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 22 m² (TBA).

Kjeller: Kjellergang, teknisk rom/vaskerom og 2 boder, hvorav den ene har utgang til hage.

Krypkjeller: Tilgang til krypkjeller via luke/åpning i grunnmuren i den ene boden (ikke måleverdig areal).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.06.2012, med følgende avvik:

2.etg (loft): Bad/wc er utvidet. Deler av opprinnelig loft er i dag forlengelse av soverom med skråtak og lav takhøyde.

1.etg: Samsvarer med byggetegningene.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt vinkjeller er i dag krypkjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

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)
Loft		24		24		7	31
1.Etasje		47		47			47
SUM		**71**				**7**	**78**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uisolert loftsrom, isolert/innredet loftsrom	
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Loft: 1 usiolert loftsrom og 1 isolert/innredet loftsrom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 24 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 31 m².

1.Etasje: Garasjerom på ca. 47 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 24.04.1992 og ferdigattest datert 07.10.1992.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Uthus/anneks	

Kommentar

1.Etasje: Uthus/anneks på ca. 15 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Martin Johnson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	177		0	1416.1 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Frydenbergveien 22

Hjemmelshaver

Martin Johnson og Eva Anita Haugen Johnson

Kommentar

Felles tomteareal for sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Greverud i Oppegård kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til Østre Greverud idrettspark med bla. idrettshall, kunstgressbane, grusbane, skateanlegg, idrettshus og 18-hulls golfbane med proshop og restaurant. På golfbanen er det lysløype om vinteren med oppkjørte skispor. Det er også kort vei til svømmehall, hesteridning, treningssenter, Ingierkollen slalåmsenter, Kolbotn tennisanlegg og Gjersjøen, Eister og Tussetjern med fiske- og bademuligheter, samt gode tur- og rekreasjonsområder i Sørmarka og Østmarkas for øvrig. Kort avstand med bil til bla. Tusenfryd, Kolbotn, Sofiemyr og Ski Storsenter med et godt utvalg av servicetilbud, forretninger og fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1 416 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, terrasseplatting og drivhus, terrengtrapper og støttemurer i granitt, samt steinbelagt uteplass med takoverbygg/pergola og utekjøkken m.m. Gruslagt adkomst, innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: 2 parkeringsplasser i dobbelgarasje samt parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	8452177			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	20.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.05.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	02.06.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	20.05.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	
2	09.06.2026	
3	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TO1009

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260081
Addresse	Frydenbergveien 22		
Postnr.	1415	Sted	OPPEGÅRD
Selgers navn	Martin Johnson		
Selgers navn	Eva Anita Haugen Johnson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8452177

Våtrom

Initialer selger:
M J
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele badet 2. etgStrøm og røropplegget bad 1. etg

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Isolasjon, støp, membran, membranplater og flislegging

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Pristilbud med spesifikasjoner og fakturaer bad 2. etg Fakturaer og risikovurdering/erklæring og sluttkontroll Bilder fra bygging bad 1. etg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran begge bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nyt sluk på nye rør på begge bad

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

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

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

Se punkt 2. Senere ble led spottene bad 2. etg byttet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se punkt 2. Risikovurdering/erklæring og sluttkontroll bytte av spotter

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Allt røropplegg i huset ble byttet i fbm bygging av badene Senere ble det satt inn ekspansjonstank.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tidligere punkt om bygging av bad. Ekspansjonstank satt inn i 2026 kommer frem av faktura fra ski VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte vinduer og dører Bytte kledning syd Erstatte bærevegg med ståldrager Tak, takrenne, nedløpsrør og beslag påbygg inngangsparti øst

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygge terrasse vestside, bygge inn inngangsparti fra terrasse. Påbygg inngangsparti øst, med veranda oppå.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifisert faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny drenering mot nord og øst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp strøm på utsiden og stikk inne

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

risikovurdering/erklæring og sluttkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Boring etter grunnvarme, Væske-vann varmepumpe med vv tank og ellers tilhørende utstyr satt inn, varmerør i gulv lagt og koplet på.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifisert faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ski VVS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utestue satt opp og byggemeldt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hull i takrenne garasje og tegn til lekkasje i taket.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.08.2026

Signert av *Martin Johnson*

Signert av *Eva Anita Haugen Johnson*

Initialer selger:
M J
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Frydenbergveien 22, 1415 OPPEGÅRD**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332474**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16845868**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **177**
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 **1921**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **231,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 821 kWh**



Frydenbergveien 22, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

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

Frydenbergveien 22, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-243/177

Norkart
Utskriftsdato: 04.05.2026 15:36

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	WAAGE	Beregnet areal	1416.1
Etablert dato	19.11.1919	Historisk oppgitt areal	1408
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/177
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/177
Seksjonering Seksjonering	16.01.2015 16.01.2015	14/2431 Seksjonering	Tinglyst 29.01.2015	243/390 (-531,4), 243/390/0/1 (343,9), 243/390/0/2 (187,3) 243/177, 243/249, 243/389, 243/683, 243/1417
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.03.1963			243/177 (-2393), 243/390 (2393)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.11.1919			0217-43/3 (-1408), 243/177 (1408)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627828.21	601461.75	0	Ja	1416.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSON EVA ANITA HAUGEN F160872*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogveien 15 1433 ÅS	Bosatt (B)
JOHNSON MARTIN F290875*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frydenbergveien 22 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Frydenbergveien 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1003 Frydenberg	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16845868		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1921
2	16845868	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	01.08.2012
3	16845868	2	Tilbygg	Fritatt for søknadsplikt (FS)	15.12.2025
4	13294992		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	07.10.1992
5	301573057		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	15.12.2025

1: Bygning 16845868: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1921

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	86
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1921	20.01.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frydenbergveien 22	H0101	243/177	174	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
U01	0	47	0	47	0	0	0

2: Bygningsendring 16845868-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 01.08.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.08.2012	15.08.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frydenbergveien 22	H0101	243/177	10	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0

3: Bygningsendring 16845868-2: Tilbygg, Fritatt for søknadsplikt 15.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	11
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	15.12.2025	03.02.2026	2025/2513

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frydenbergveien 22	H0101	243/177	5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	5	0	5	0	0	0

4: Bygning 13294992: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 07.10.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.04.1992	24.04.1992	
Igangsettingstillatelse	06.05.1992	21.10.1992	
Tatt i bruk	07.10.1992	21.10.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/177	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0

5: Bygning 301573057: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 15.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	29
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	15.12.2025	03.02.2026	2025/2513

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/177	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	177	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenbergveien 22, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 100 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 416 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FRYDENBERG
	Delareal 1 416 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4310)
Navn	FRYDENBERG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5340/4310_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 399 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

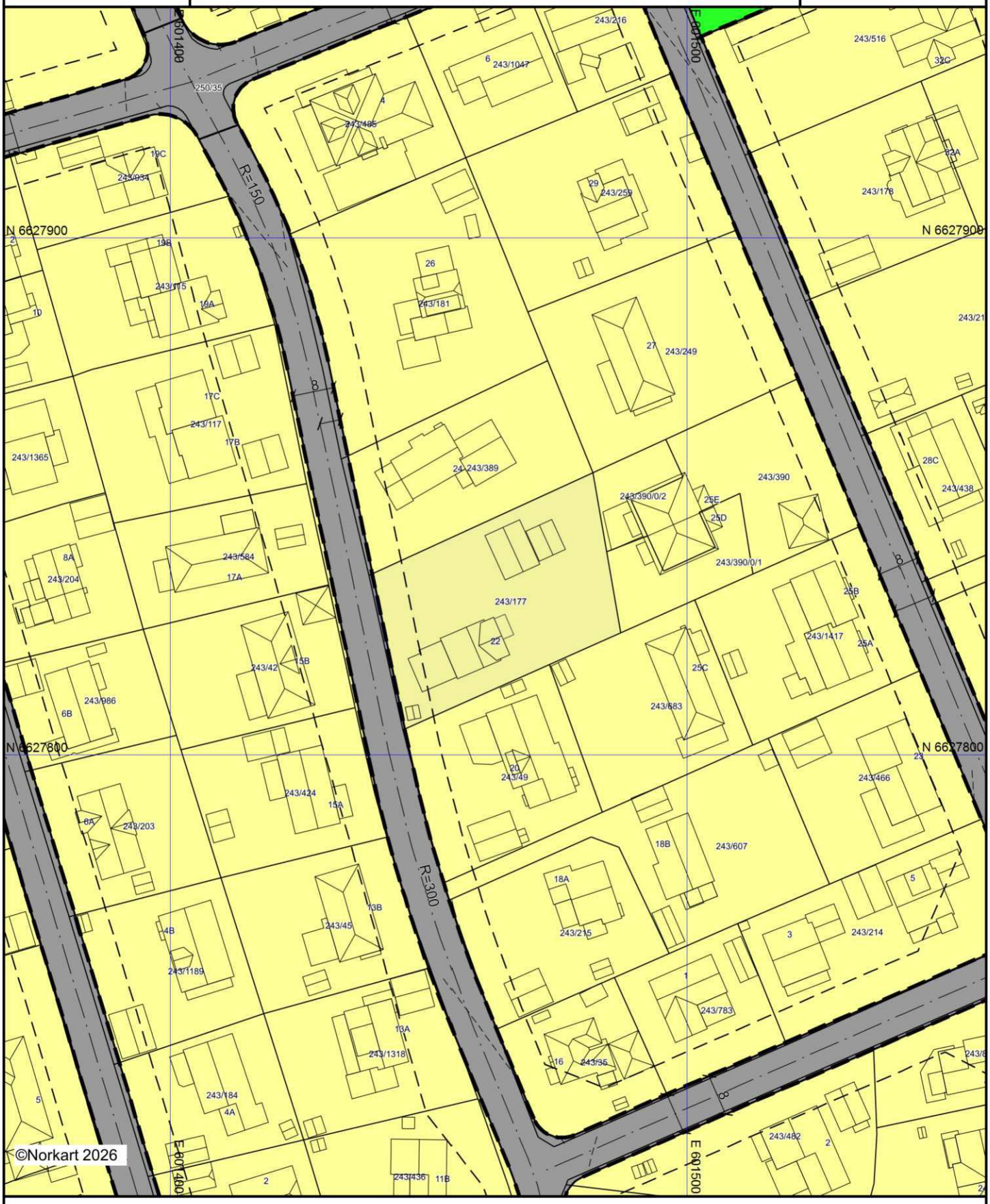
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/177
Adresse: Frydenbergveien 22
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

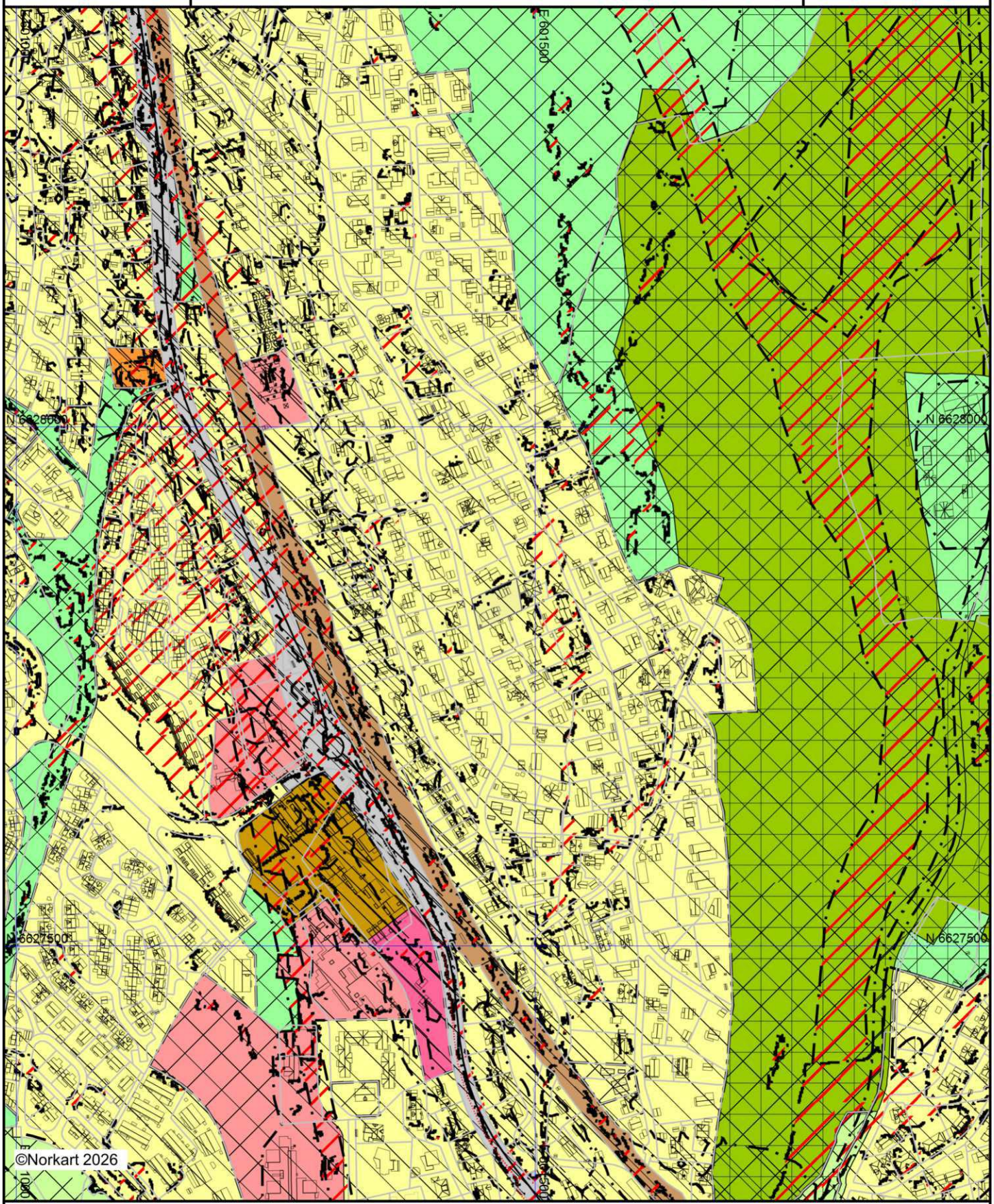
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/177
Adresse: Frydenbergveien 22
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

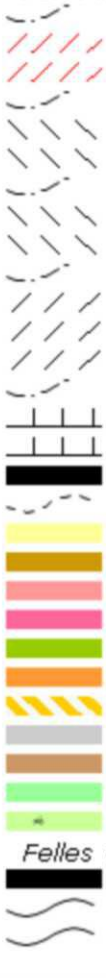
UTM-32



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



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

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

§ 1 Plankart og planavgrensning

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

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

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

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

§ 4 Definisjoner

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

§ 5 Arealbruk

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

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

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

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

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

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

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

§ 6.3 Krav til delingssøknad

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

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

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

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

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

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

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

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

§ 7.2 Fremmede arter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

§ 10.2 Utforming

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

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

§ 11 Parkering

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

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

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

b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.

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

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

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

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

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

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

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

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

§ 13.2 Hekk mot friområde

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

§ 14 Overvann

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

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

§ 15 Bekker og vassdrag

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

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

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

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

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

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

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN
FOR FRYDENBERG. DATO: 22.2.1977.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

2. a) I området regulert til boligformål, skal bebyggelsen være åpen og villamessig i inntil to fulle etasjer.

   Bebyggelsen kan enkeltvis inneholde to selvstendige leiligheter - horisontalt eller vertikalt delt.

   Hvor terrenget er sterkt skrånende, kan bygningsrådet bestemme at bebyggelsen skal være i 1 etasje med underetasje.

   b) Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom bebygget flate og netto tomt.

   For bygninger i en etasje tillates en utnyttelsesgrad på 0,15. I tillegg kan bygningsrådet tillate boligrom i under - eller overetasje på maks. 50% av bebygget grunnflate.

   For bygninger i to fulle etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maks. 0,10.

   c) På egen grunn skal det være plass for 2 biler pr. familieleilighet og 1 bil pr. hybelleilighet. Bilplasser og/eller garasje/carport skal vises på situasjonskart som følger byggemelding for bolighus.
   Garasjer bør fortrinnsvis bygges i arkitektonisk sammenheng med bolighus.
   Garasjebygg regnes ikke med i utnyttelsesgraden, dersom dette ikke har en grunnflate på over 36 m2.

   Mindre uthus tillates oppført, men regnes da med i utnyttelsesgraden.

   d) For eiendommene Skiveien 155, 157 og 159 og Frydenbergveien 27, 29, 31, 33 og 35 er tomtedelingen vist på planen, markert med tomt I - XII. Forøvrig kan bygningsrådet godkjenne deling av større eiendommer.

   Ved deling skal den fradelte og gjenværende del av eiendommen ikke være mindre enn 700 m2 ved bebyggelse med frittliggende enebolig.
   Ved bebyggelse med vertikalt delte tomannsboliger, avgjør bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle om mindre tomter enn 700 m2 skal tillates.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Inkl. 13% avgift
03671 19.9.77
Arkiv

./2

OPPEGÅRD KOMMUNE
Inkl. 13% avgift
01108 22.3.77
Arkiv

3. Område regulert til landbruk kan nyttes til gårdsdrift, gartneri, parsellhager el. l.
Det kan tillates bebyggelse tilknyttet denne virksomhet. Størrelsen og plassering av bebyggelsen bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

4. I område regulert til kombinert bolig/forretningsformål tillates oppført bebyggelse i 2 fulle etasjer med forretning i 1. etasje og bolig i 2. etasje. Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom bebygget flate og netto tomt og kan være maks. 0,15.

Før det igangsettes byggearbeider på tomten, skal bygningsrådet godkjenne en bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, adkomstforhold, parkering og grøntområder.

5. I friareal tillates anlegg av gangstier, leke/ballplass o.l. Forøvrig tillates ingen form for bebyggelse.

6. I tillegg til disse bestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Oppegård kommunes vedtekter til bygningsloven.

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

STADFESTET DEN 9. september 1977
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen

Nordre Follo kommune

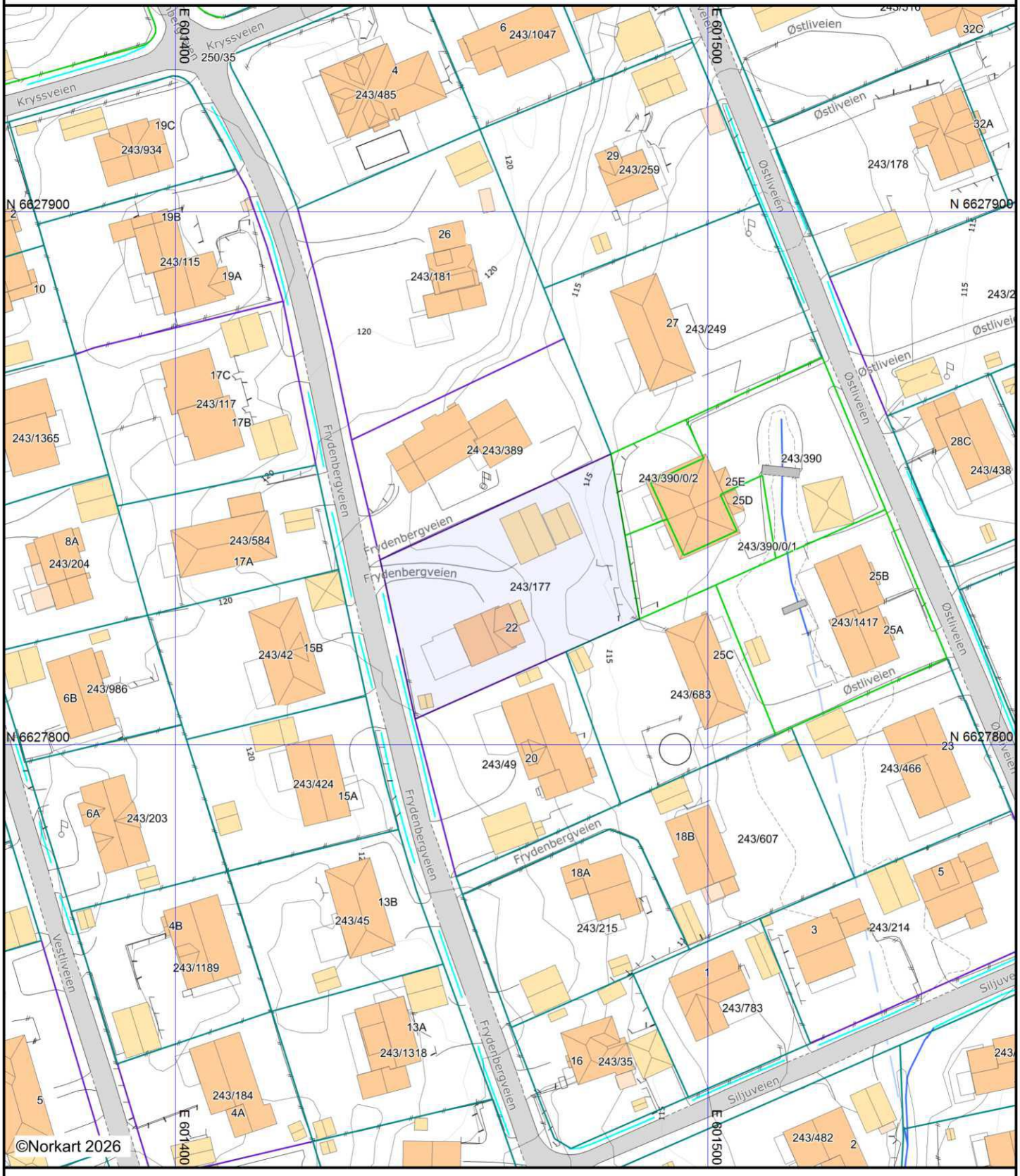
Grunnkart

Eiendom: 243/177
Adresse: Frydenbergveien 22
Dato: 04.05.2026
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.

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 243/177

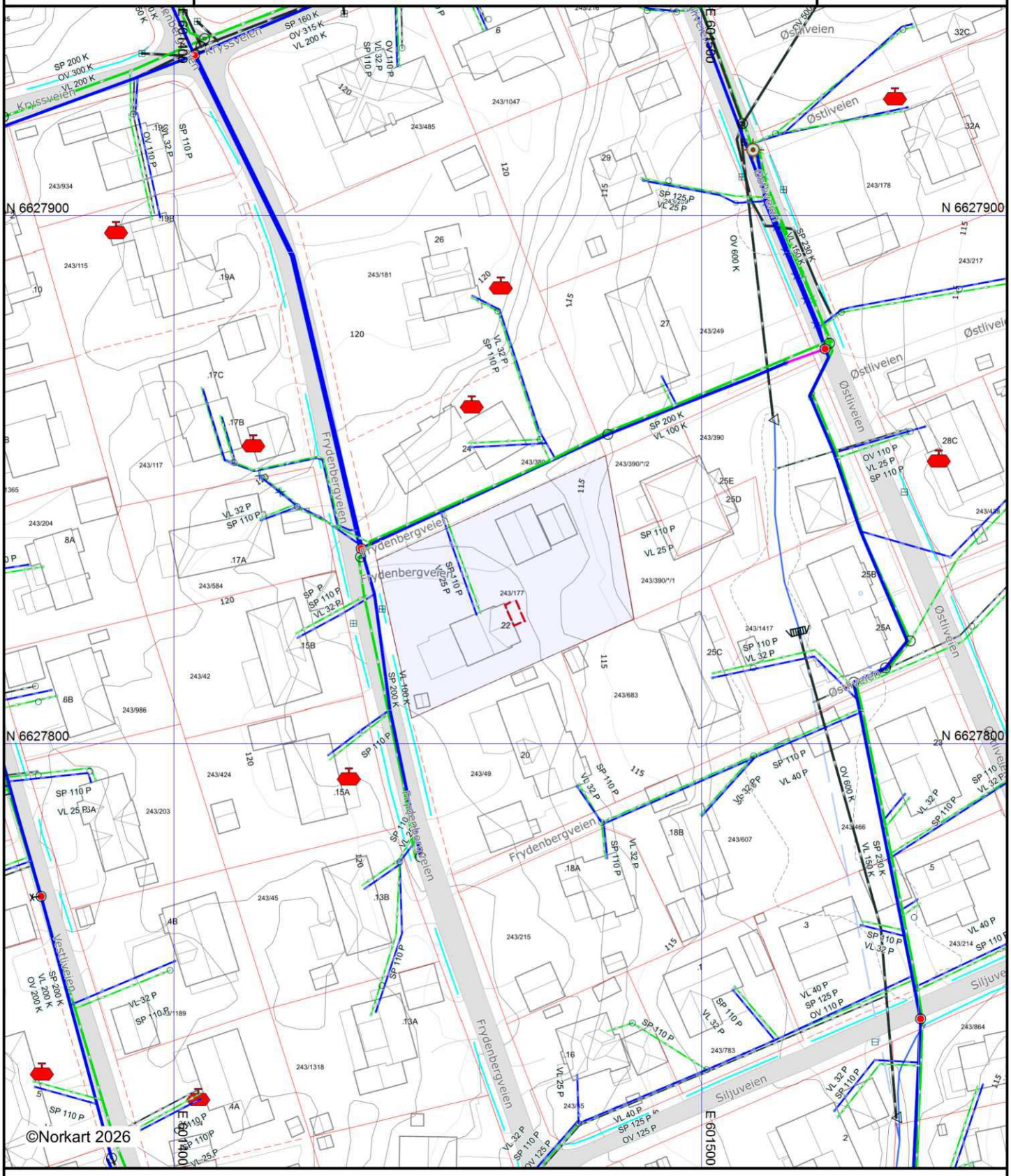
Adresse: Frydenbergveien 22

Dato: 04.05.2026

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

- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takplatå
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

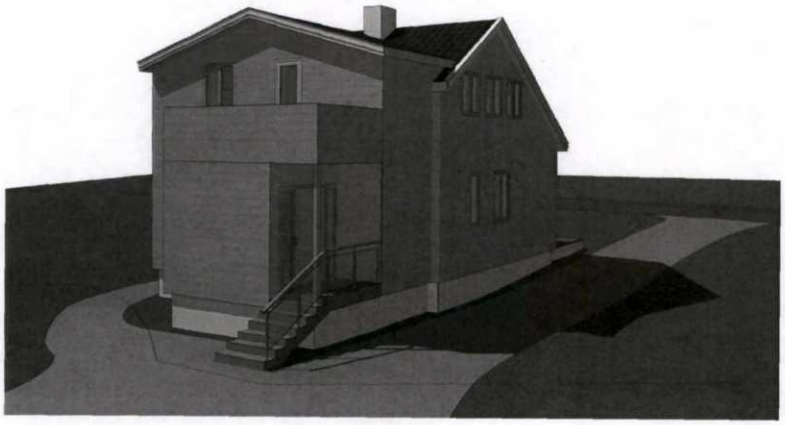
- Adressepunkt

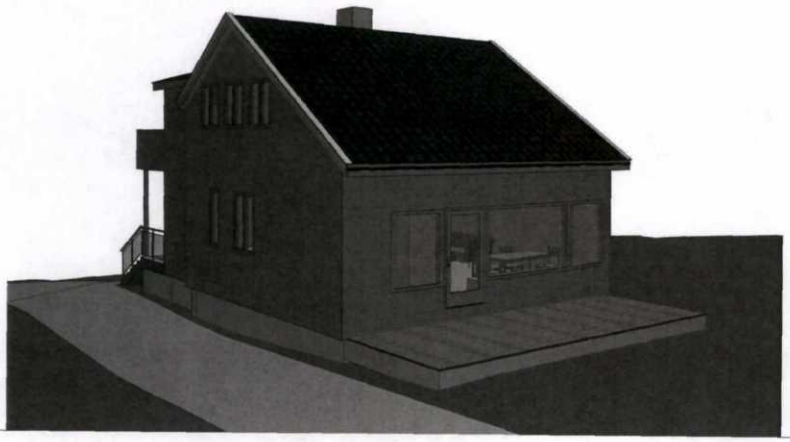
Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank





OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Arkiv
Arkiv
Dok.
26. JUL. 2012

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

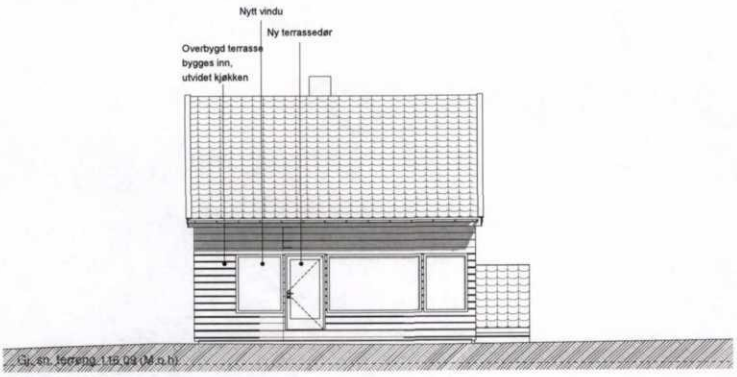
GNR/BNR 43/177

fase: FORPROSJEKT

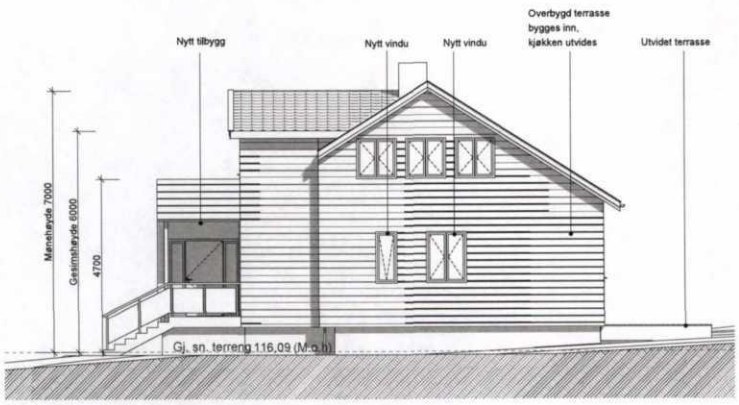
KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Utv. perspektiv

pro.nr: 1218.00	tegn.nr: A72-101
mal: print A3 1:297.03 / 1:272.52	
dato: 15.06.12	rev:
tegn: AC	kontr: HH



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr:
Bnr.
26. JUL. 2012
Arkiv
Arkiv
Arkiv

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

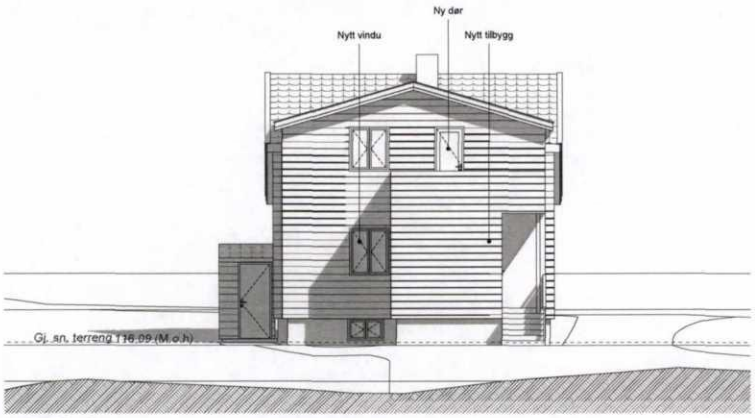
GNR/BNR 43/177

fase: FORPROSJEKT

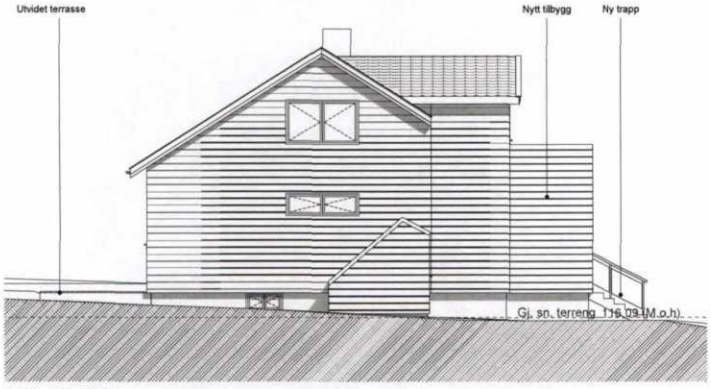
KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Fasade Nord og Vest

pro.nr:	1218.00	tegn.nr:	A30-300
mål: print A3:	1:100		
dato:	15.06.12	rev:	
tegn: AC	kontr: HH		



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

Mottatt
Plan
Bygg
Sak
Gnr/bnr.
OPPEGÅRD KOMMUNE
26. JUL. 2012

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

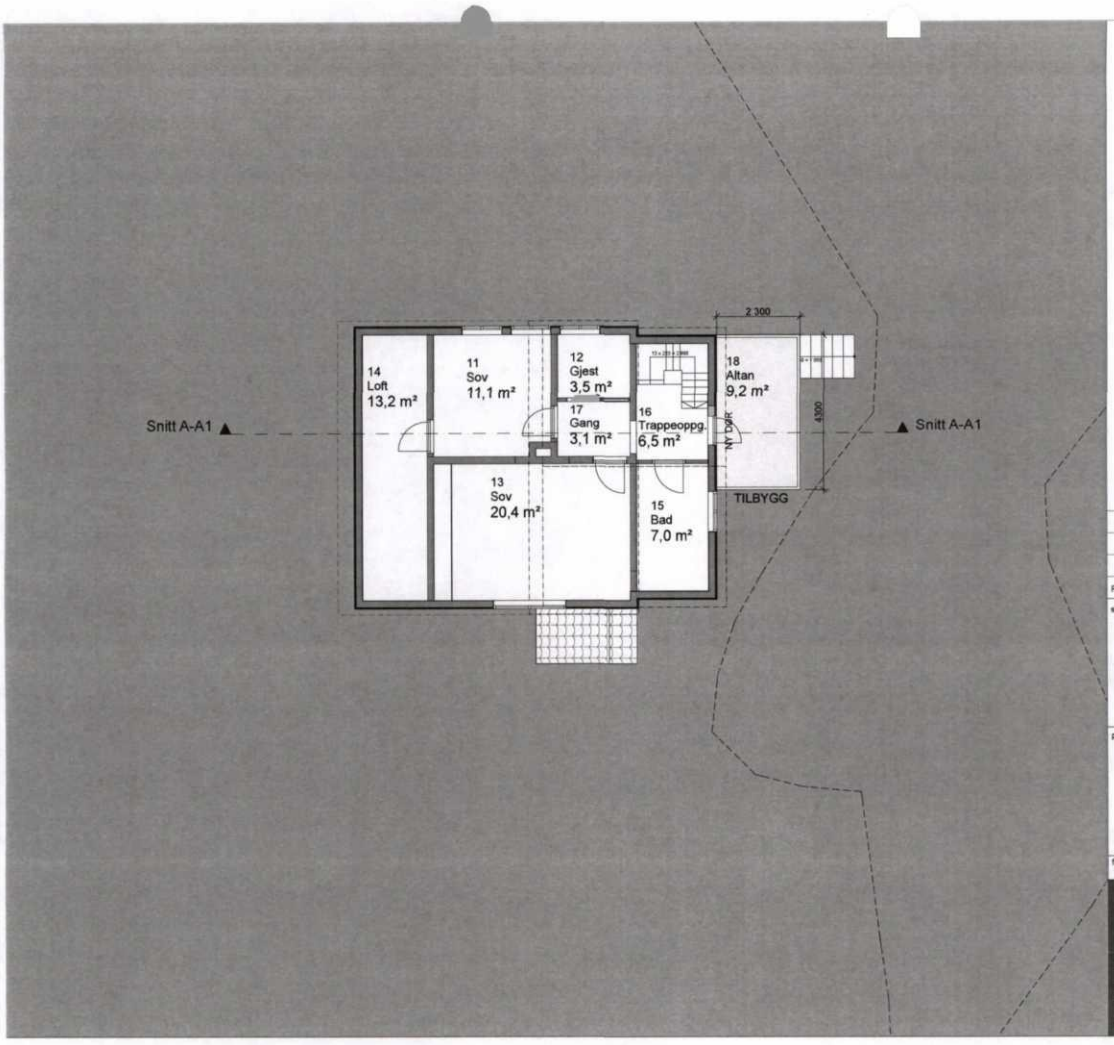
GNR/BNR 43/177

fase: FORPROSJEKT

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Fasade Sør og Øst

pro.nr: 1218.00			tegn.nr: A30-301
mål: print A3: 1:100			
dato: 15.06.12			rev:
tegn: AC	kontr: HH		



OPPEGÅRD KOMMUNE
Byggesak
Dokumentnr.
26. JUL. 2012

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

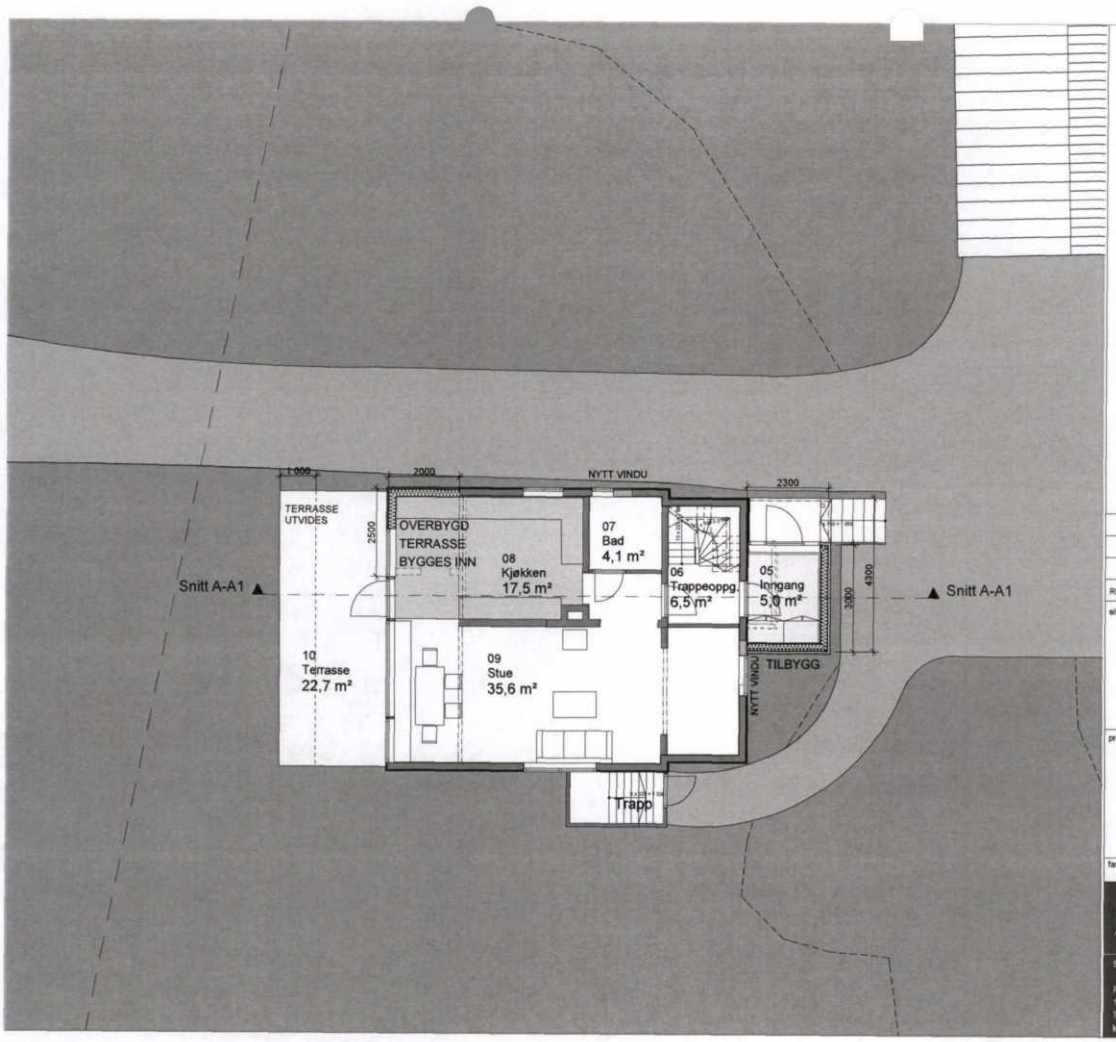
GNR/BNR 43/177

fase: FORPROSJEKT

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Plan 2. Etasje

pros.nr: 1218.00			tegn.nr: A30-102
mål: print A3: 1:100			
dato: 15.06.12			rev:
tegn: AC	kontr: HH		



Saksnr.: OPPEGÅRD KOMMUNE
Rek.
26. JUL. 2012
Dok.nr.
Arkiv
Arkiv

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

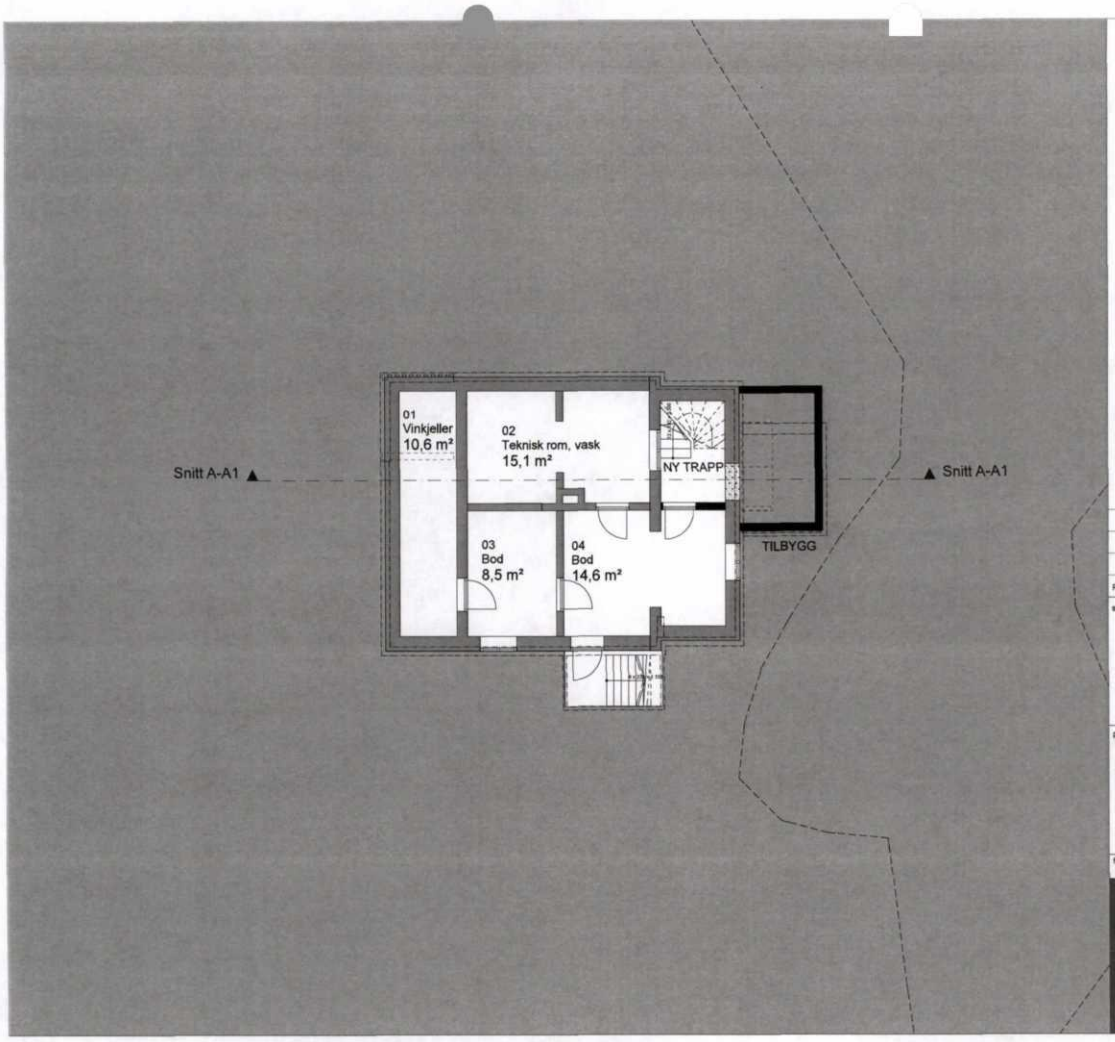
GNR/BNR 43/177

fase: FORPROSJEKT

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Plan 1. Etasje

pro.nr:	1218.00	tegn.nr:	A30-101
mål: print A3:	1:100		
dato:	15.06.12	rev:	
tegn: AC	kontr: HH		



Søknad:
Bygn.
Dok.nr.
2 6. JUL. 2012
OPPEGÅRD KOMMUNE

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

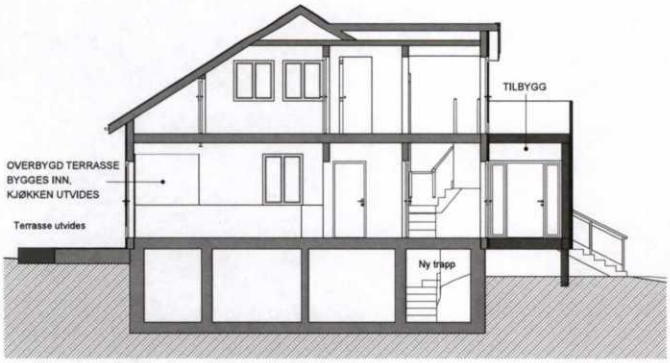
GNR/BNR 43/177

fase: FORPROSJEKT

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

-1. U. Etasje

prs.nr:	1218.00	tegn.nr:	A30-100
mål:	print A3: 1:100		
dato:	15.06.12	rev:	
tegn:	AC	kontr:	HH



OPPEGÅRD KOMMUNE
26. JUL. 2012

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

Eva Haugen Johnson
Frydenbergveien 22
1415 OPPEGÅRD

GNR/BNR 43/177

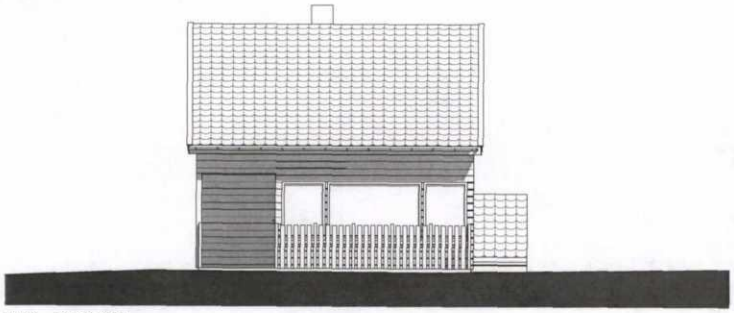
fase: FORPROSJEKT

KVERNAAS
ARKITEKTER AS

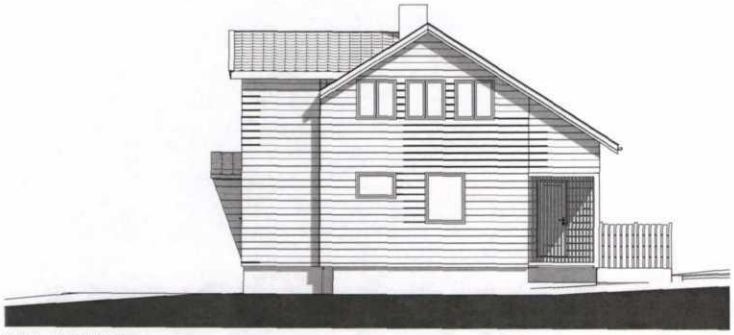
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Snitt A-A1

pro.nr: 1218.00			tegn.nr: A30-200
mål: print A3: 1:100			rev:
dato: 15.06.12			
tegn: AC	kontr: HH		



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Arkiv
Arkivdel
Dok.nr.
26. JUL. 2012

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

GNR/BNR 43/177

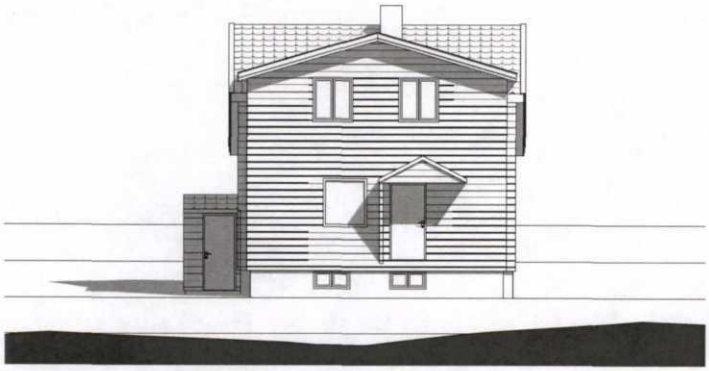
fase: EKSISTERENDE

KVERNAAS ARKITEKTER AS

Fasade Nord og Vest

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

pro.nr:	1218.00	tegn.nr:	A10-300
mål: print A3:	1:100		
dato:	11.06.12	rev:	
tegn: AC	kontr: HH		



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Bnh.
Arkiv
P.
Arkiv
S.
26. JUL. 2012
Dok.nr.
Arkiv

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

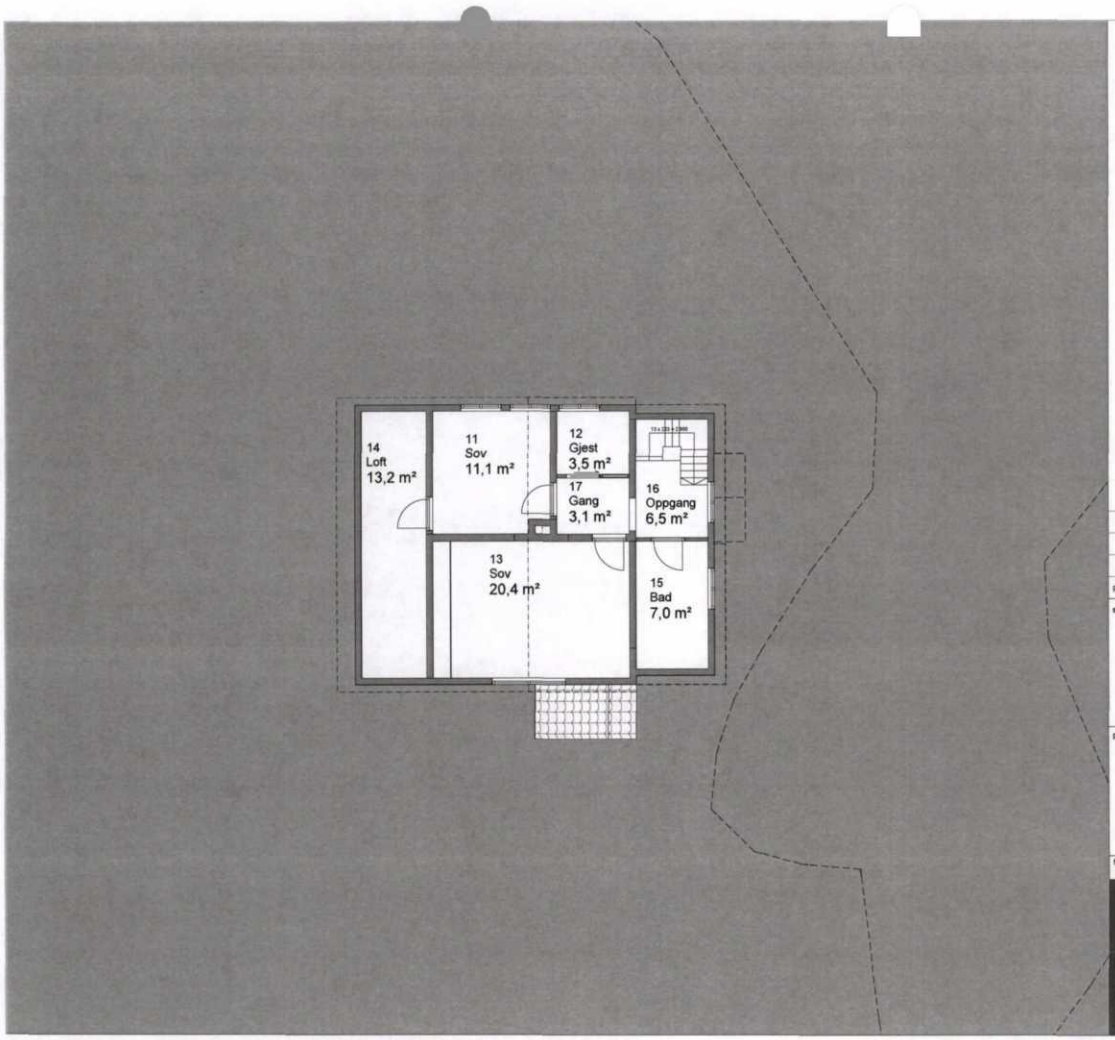
GNR/BNR 43/177

fase: EKSISTERENDE

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Fasade Sør og Øst

pro.nr: 1218.00		tegn.nr: A10-301
mål: print A3: 1:100		
dato: 11.06.12		rev:
tegn: AC	kontr: HH	



Saksnr.
Dok.
Arkiv P
Arkiv S
Dok.nr.
26. JUL. 2012
OPPEGÅRD KOMMUNE

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

GNR/BNR 43/177

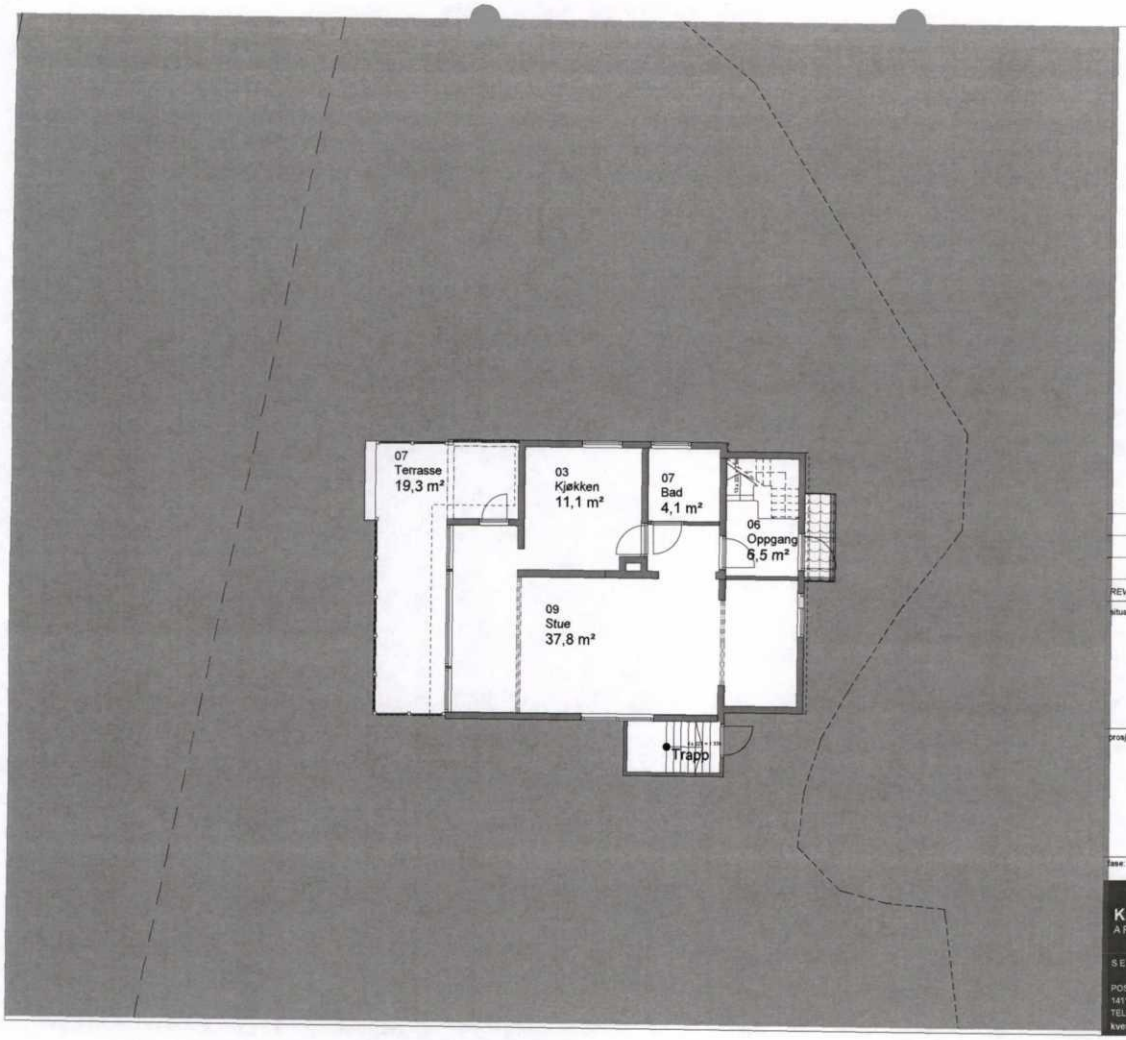
fase: EKSISTERENDE

KVERNAAS
ARKITEKTER AS

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Plan 2. Etasje

pro.nr: 1218.00		tegn.nr: A10-101
mål: print A3: 1:100		
dato: 11.06.12		rev:
tegn: AC	kontr: HH	



Bth.
Sekkr.
P
Mkv
S
Mkv

: OPPEGÅRD KOMMUNE
Dok.nr.
26. JUL. 2012

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

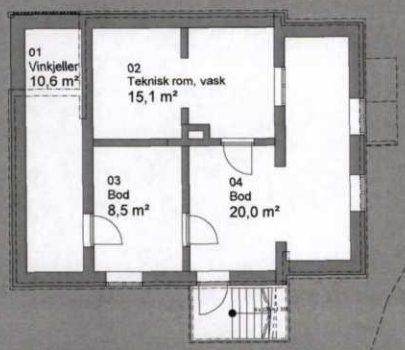
GNR/BNR 43/177

fase: EKSISTERENDE

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

Plan 1. Etasje

pro.nr:	1218.00	tegn.nr:	A10-100
mål:	print A3: 1:100		
dato:	11.06.12	rev:	
tegn: AC	kontr: HH		



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Bok
Arkiv
Arkiv
Arkiv
26. JUL. 2012
Dok.nr.

REV.	DATO.	KORREKSJON	TEGN.	KONTR.

situasjon:

prosjekt:

Frydenbergveien 22

GNR/BNR 43/177

fase: EKSISTERENDE

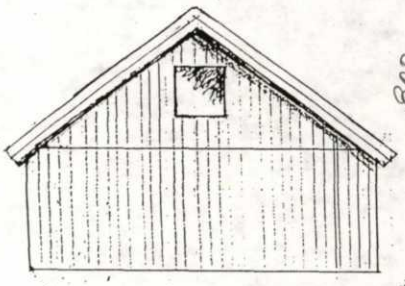
KVERNAAS
ARKITEKTER AS

-1. U. Etasje

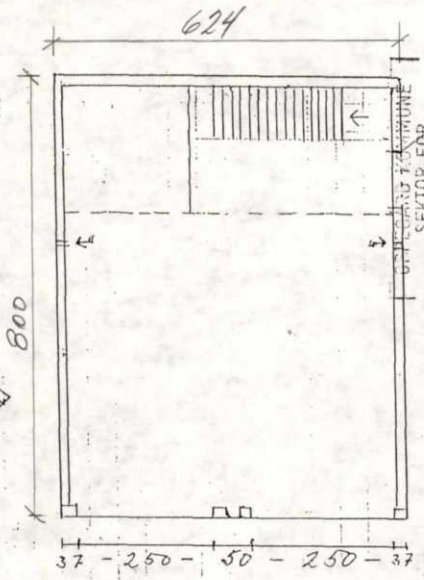
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66 80 24 80
kvernaas.ark@kvernaas.no

pro.nr:	1218.00	tegn.nr:	A10-102
mål:	print A3: 1:100		
dato:	11.06.12	rev:	
tegn: AC	kontr: HH		

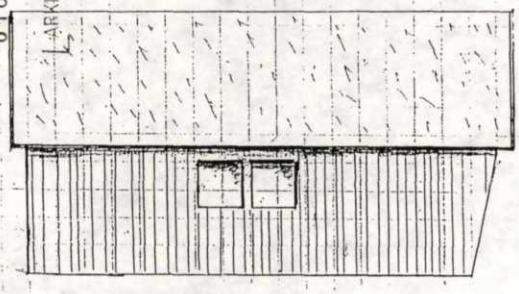
APPROBERT
24 APR. 1992
Oppegård Bygningsråd



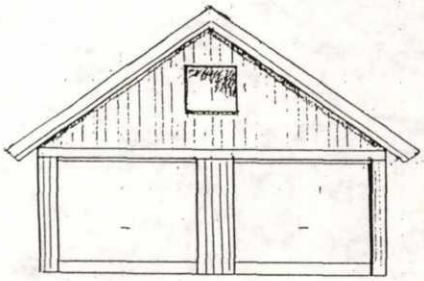
Nord



SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01052 02. APR. 92
ARKIV

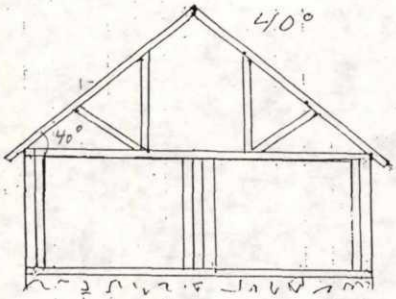


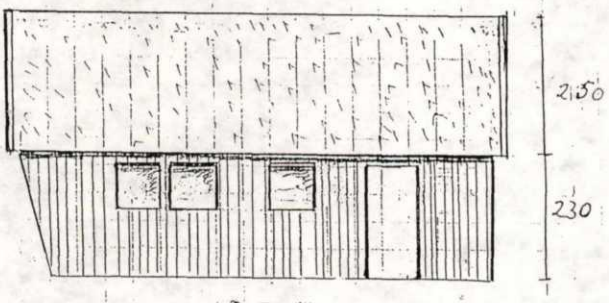
Vest



624

Syd





800

Øst

Eva og Martin Johnson
Hausmannsgate 19B

0182 OSLO

KOPI

Saksnr.: 12/2146-2
Arkiv: TB 43/177
Saksbeh.: AGA
Dato: 01.08.2012

TILLATELSE TIL TILTAK § 20-2
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71

SAKSOPPLYSNINGER

Gjelder:	*TILBYGG TIL BOLIG*
Byggested:	*Frydenbegveien 22*
Tiltakshaver:	*Eva og Martin Johnson*
Mottatt søknad:	*26.07.2012*
BYA / BRA:	*10m^2 /10m^2*

- Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Frydenberg, stadfestet 09.09.1977.
- Eiendommens grad for utnyttelse etter tiltaket er 9,7 %, da er garasje på 50m^2 medregnet. Tillatt grad av utnyttelse er 17%.
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i ht. plan- og bygningslovens § 21-3.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Saken har saksnummer 12/2146. Saksbehandler for saken er Anne-Lise Gardå. Oppgi alltid saksnummer og saksbehandler ved kontakt til kommunene eller på korrespondanse som sendes inn. Dokument som sendes via e-post skal sendes til adressen postmottak@oppegard.kommune.no. For vedlegg anbefales pdf-format.

BYGGESAKSKONTORETS KOMMENTAR

Søknaden gjelder tilbygg for nytt inngangsparti mot øst, med altan over, samt at kjøkken blir utvidet ved at overbygget terrasse mot vest bygges inn.

Ansvar

Omsøkte tiltak kan etter plan- og bygningslovens § 20-2 forestås av tiltakshaver. Tiltakshaver er ansvarlig for søknaden, prosjekteringen og utførelsen slik at dette blir i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-2 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapitlene 22 og 23. Tiltakshaver må da selv skaffe til foretak som kan godkjennes for ansvar.

Radon

I Oppegård kommune er det områder der radonverdiene i inneluft er målt over 200 Bq/m^3. Nye bygg skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m^3.

Informasjon om radon kan hentes fra Statens strålevern, Statens bygningstekniske etat eller fra SINTEF Byggforsk.

Kommunaltekniske forhold

Vann- og avløp
Tiltakshaver er selv ansvarlig for å varsle virksomhet vann, avløp og renovasjon for eventuelle påvisning av vann- og avløpsledninger i grunnen.

Vei/adkomst
Adkomst blir ikke endret.

Gravemelding
Skal det graves i offentlig grunn eller vei må gravemelding fylles ut og sendes til virksomhet Vei og Park. Skjema for gravemelding kan lastes ned på siden www.follokom.com.

Plassering og beliggenhetskontroll

Tiltakshaver er ansvarlig for kontroll av plasseringen slik at bygget får riktig plassering i marka. Kontrollmål kan påføres godkjent situasjonsplan og brukes som dokumentasjon for plassering av tiltaket. Denne dokumentasjonen skal sendes inn til kommunen ved anmodning om ferdigattest.

Godkjenninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegn. nr:	Mottatt:
Situasjonskart		26.07.2012
Fasade øst og sør	A30-301	26.07.2012
Fasade nord og vest	A30-300	26.07.2012
Plan 1. etg.	A30-101	26.07.2012
Plan 2. etg	A30-102	26.07.2012
Plan U.etg	A30-100	26.07.2012
Snitt	A30-200	26.07.2012

Oversikt behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr	kr.	9.657,-
- 10% rabatt for elektronisk søknad	kr	966,-
Sum behandlingsgebyr:	kr.	8.691,-

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 gis det igangsettingstillatelse i samsvar med søknad mottatt 26.07.2012 på følgende vilkår:

1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Tiltakshaver er selv ansvarlig om å søke om ferdigattest.
2. Behandlingsgebyr må innbetales innen forfall. Faktura pålydende kr. 8.691,- sendes tiltakshaver.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak antas å være mottatt.

Hans Vestre
Leder byggesak

Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Geodata

Vedlegg:
Informasjon om klagerett og klagefrist

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Roar Paulsrud
Havebyveien 2
1640 Råde

Byggherre (navn, adresse)

Petter Ås
Frydenbergveien 22
1415 Oppegård

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frydenbergveien 22	43	177		

Deres søknad	Dato 1.4.92		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 24.4.92	Saksnr. 37/92B

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

Befaring 22.09.92 Gunnar Salthaug

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	7.10.92	Thor H. Hermansen Plansjef

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Roar Paulsrud	Havebyveien 2, 1640 Råde
X andre	Driftsavdelingen	
	Kart-og oppmålingskontoret	

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	243	**Bruksnr.**	177	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenbergveien 22, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 589,30 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	19 239,72 kr
Sum	**39 004,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	204 m3	56.54	1/1	0 %	11 533,65 kr	11 533,65 kr
Forbruk vann i fjor	15%	204 m3	52.01	1/1	0 %	10 610,96 kr	10 610,96 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	204 m3	42.34	1/1	0 %	8 636,85 kr	8 636,85 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	204 m3	38.95	1/1	0 %	7 945,90 kr	7 945,90 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-174.5 m3	56.54	1/1	0 %	-9 865,79 kr	-9 865,80 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-174.5 m3	52.01	1/1	0 %	-9 076,54 kr	-9 076,54 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-174.5 m3	42.34	1/1	0 %	-7 387,89 kr	-7 387,89 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-174.5 m3	38.95	1/1	0 %	-6 796,86 kr	-6 796,86 kr
A konto forbruk vann i år	15%	426 m3	47.17	1/1	0 %	20 095,70 kr	8 373,21 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	426 m3	49.02	1/1	0 %	20 884,44 kr	8 701,88 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 086,23 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	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%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	0,00 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	0,00 kr
					Sum	**57 176,42 kr**	**26 928,68 kr**

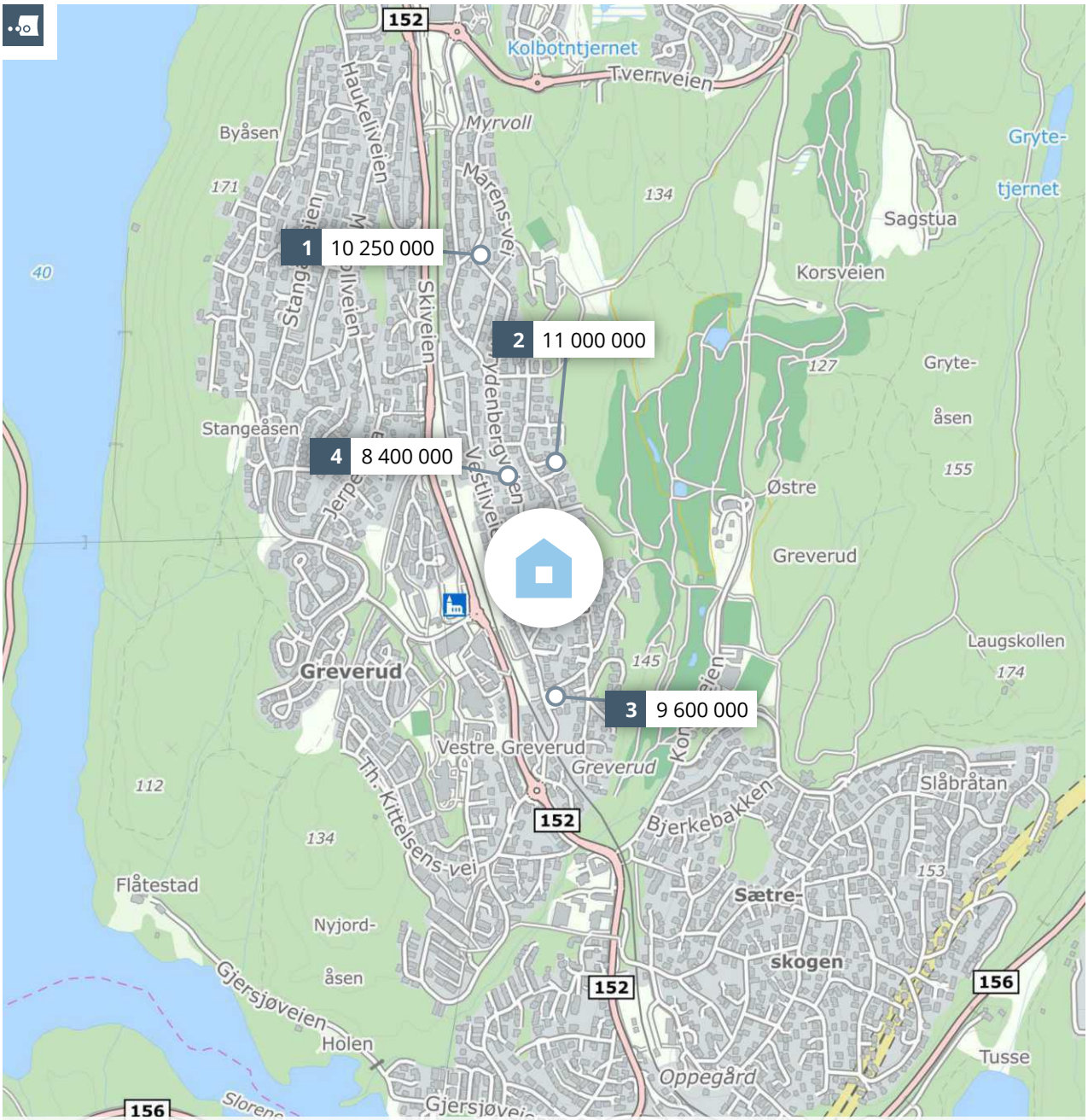
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

FRYDENBERGVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 16.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frydenbergveien 22, 1415 OPPEGÅRD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1921

GNR 243 BNR 177 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Frydenberg

Verdivurdert til
8 800 000

-	8 800 000	50 575
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	86 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frydenbergveien 54 146 m² 1920 965 m² 3 sov	27.05.2026	8 950 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**70 205**
2	Østliveien 42 A 252 m² 1957 1 439 m² 3 sov	20.04.2026	11 000 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**43 651**
3	Greverudveien 2 A 205 m² 1977 1 077 m² 4 sov	16.01.2026	9 900 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**46 829**
4	Frydenbergveien 25 A 217 m² 1985 958 m² 4 sov	10.04.2026	7 900 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**38 710**

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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.11.2011		22.11.2011	-	3 350 000	-	3 350 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste omsetning er overdragelse mellom familie.

Eneboliger til salgs i 1415 OPPEGÅRD nå

11
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 852 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Eneboliger solgt i 1415 OPPEGÅRD siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

8.4M
8.2M
8.0M
7 835 000 Prisantydning i snitt
7 638 000 Salgspris i snitt
7.4M
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 575 Frydenbergveien 22
Totalpris 8 800 000

46 979 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

45 616 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Frydenbergveien 22

Nabolaget Frydenberg/Greverud - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud kirke Linje 81N, 84E, 580	5 min 0.4 km
Greverud stasjon Linje L2	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Vestliveien barnehage (1-6 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Vestre Greverud barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 111 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Greverud	6 min
Meny Greverud	7 min

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	6 min
Apotek 1 Greverud	6 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Leangen ballplass	3 min
Abox-Greverud Multisportsenter	7 min
Puls Greverud	6 min
Abox Greverud	7 min

«Fint sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

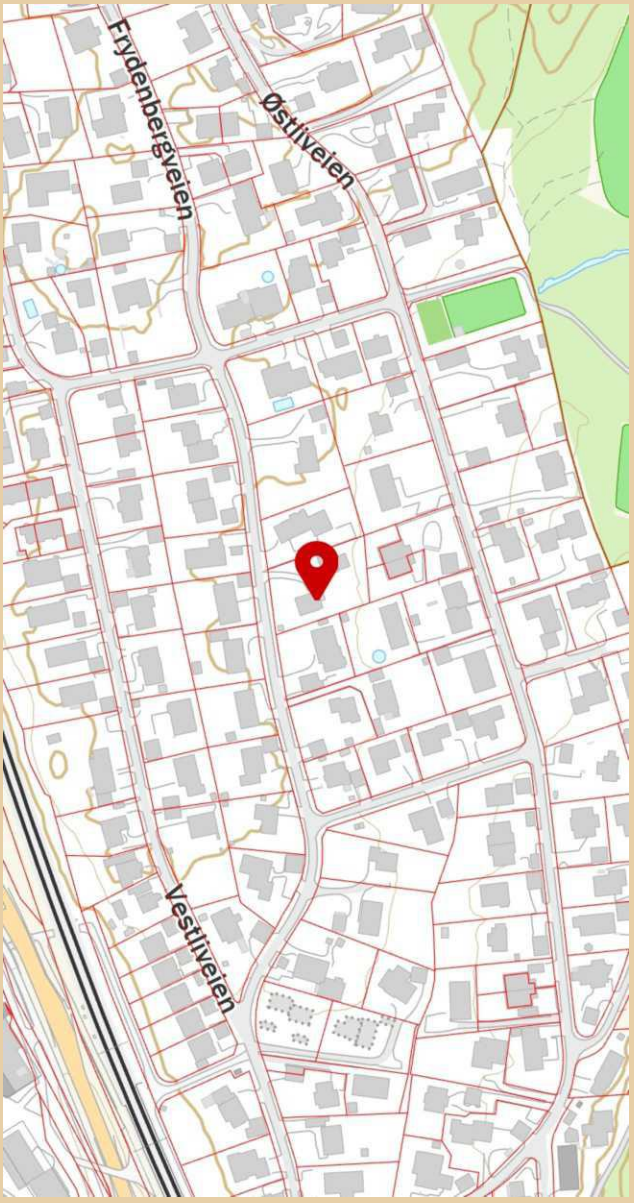
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frydenbergveien 22, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 177, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

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

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
