PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

FLISVEIEN 58

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Flisveien 58 , 1414 TROLLÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 239, bnr. 666

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2159 **Eiendomsverdi ref nr:** GK1035

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

Taksthuset Follo

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

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



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført på støpt såle, uten yttervegger mot terreng. Konstruksjon av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Isolerglass vinduer i malte trekarmer. Sperrekontruksjon med kaldt loft og adkomst via loftsluke. Taket er utvendig tekket med stålpanner.

Utvendig bod og carport.

Boligen fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold på sin seksjon også endevegg.

Takstmann har tidligere vurdert boligen, og har benyttet opplysninger fra tidligere eier i forhold til å vurdere enkelte konstruksjoner.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takrenner og beslag er av plastbelagt stål fra 2001. Plast takrenner på bod/ carport fra byggeår.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av finerplater og kaldtloft. Det er etablert gulv, på en liten del av loftet. Adkomst via loftsluke med stige. Lagrede gjenstander begrenset besiktigelsen noe.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Boligen ble utvendig malt 2019, og fremstår løpende vedlikeholdt.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags enerigglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.
Det er malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås.
Bygningen har malte balkongdører med 2-lags enerigglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.
Fra hovedsoverom 2. etasje er det utgang til en liten luftebalkong på ca 1,5 kvm.
Terrasseplatting av impregnerte materialer og beisede terrassebord. Utgang fra stue. Størrelse ca 18 kvm. Det er også opparbeidet en uteplass ved inngangsparti på ca 13 kvm.
I forbindelse med inngangsparti er det en carport med plass til en bil, og en utvendig sportsbod.
Størrelse på boden er ca 4 kvm. Boden er ikke tilstandsvurdert, kun oppmålt

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu.
Veggene er utført med panelplater og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt såle i 1. etasje. planhet er sjekket i stue, og på det store soverommet uten balkong. Det ble kun registrert mindre avvik på ca 5 mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn. Det er opplyst montert stålpiperør 2005. Feiluke er lokalisert bak ovnen, med noe vanskelig adkomst.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende innsekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Flislagt vaskerom etablert i opprinnelig bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, kun faktura og tilbud som beskriver jobben. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.
Vaskerommet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010. Erfaringsmessig er det mange bad også etter dette som mangler dokumentasjon. Rommet er derfor sjekket ut i fra synlige løsninger.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det mangler opplysninger om skjult vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet har stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Badet ble i følge tidlige eier oppusset år 2000.
Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010. Erfaringsmessig er det mange bad også etter dette som mangler dokumentasjon. Badet er derfor sjekket ut i fra synlige løsninger.
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsone er begrenset av terskel, og har hjelpesluk. Fall mot sluk i dusjsone er målt til ca 5 mm.
Det mangler opplysninger om type vanntett sjikt, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Våtrommet har ny innredet med nedfelt servant og dusjhjørne med dør.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking ved toalett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte malte eike fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Alder på innredning tilsier at beslag og hengsler naturlig har noe bruksslitasje.
Kjøkkenet har ny kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte vegger og malt belegg på gulvet.
Ny servantinnredning og frittstående toalett.
Toalettet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger til kjøkken, bad og toalett er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekran og

Beskrivelse av eiendommen

vannmåler er lokalisert i boden 1. etasje.
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg eller tak.
Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet når dette er i bruk.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, lokalisert i kjøkkenbenken.
Opplyst av forrige eier til å være fra da kjøkkenet ble montert år 2000.
El anlegg er hovedsakelig fra byggeår. Samsvarserklæring ble fremlagt av forrige eier på skifte av innmat i sikringsskap og arbeider i forbindelse med vaskerom.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri. Alle flermannsboliger oppført før 2010, oppfyller ikke dagens krav til brannceller.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med peisovn i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Boliger oppført på støpt såle, med markisolasjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt.
Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen.
Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.
Det er støpt plate som fundament. Alle flater er belagt, og det er etablert terrasser utvendig, som forhindrer inspeksjon av fundamentet.
Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget. Såle ligger godt over terreng, og overvann vil ikke kunne påvirke boligen.
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1983 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

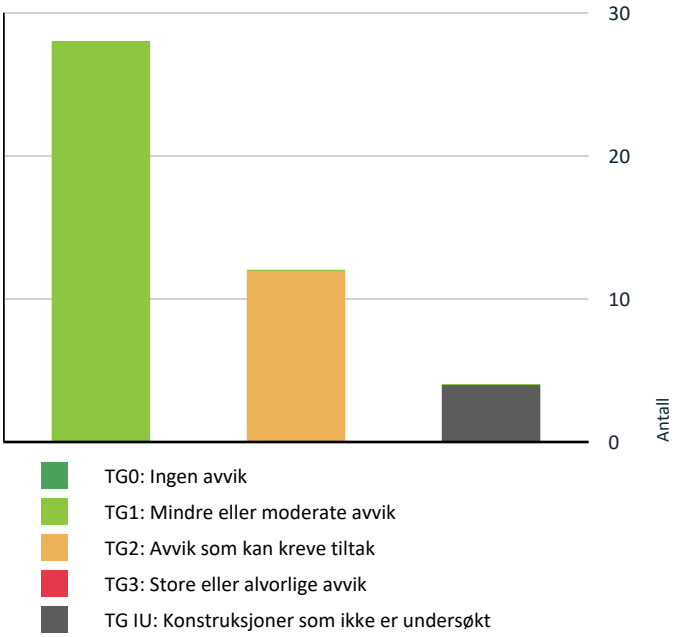
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bod og carport	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** 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 synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag er av plastbelagt stål fra 2001. Plast takrenner på bod/ carport fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av finerplater og kaldtloft. Det er etablert gulv, på en liten del av loftet. Adkomst via loftsluke med stige. Lagrede gjenstander begrenset besiktigelsen noe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Boligen ble utvendig malt 2019, og fremstår løpende vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Alder på trekledning tilsier at utskifting av enkelte bord må kunne forventes. Det er ved stikktaking ikke registrert råte, men utvendig vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På eldre trekledning kan fuktinntrenging gi lokal råte i bord, omramminger og detaljer. Over tid kan dette svekke kledningen og øke risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Skadde eller råtesvekkede bord bør skiftes ut, og utsatte områder bør kontrolleres nærmere. Dette er normalt vedlikehold på eldre trekonstruksjoner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås.

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

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører med 2-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra hovedsoverom 2. etasje er det utgang til en liten luftebalkong på ca 1,5 kvm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting av impregnerte materialer og beisede terrassebord. Utgang fra stue. Størrelse ca 18 kvm. Det er også opparbeidet en uteplass ved inngangsparti på ca 13 kvm.

TG IU Bod og carport

Beskrivelse

I forbindelse med inngangsparti er det en carport med plass til en bil, og en utvendig sportsbod.
Størrelse på boden er ca 4 kvm. Boden er ikke tilstandsvurdert, kun oppmålt

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med panelplater og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt såle i 1. etasje. planhet er sjekket i stue, og på det store soverommet uten balkong. Det ble kun registrert mindre avvik på ca 5 mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er opplyst montert stålpiperør 2005. Feiluke er lokalisert bak ovnen, med noe vanskelig adkomst.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende innsekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt vaskerom etablert i opprinnelig bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, kun faktura og tilbud som beskriver jobben. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010. Erfaringsmessig er det mange bad også etter dette som mangler dokumentasjon. Rommet er derfor sjekket ut i fra synlige løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler opplysninger om skjult vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble i følge tidlige eier oppusset år 2000.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010. Erfaringsmessig er det mange bad også etter dette som mangler dokumentasjon. Badet er derfor sjekket ut i fra synlige løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det påpekes at bad etablert før år 2000, automatisk gis TG 3, på grunn av alder. Det tilsier at alder på dette badet er er langt over halvparten av forventet levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsone er begrenset av terskel, og har hjelpesluk. Fall mot sluk i dusjsone er målt til ca 5 mm.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler opplysninger om type vanntett sjikt, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Gulvet på badet er flatt utenfor dusjsone. Det er høy terskel, og det kan være oppbrett på membran som ivaretar lekkasjesikring, uten at dette er dokumentert eller synlig. Vannsøl utenfor dusjen må hjelpes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har ny innredet med nedfelt servant og dusjhjørne med dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking ved toalett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte malte eike fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Alder på innredning tilsier at beslag og hengsler naturlig har noe bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har ny kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte vegger og malt belegg på gulvet.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Ny servantinnredning og frittstående toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til kjøkken, bad og toalett er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i boden 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Vannledninger vaskerom

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg eller tak. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet når dette er i bruk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, lokalisert i kjøkkenbenken. Opplyst av forrige eier til å være fra da kjøkkenet ble montert år 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg er hovedsakelig fra byggeår. Samsvarserklæring ble fremlagt av forrige eier på skifte av innmat i sikringsskap og arbeider i forbindelse med vaskerom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri. Alle flermannsboliger oppført før 2010, oppfyller ikke dagens krav til brannceller.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Tilstandsrapport

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med peisovn i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boliger oppført på støpt såle, med markisolasjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate som fundament. Alle flater er belagt, og det er etablert terrasser utvendig, som forhindrer inspeksjon av fundamentet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget. Såle ligger godt over terreng, og overvann vil ikke kunne påvirke boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1983 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

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

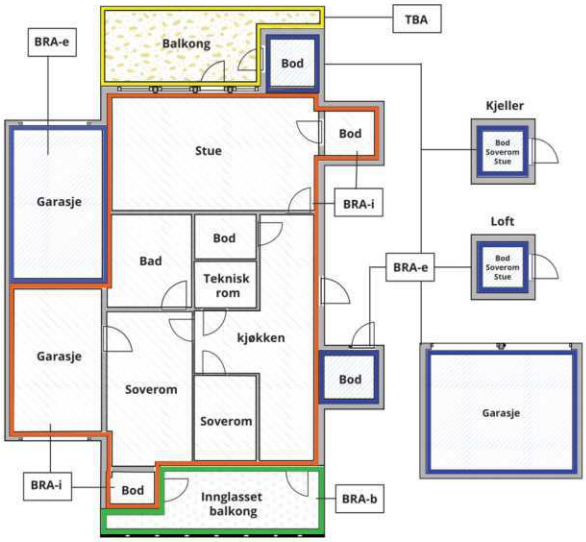
Hva er måleverdig areal?

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.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52	4		56	31
2. Etasje	51			51	1
SUM	**103**	**4**			**32**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, vaskerom, bod	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nåværende eier har pusset opp kjøkkenet, med maling av fronter, og fjernet noe innredning. Bad og toalett har ny innredning.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Stein Haugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	239	666		0	225.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Flisveien 58

Hjemmelshaver
Shala Genc

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flisveien ligger i et etablert og rolig boligområde på Trollåsen i Nordre Follo. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med skjermede gater og lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til barnehager, skole, nærbutikk og gode bussforbindelser mot Kolbotn og Oslo. Nærliggende skogsområder gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter, og området oppleves som trygt, familievennlig og med stabile bomiljøkvaliteter.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og biloppstillingsplass. Terrasseplatting og garasje. Tomten er på ca 225 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2026	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.09.2026	Relevant info gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260098
Addresse	Flisveien 58		
Postnr.	1414	Sted	TROLLÅSEN
Selgers navn	Genc Shala		

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?

August 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

5113334

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.09.2026

Signert av *Genc Shala*

Initialer selger:
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361348**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16869368**
Gårdsnummer **239**	Bruksnummer **666**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,48**

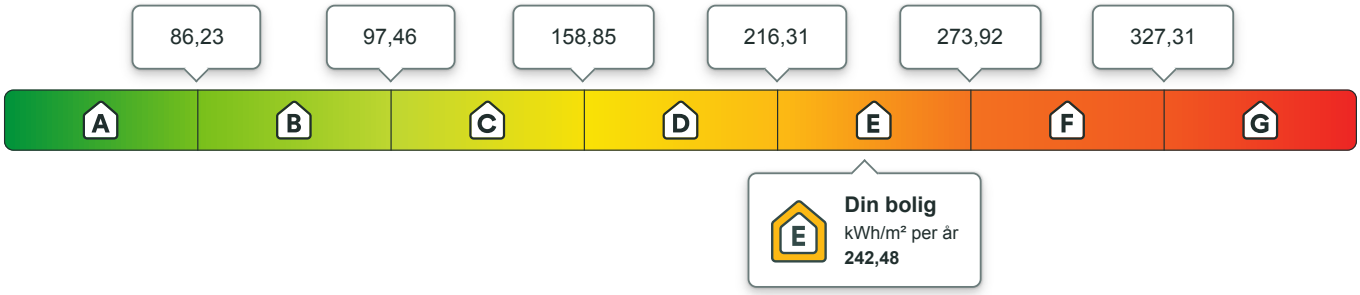
Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 621,89	**277,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-239/666

Norkart
Utskriftsdato: 01.09.2026 14:23

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	225.7
Etablert dato	07.10.1982	Historisk oppgitt areal	226
Oppdatert dato	11.12.2025	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	239/666
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	239/666
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.10.1982			239/621 (-226), 239/666 (226)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631999.43	599787.4	0	Ja	225.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHALA GENC F090388*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Flisveien 58 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Flisveien 58

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1414 TROLLÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	713 Trollåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16869368		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1983

1: Bygning 16869368: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.06.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1983	15.06.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flisveien 58	H0101	239/666	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 01.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	239	**Bruksnr.**	666	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN								

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 under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 226 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TROLLÅSEN

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R392900 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R392900)

Navn	REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5183/R392900_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 226 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** DØ-M

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202303 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202303)
Navn	Trollåsveien 30-36
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

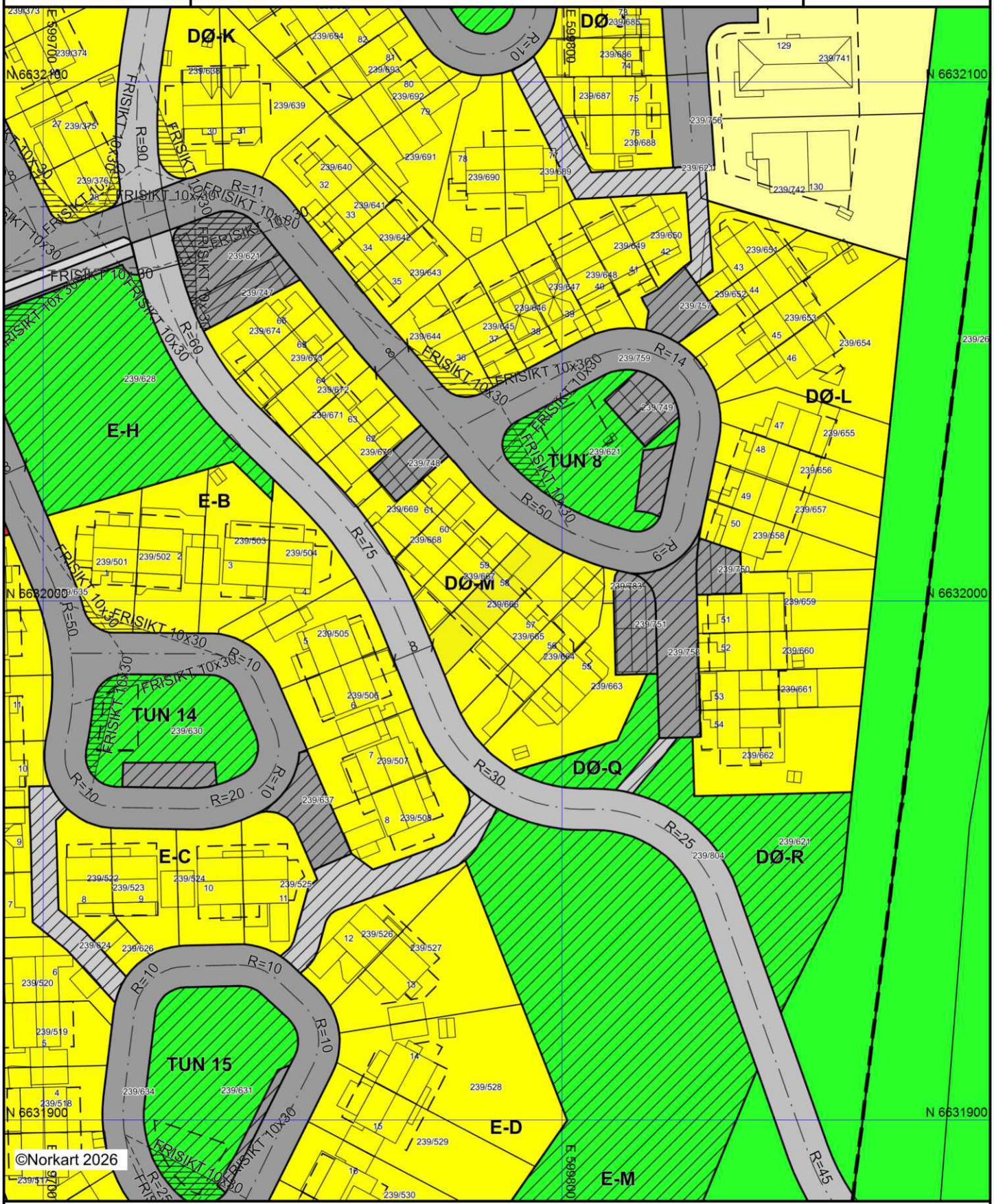
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 239/666
Adresse: Flisveien 58
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Oppegård kommune **R392900**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Oppegård kommunestyre 12.12.2007.

Dato: 16.11.07

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense. Betegnelsene i disse bestemmelsene refererer seg til reguleringsplanen, der området er inndelt i feltene C, D og E. Byggeområdene innen hvert felt er angitt med stor bokstav.

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

a. Byggeområder
b. Offentlige trafikkområder
c. Friområder
d. Fellesområder
e. Spesialområder

§ 3 Byggeområder for boliger

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

a. I feltene C-C, C-D, C-E, DØ-B, DØ-D, DØ-H og E-Syd skal det være frittliggende småhusbebyggelse. Alle husene skal være i 1 etasje med eventuell underetasje eller loftsetasje, jfr. byggeforskriftene. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.
b. I feltene DØ-C, DØ-E, DØ-F og DØ-G skal det være frittliggende småhusbebyggelse og husene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde skal være 8,5 m. og maks. gesimshøyde 6,5 m. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.
c. Alle husene skal ha saltak. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses rekkehusbebyggelsen. Garasjer skal på samme måte tilpasses hovedhuset. Langs offentlig gangvei i søndre del av felt E-Syd skal det settes opp gjerde mot tilstøtende tomter. For hver tomt skal det vises plass for minst en garasje eller carport og en biloppstillingsplass i tillegg. For øvrig skal de til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Oppegård kommune vedtatt av Oppegård kommunestyre være gjeldende. Garasje eller carport skal fortrinnsvis bygges i tilslutning til boligbygget. Frittliggende garasje eller carport må ikke være større enn BYA= 36 m^2.
d. Grad av utnytting for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygd flate og netto tomteareal og skal ikke overskride % BYA= 15 %. Kommunen kan likevel godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil BYA= 125 m^2. Garasje eller carport på inntil BYA= 36 m^2 regnes ikke med ved beregning av grad av utnytting. Uthus regnes med i bebygd areal uavhengig av om det er frittliggende eller som tilbygg.

§ 3.2 Rekkehusbebyggelse

a) I de øvrige boligfelt innen planbegrensningen kan bebyggelsen oppføres som rekkehus eller vertikalt delt tomannsboliger (heretter kalt rekkehus) i inntil 2 etasjer med saltak. Ved gjenoppbygging etter f. eks. brann skal ny bebyggelse oppføres som den opprinnelige. Dette gjelder møne- og gesimshøyder, materialbruk og detaljering både på rekkehus, garasjer og carporter. Sekundærleilighet tillates ikke. Carporter kan bygges om til garasjer, men for carporter ved rekkehusenes gavlside må følgende krav være oppfylt. Carporten må i hovedsak ligge minst 2 M. fra rekkehuset, og carport sammenbygd med rekkehuset kan ikke ha inngang via carporten. Kum som er plassert i carport må flyttes ut før ombygging til garasje. Materialbruk, detaljering og fargebruk skal være som i rekkehuset. Carport som ombygges må ikke endre størrelse eller beliggenhet. Garasjeporter skal være like. Hvor terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene. Bebyggelsen skal være som vist i plankartet og kan ikke utvides ut over de angitte byggegrenser. Tillatt grad av utnytting skal tilsvare alle eksisterende rekkehus inklusive alle tillatte utvidelser etter disse bestemmelser. Av utvendige konstruksjoner kan det på den ubebygde del av tomta i rekkehusområdene oppføres pergola og anlegges terrasser. Melding må sendes kommunen før arbeid utføres.

§ 4 Utvidelsesmuligheter for rekkehusene

§ 4.1 Estetikk

Tilbygg skal utformes slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygning og i forhold til omgivelsene. Dette gjelder i alle stadier av utvidelser. Tilbygg skal underordne seg det opprinnelige bygget. De skal gis en form som ikke vesentlig endrer bygningens proporsjoner. Materialer inklusive taktekking, detaljutforming og farger i opprinnelig rekkehus skal videreføres i tilbygget. Dører og vinduer skal ha samme format som i opprinnelig hus. Det er ikke tillatt med pyntesprosser. Verandaer eller balkonger skal ikke plasseres på skråtak. Verandaer eller terrasser på bakken som har rekkverk, må anlegges innenfor byggegrense for utvidelser. Terrasser skal ikke ha utkraget konstruksjon. Forstøtningsmurer og skråninger skal gis en god utforming.

§ 4.2 Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at estetisk redegjørelse sendes inn. Ut over de krav som stilles i forskrift, kan kommunen kreve at det skal innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse.

§ 4.3 Utvidelser

Utvidelser kan skje ved tilbygg i én eller to etasjer, bygging av verandaer eller balkonger. Heving av eller oppløft på hovedtaket, bygging av arker eller karnapper som utvidelsesmulighet tillates ikke. Tilbygg er tillatt innenfor de byggegrenser som er vist i reguleringskartet. Byggegrensenes avstand fra ytterveggene er tilpasset de 2 breddemålene som forekommer på boenhetene. Alle husene har samme dybde. Utvidelsene regnes med utgangspunkt i opprinnelig bebyggelse slik at allerede utførte tilbygg på den enkelte eiendom kommer i fradrag.

Utvidelsene pr. boenhet kan maksimalt utgjøre BRA= 22 m^2 når det bygges i én etasje og BRA= 11 m^2 i hver etasje når det bygges i to etasjer. Utvidelsene kan eventuelt fordeles på begge langsider, og for endeleiligheter også på kortveggen. Ved endeleiligheter som har utvidelsesmulighet både på lang- og kortvegg, kan tilbygg på den

ene veggen ikke sammenbygges med tilbygg på den andre. Dette gjelder også balkonger.
Tilbygg med flatt tak på langvegg, eventuelt med terrasse på taket, tillates bare oppført i halve boligbredden. Balkonger kan bygges i boenhetens lengde, men kan ikke være dypere enn 1,80 m. ut fra fasaden.
Alle tilbygg i en etasje med terrasse på taket eller balkonger som grenser mot nabo skal ha tett skillevegg i høyde 2,20 m. mot nabo. Utkraging av 2. etasje eller av terrasse på tilbygg er ikke tillatt.
Det kan ikke plasseres vinduer i tilbyggenes sidefasader der disse ligger i nabogrense.
Eksisterende kummer som vil bli liggende under tilbygget må flyttes slik at de kan nås fra utsiden av huset.

§ 4.4 Begrenset utvidelsesmulighet

For å sikre en god utesituasjon begrenses utvidelsesmulighetene på den ene langfasaden for boenheter i hus som ligger med langfasade mot himmelretningene NV og NØ eller nord for disse. Her tillates utvidelser kun i en etasje.

§ 4.5 Takformer

Generelt

Rekkehusene innenfor det regulerte området har saltak og er i to etasjer eller en etasje med underetasje. Hovedhusene har takutstikk på langsidene, men ikke på gavlene. Det er ikke tillatt å endre på dette og tilbyggene skal utføres tilsvarende. Tilbygg kan utføres med saltak, pulttak eller flatt tak etter reglene nedenfor.
Saltak innen samme boenhet skal være symmetriske om mønet. Saltak og pulttak på langfasade med fall parallelt med hovedfasaden tillates ikke bygd inntil hverandre i naboskillet med mindre de har felles møne eller felles høyeste gesims ved pulttak.
Takformer på tilbygg skal tilpasses hverandre innen samme rekkehus og ha samme takvinkel.

Utvidelser i én etasje.

Utvidelser kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak kan bare ha fall parallelt med hovedhusets vegger. Pulttak kan ha fall enten fra eller parallelt med hovedhusets vegg på langsiden. På kortsiden tillates ikke pulttak med fall parallelt med hovedhusets vegg.
For tilbygg med flatt tak tillates eventuelt terrasse på taket med rekkverk rundt.

For rekkehus i en etasje med underetasje gjelder samme regler som for utvidelser i to etasjer, som angitt nedenfor, bortsett fra at saltak er tillatt på den langside som er i en etasje.

Utvidelser i to etasjer.

Ved utvidelser på langfasader skal taket dannes ved forlengelse av hovedtaket eller ved pulttak i form av oppløft. Skjæringslinjen mellom oppløft og hovedtak skal ligge i øvre halvdel av hovedtakflaten og være gjennomgående for hele hovedhuset om flere i samme hus benytter denne løsningen. Utvidelser med oppløft skal avsluttes minst 30 cm. før hovedhusets hjørne. Saltak eller flatt tak tillates ikke. På endevegg skal det være saltak. Pulttak eller flatt tak tillates ikke.

§ 4.6 Tilpassing til terreng

Alle utvidelser, støttemurer og skråninger skal mest mulig innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 4.7 Avstand fra vei og nabo

Tilbygg nærmere intern gangvei enn 2 m. tillates ikke. Avstanden mellom tilbygg i naborekkehus etter utvidelse skal minst være 8 m. Det skal være minst 3 m. fra bygning til vann- og avløpsledninger.

§ 5 Byggeområde for offentlige bygninger

I felt E-J kan det bygges og drives barneinstitusjon. Tomten kan bebygges med barnepark i en etasje. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.

§ 6 Fellesområder

a. Feltene utenom byggefeltene og friområdene reguleres til felles lekeareal for barn, felles parkeringsplass eller felles gårdsplass for boligbebyggelsen. For oppføring av bygninger, se punktene b-d, må søknad eller melding sendes kommunen (jfr. plan- og bygningslovens § 93).
b. Felles lekeareal for barn kan brukes til rekreasjonsformål som leke- og idrettsaktiviteter. Kommunen kan tillate oppført hus for fellesformål som grendehus, leskur eller annen bygning med tilknytning til reguleringsformålet. Bebyggelsen kan oppføres i en etasje og må plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
c. På arealer som i planen er regulert til felles parkeringsplass kan carport eller garasje oppføres.
d. Felt E-K er regulert til trafikkformål som felles gårdsplass eller reserveareal for parkering av gjenstander og kjøretøyer som er uønsket på den enkelte tomt eller de mindre gjesteparkeringsplassene, slik som lastebiler, campingvogner, lystbåter o.s.v. Kommunen kan godkjenne garasjebygg på felt E-K i inntil 2 etasjer med maks. høyde 7m.
e. Byggverk som er nevnt i punktene b- d skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

§ 7 Friområder

Feltene C-S, DØ-U og E-N reguleres til offentlige friområder. De kan anvendes til lek- og idrettsformål, herunder kvartalslekeplasser, balløkker og lysløype.

§ 8 Fellesbestemmelser

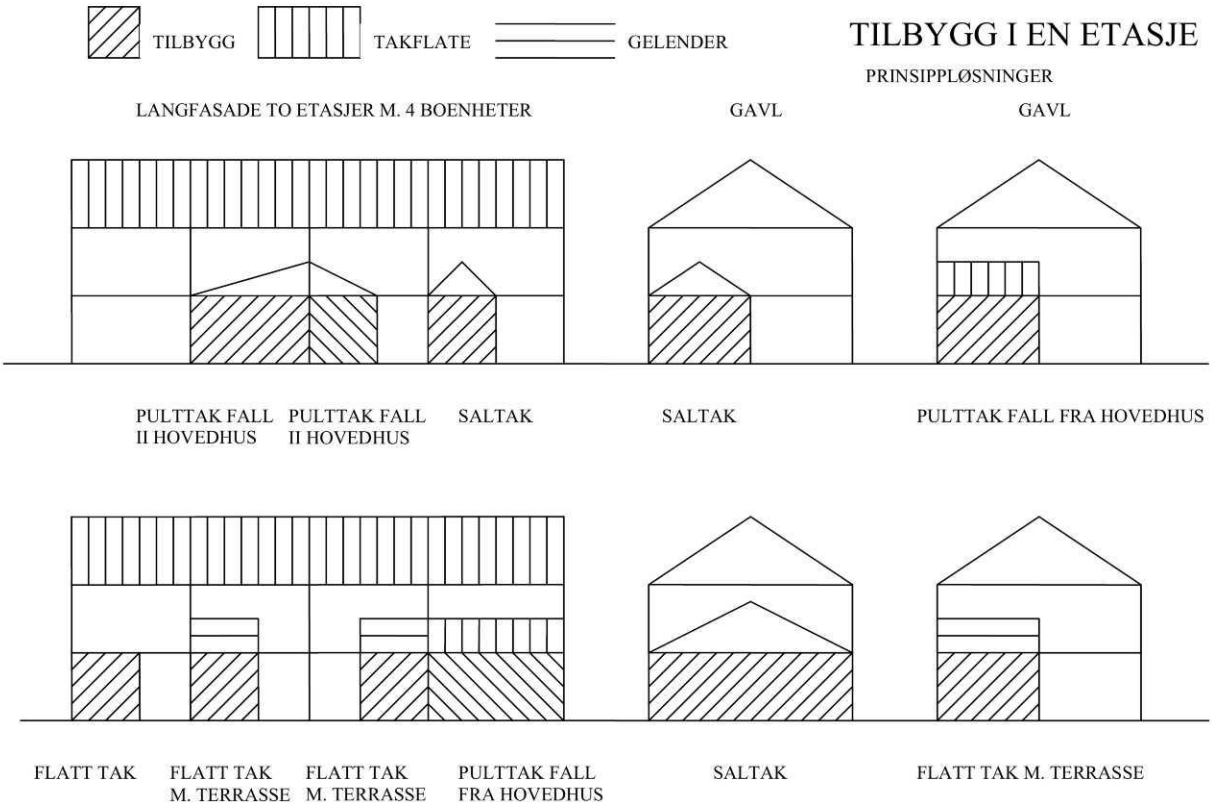
a. Oppsetting av gjerder skal meldes til kommunen. Mellom private tomter og friarealer skal det settes opp gjerde. Kommunen kan frita for oppsetting av gjerde der det anses hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av kommunen.
b. Det er ikke tillatt med forskjellig farge på samme rekkehus.
c. Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, plan- og bygningsloven, byggeforskriftene eller kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

§ 9 Støy og luftkvalitet

All eventuell ny utbygging (for eksempel etter brann eller lignende) etter denne reguleringsplanen skal skje i tråd med T-1442 "Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen" og "Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)", Del 3 Lokal luftkvalitet.
Videre gjøres det til en hver tid oppdaterte støysonekart for Oppegård kommune gjeldende.

TILBYGG I EN ETASJE

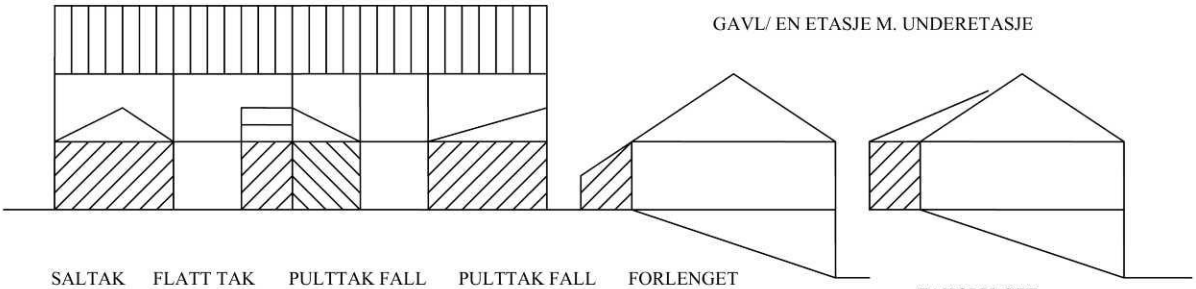
PRINSIPPLØSNINGER



TILBYGG I EN ETASJE

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

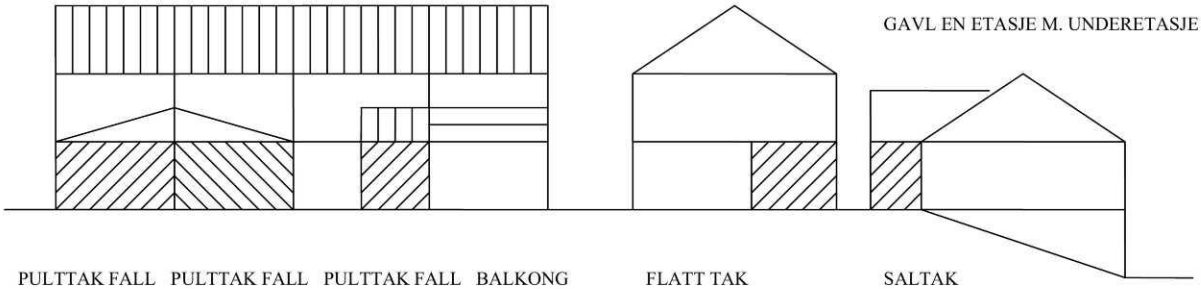


SALTAK | FLATT TAK M. TERRASSE | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL/ EN ETASJE M. UNDERETASJE

TAKOPPLØFT

GAVL



PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL FRA HOVEDHUS | BALKONG | FLATT TAK

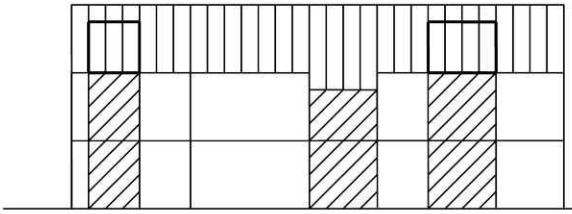
GAVL EN ETASJE M. UNDERETASJE

SALTAK

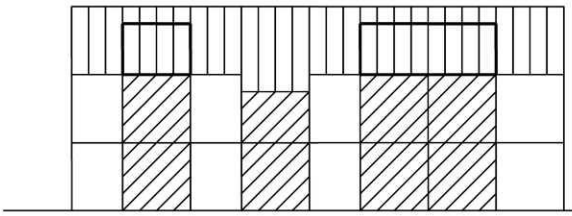
TILBYGG I TO ETASJER

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

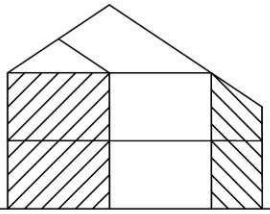


TAKOPPLØFT 30 CM FRA GAVL | FORLENGET HOVEDTAK | TAKOPPLØFT



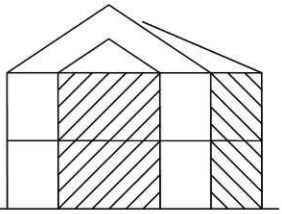
TAKOPPLØFT | FORLENGET TAK | TAKOPPLØFT

GAVL

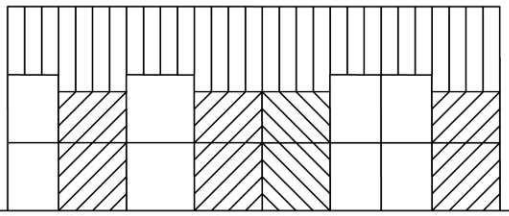


SALTAK | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL



SALTAK | TAKOPPLØFT



FORLENGET TAK

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 239/666
Adresse: Flisveien 58
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

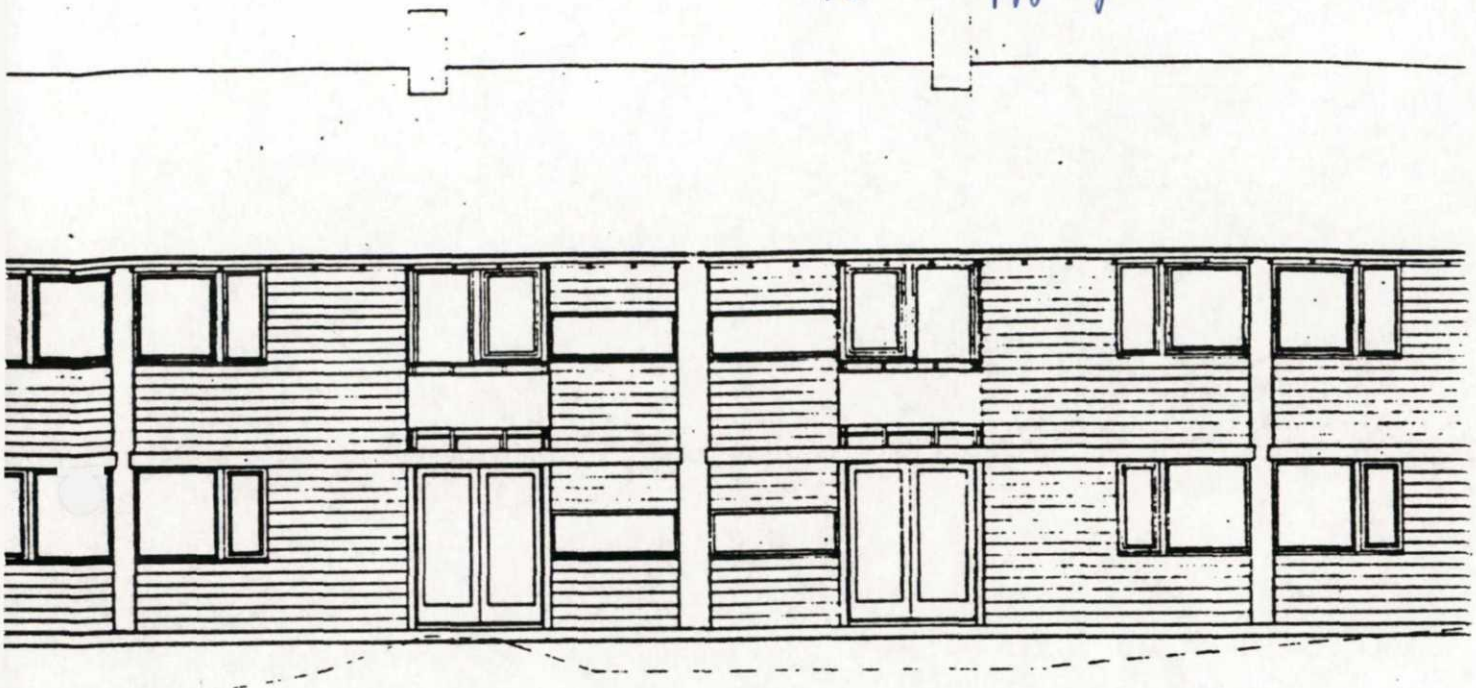
UTM-32

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



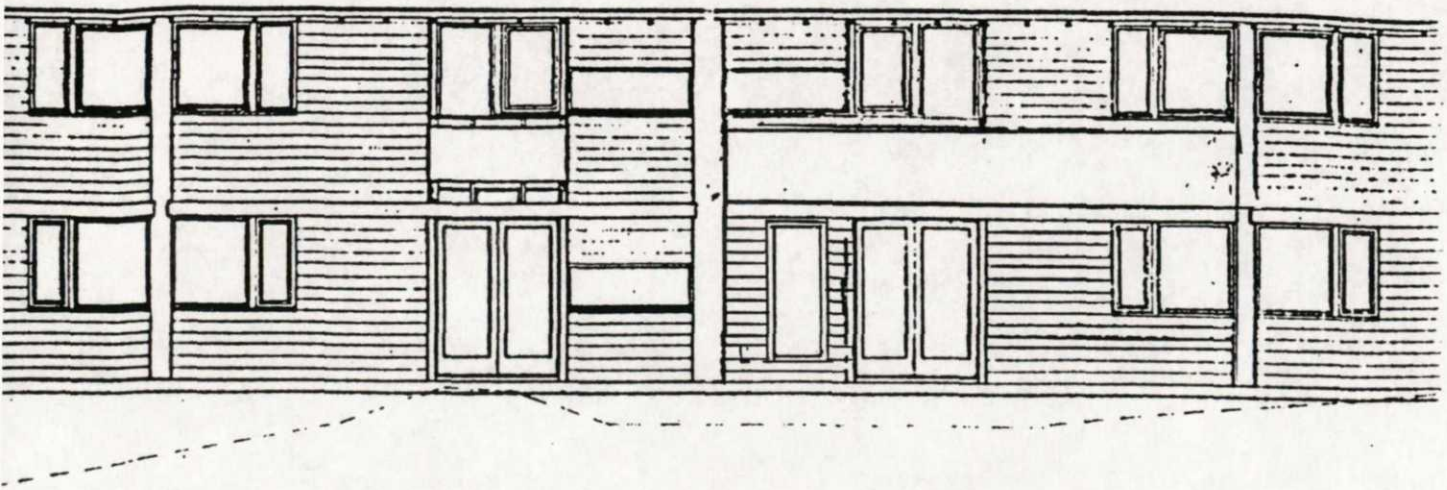
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Hagefasade / vest
For utbygging



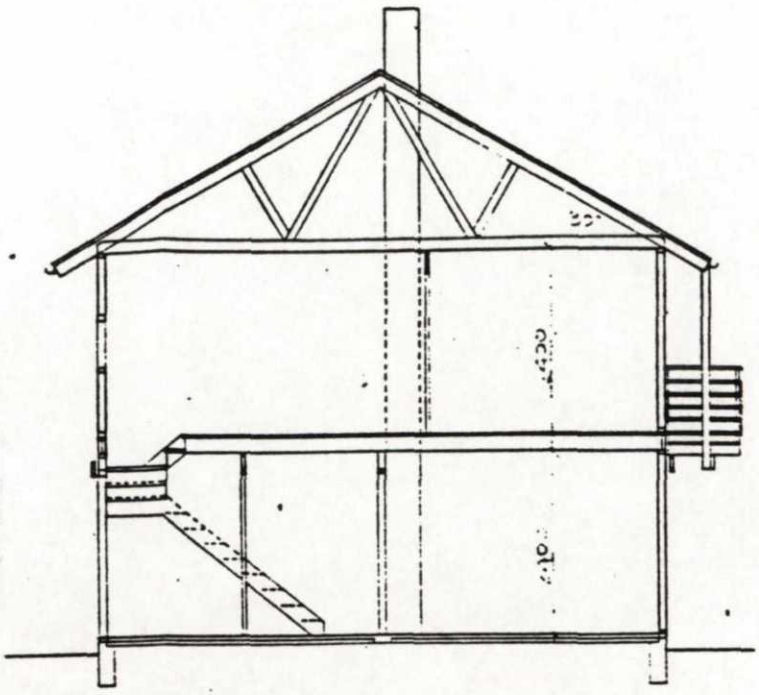
263

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
13 MAR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



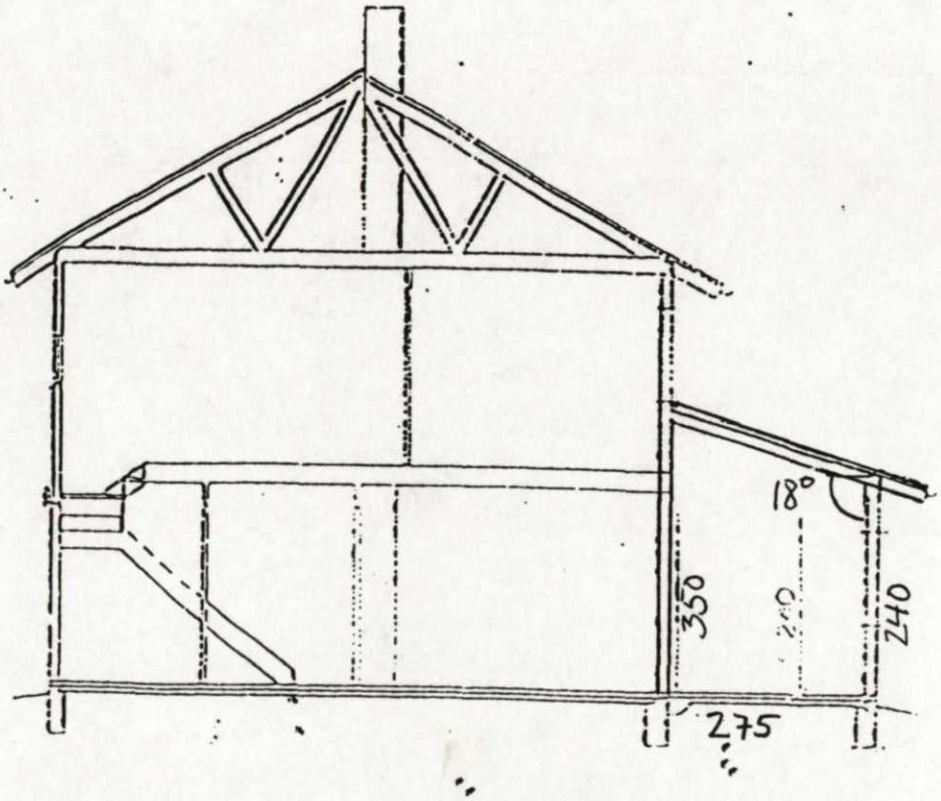
263

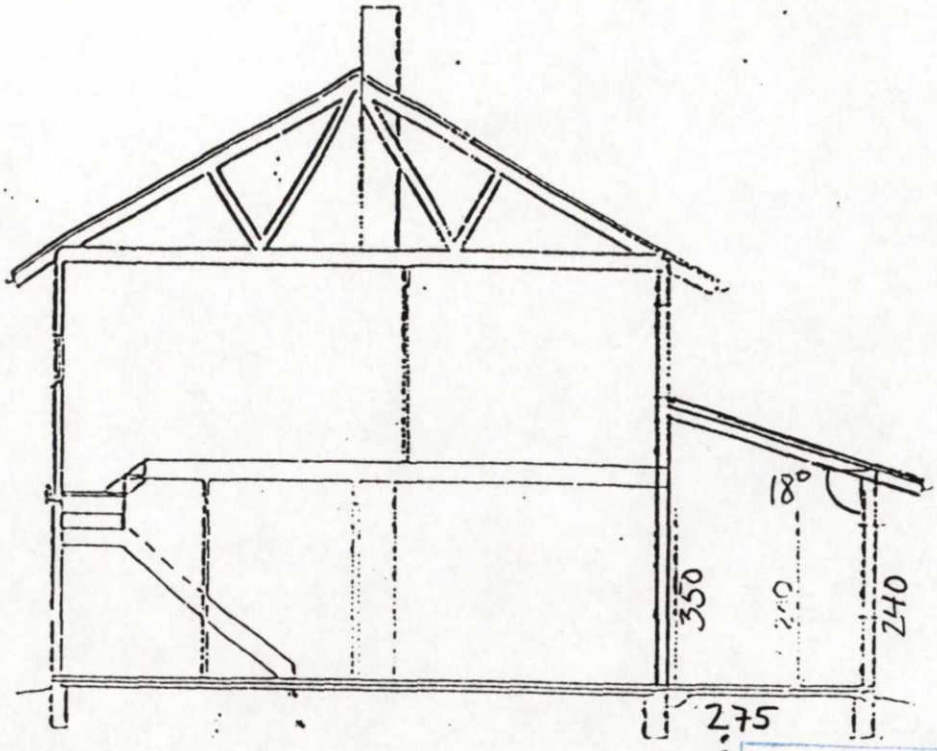
Hagefasade / vest
etter utbygging.



TVERRSNITT

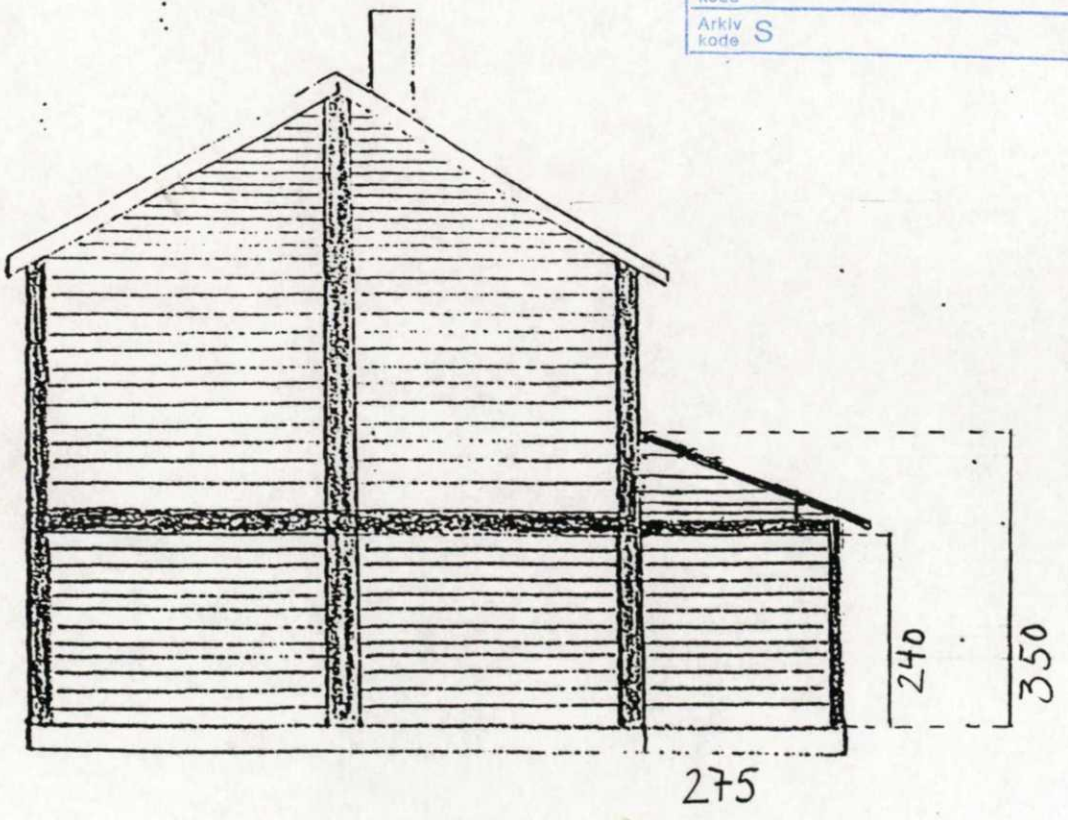
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
13 MAR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S





OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
13 MAR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S

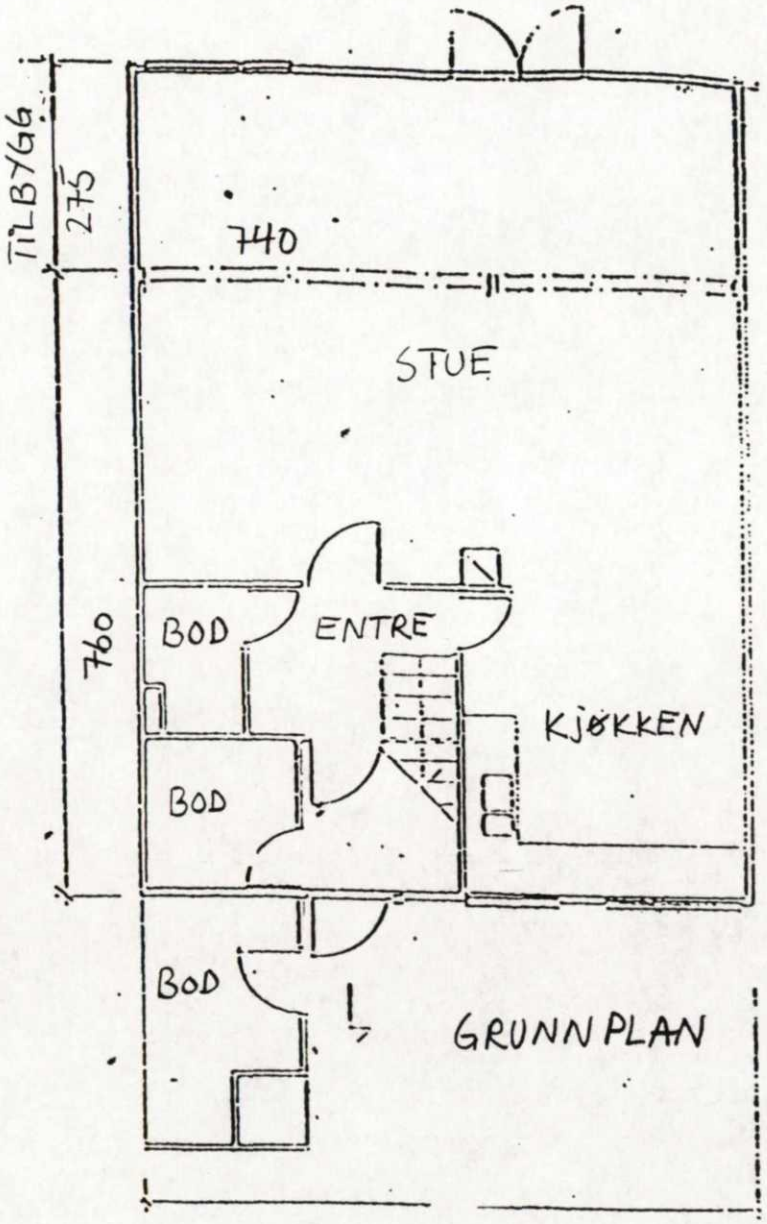
SNITT



Etter utbygging

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
13 MAR 1995
Arkiv kode S

HAGEFASADE / VEST

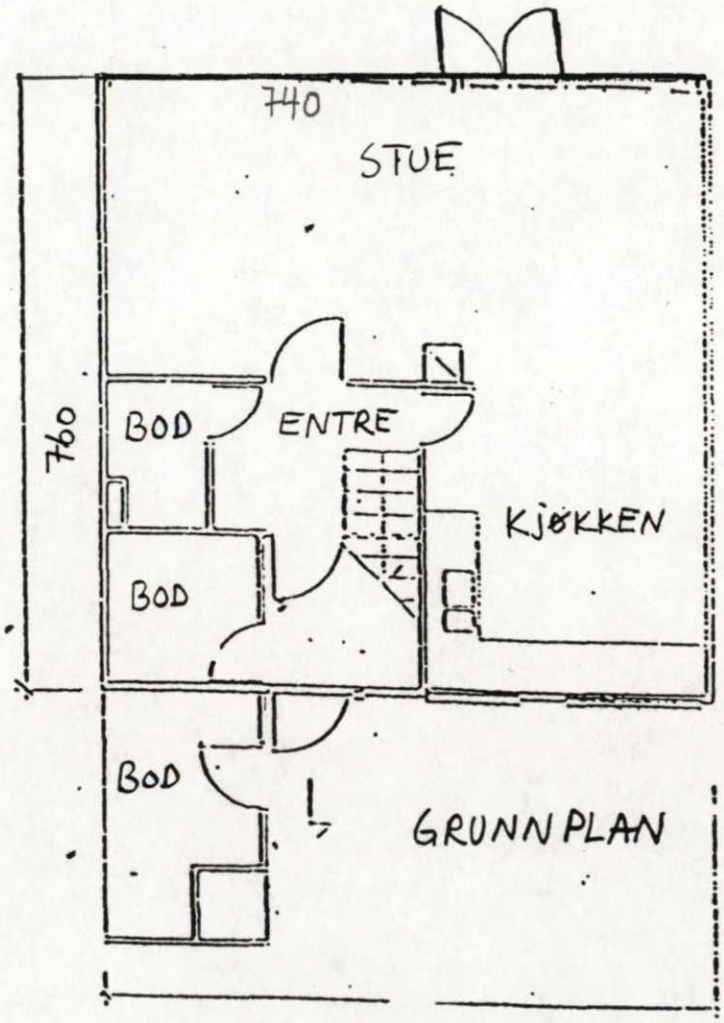


TUNFASADE / ØST

For utbygging

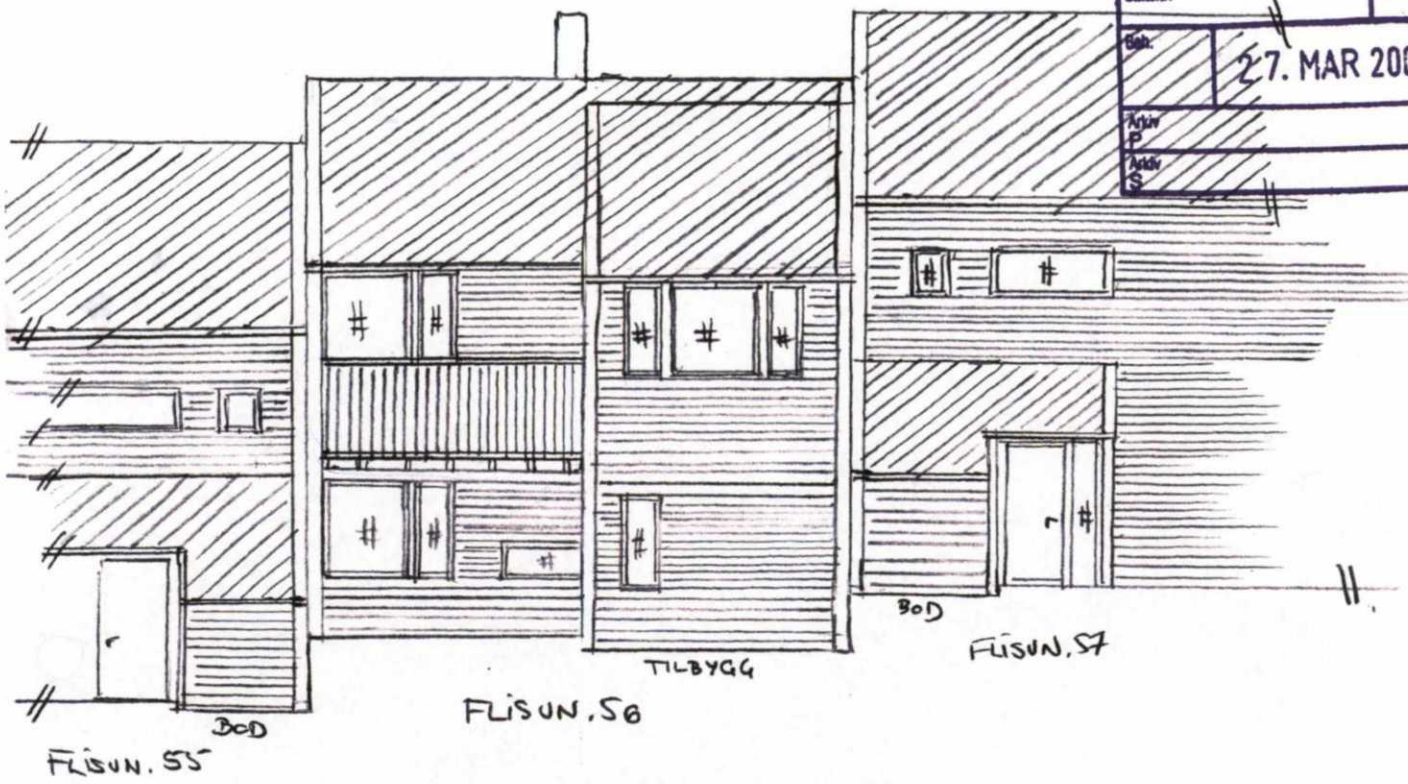
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
13 MAR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S

HAGEFASADE / VEST



TUNFASADE / ØST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Gnr. 27. MAR 2008 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



FASADETEGNING "TUNFASADE"

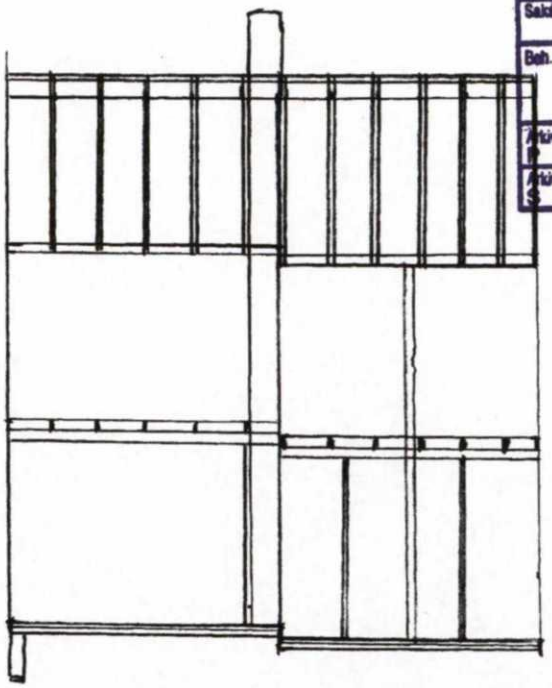
MERKNAD: NABOHUSENE ER "FRITT" OPPGITT OG STEMMER IKKE NØDVENDIGVIS MED VIRKELIGHETEN. VEDLAGTE BILDER VISER FAKTISKE FORHOLD.

VEDLEGG: TUN 1
TUN 2
TUN 3

BORDENE I FRONT AV BALKONGEN VIL VÆRE SATT VANNRETT OG IKKE LODD-RETT SOM PÅ SKISSEN OVERFOR. DETTE ER GJORT FOR Å SKILLE BALKONG FRA HOVEDHUS OG TILBYGG. 4

Versjon	
Dato	22.3.2008
Ansvarlig	Are og Heidi Bjøntegaard
Adresse	Flisveien 56 1414 TROLLÅSEN
Gnr	39
Bnr	664
Målestokk	1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 27. MAR 2008 Saksb.
Arkiv
Arkiv

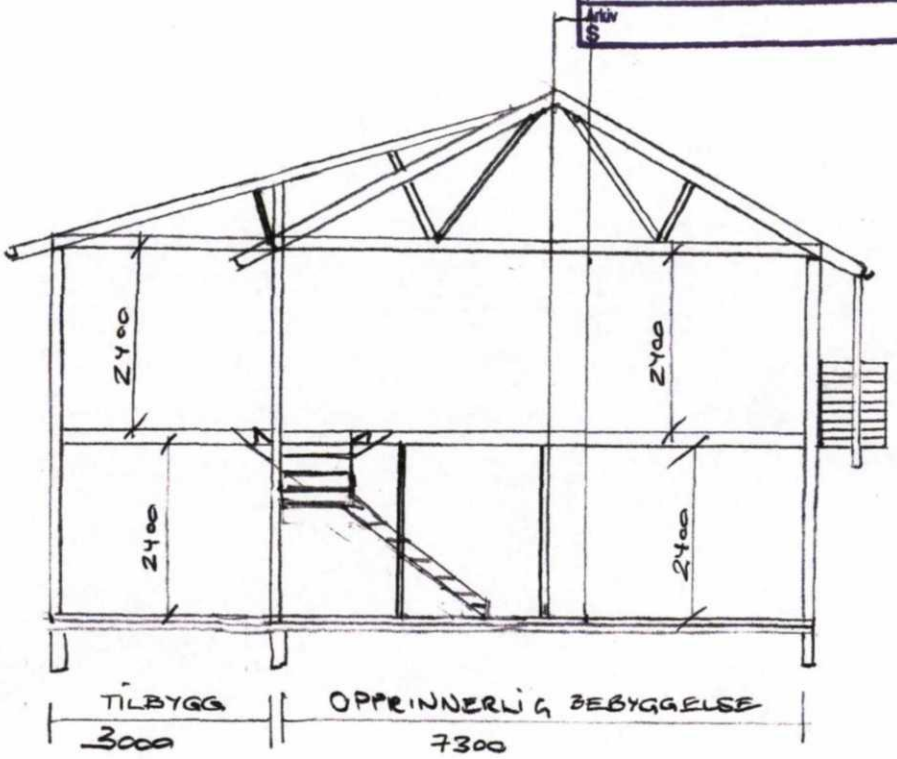


SNITTEGNING "TUN"

MERKNAD: 1 MM. FORSKYVNING PÅ TILBYGGET.
60 CM SKILLE I TAKKONSTRUKSJON

Vedlegg nr.	3
Dato	22.3.2008
Ansvarlig	Are og Heidi Bjøntegaard
Adresse	Flisveien 56 1414 TROLLÅSEN
Gnr	39
Bnr	664
Målestokk	1:100

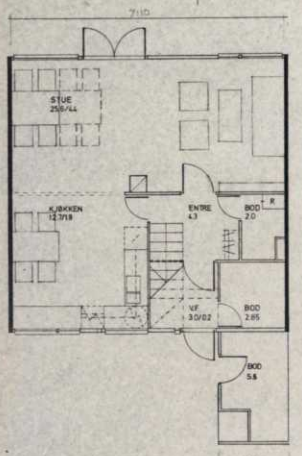
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 27. MAR 2008 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



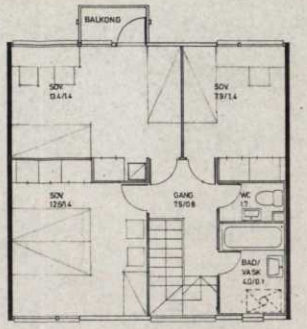
SNITT FRA NORD

MERKNAD: FAGMESSIG TAKKONSTRUKSJON VIL IMPLEMENTERES PÅ TILBYGG, NØDVENDIGE PILLARER ER IKKE INNTEGNET HER. DET GJØRES OGSÅ OPPMERKSOM AT SIDEN DETTE ER REKKEHUS, BEFINNER HENHOLDSVIS FLISVN. 55 PÅ SYDSIDE OG FLISVN. 57 PÅ NORDSIDE AV AKTUELLE REKKEHUS.

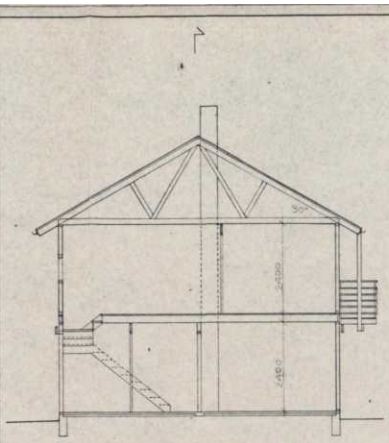
Vedlegg nr.	2
Dato	22.3.2008
Ansvarlig	Are og Heidi Bjøntegaard
Adresse	Flisveien 56 1414 TROLLÅSEN
Gnr	39
Bnr	664
Målestokk	1:100



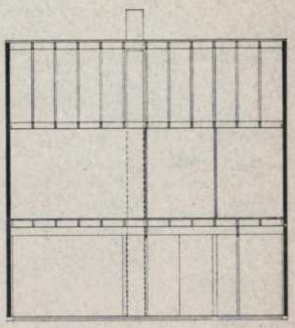
GRUNNPLAN



2.ETASJE

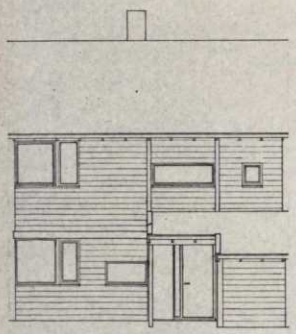


TVERRSNITT

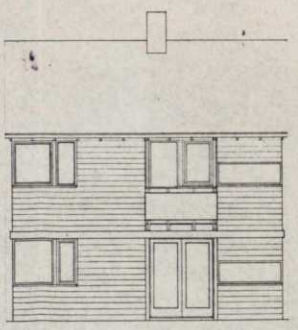


LENGDESNITT

APPROBERT
1 4 JUNI 1982
Oppegård Byggningsråd
B



TUNFASADE



HAGEFASADE

INNKOMMET
04.06 - 30.11.81
Arkiv

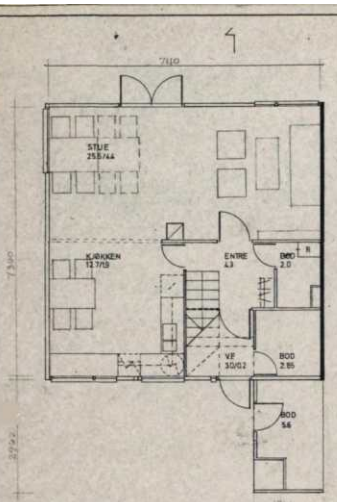
E	VINDUER ENDRET	25.06.81	UF
D	[illegible]	[illegible]	[illegible]
C	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	VEIRONSUTSYN	10.12.80	ahh
A	BALKONG INNTEGNET	29.08.80	GHH
Endring revisjonen gjelder		Dato	Sign.

TROLLÅSEN | ING THOR FURUHOLMEN A/S

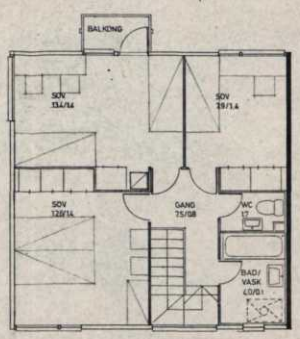
SKJEMA A1+ | Dato: 01.03.80 | Sign.: ahh

Tegn. nr.: S 01 | Målestokk: 1:100

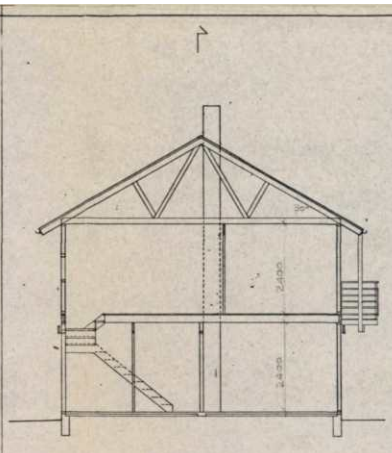
ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 41b, 1320 STABEKK, TLF. 53 81 10



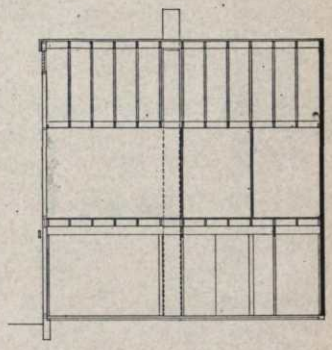
GRUNNPLAN



2. ETASJE

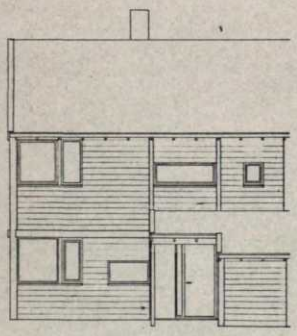


TVERRSNITT

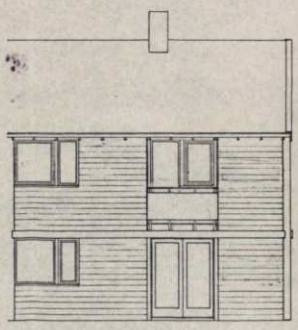


LENGDESNITT

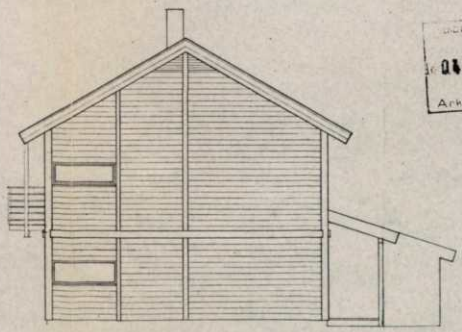
APPROBERT
1 4 JUNI 1982
Oppegård Bygningsråd



TUNFASADE



HAGEFASADE



GAVLFASADE

OPPEGÅRD KOMMUNE
01026 - 3 DES 81
Arkiv

A	BALKONG INNTEGNET	28.08.80	DMK
	endring revisjonen gjelder	dato	sign.

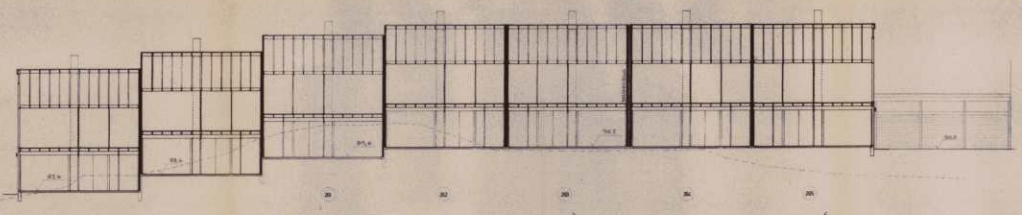
TROLLÅSEN — ING THOR FURUHOLMEN A/S

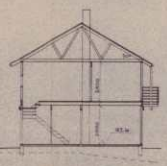
SKJEMA A42+ — dato 01.03.80

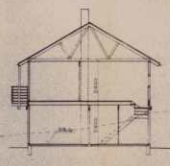
tegn. nr. S-102 — målestokk 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1338-STABEKK. TLF. 57 81 19

	VINDUER ENDRET	25.06.81	IF
B	VENTILASJONSTYR	10.09.80	enh
	endring revisjonen gjelder	dato	sign.



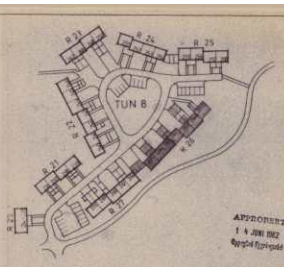




LENGDESNITT 200

TVERRSNITT 200

TVERRSNITT 300

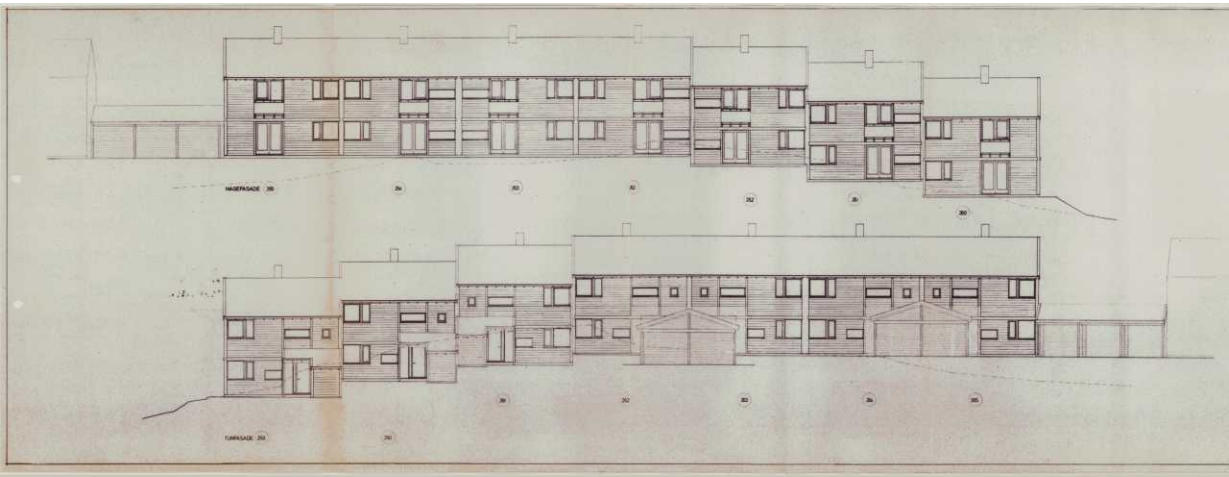


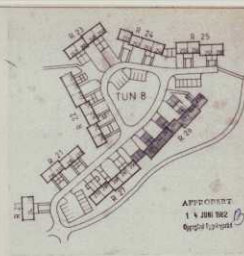
APPROBERT
1 4 JUNI 1962

TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S
SNITT	
Tegn. nr. R 26·3	Målest. 1:100

ARKITEKT MAAL NILS ALM RUSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 21 10

100. Prints i størrelsesorden 1:1 er større enn 100 mm.
Done Scanning AS





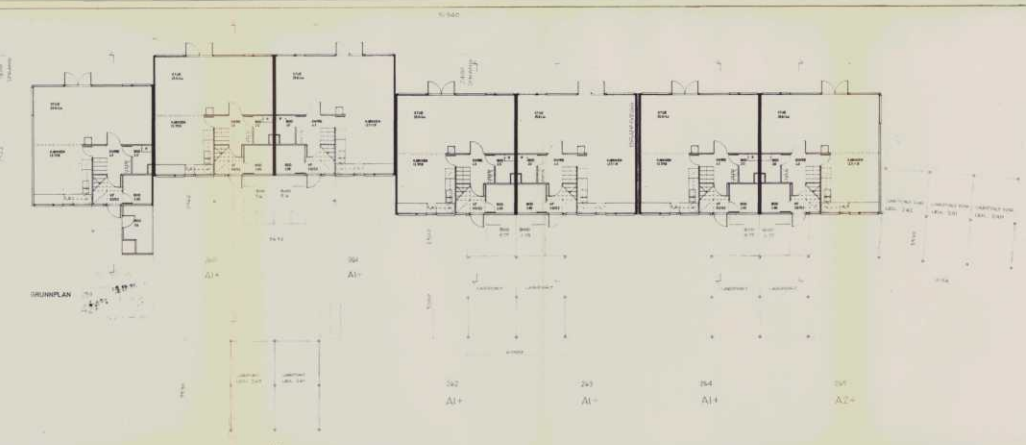
AVFOTERT
1 4 JUNI 1982

TROLLÅSEN | ING THOR FURUHOLMEN A/S

LANGFASADER

R 26-4

1:100





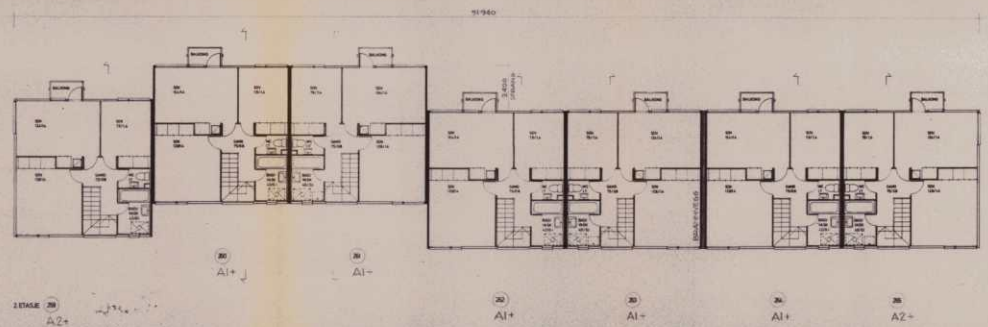
AVFOTOSET
1 4 JUNI 1982
Byrådet Fylkesgodset

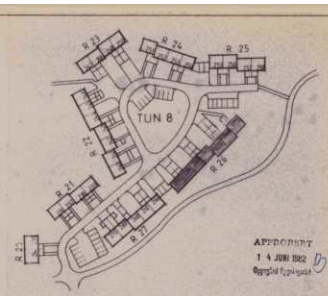
04035 - 38001

TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S	
GRUNNPLAN		dato 27/11/81 tegn. HBT
tegn. nr. R 26·1	○	1:100

ARKITEKT HNAL NILS ALM ROELAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 07 10

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





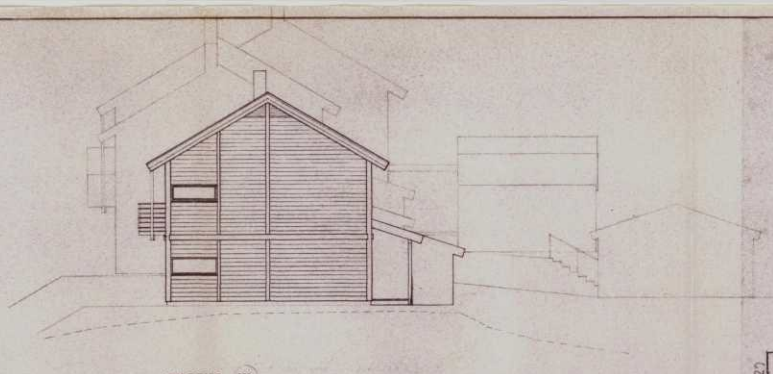
AVFOTOSET
14 JUNI 1982

04035 - 38.11.81

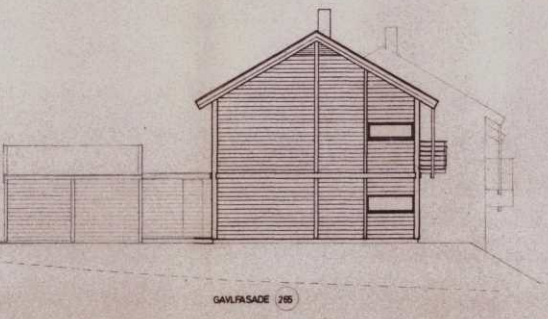
TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S
PLAN 2.ETASJE	dato 20.04.81
tegn. nr. R 26-2	målt 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 51 61 10

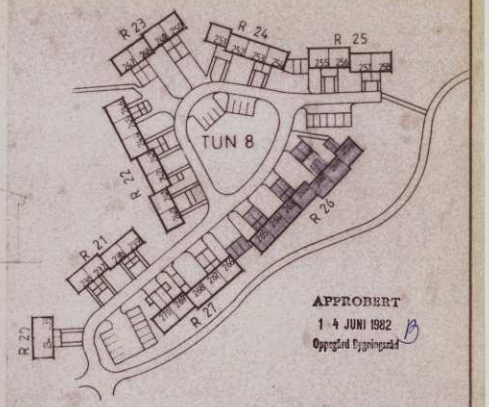
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



GAVLFASADE 259



GAVLFASADE 265



APPROBERT
1 4 JUNI 1982
Oppegård Byggingsråd

04026 - 30.06.81

index revisjonen gjelder	dato	sign.

TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S
GAVLFASADER	dato 2011 81 sign. IF
tegn. nr. R 26-5	mål 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 01 10

MEDARBEIDER: ARK. MNAL. JOSE FELIX VIDAL ORTIZ

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Bygg 311/81

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Flisveien 58, 59, 60, 61 (265, 264, 263, 262)			39/866-670	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	1/12-81	14/6-82	152B/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Lily Tonga/Ing. T. Furuholmen A/S	Postboks 5101 Majorstua, Oslo 3	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Nils Alm Rosland	Postboks 167, 1321 Stabekk	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Nils O. Andresen, c/o Ing. T. Furuholmen A/S, Postboks 5101 Majorstua, Oslo 3		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 4 av 7 leiligheter

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. 4 av pipene påsettes toppbeslag.
2. Utvendige isolasjonskanaler på inngangsside oppsettes.
3. Stiger til tak henges opp.
4. Stiger langs tak monteres.
5. Carport + bod oppsettes ferdig (gjelder nr. 60, 61)
6. Carport + bod oppsettes. (gjelder nr. 58, 59)

Pkt. 3 og 4 utføres i henhold til plan fra feiervesenet.

Arbeidet må være utført innen: 4 uker

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

Sted og dato		Stempel	Etter fullmakt
Kolbotn	6/5-83		Gunnar Salthaug bygningsinspektør
			Underskrift

Besiktiget 4/5-83 av Gunnar Leholt

Sendes til x) drift- og vedl.hold x) feiermester

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ oppm.vesenet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

Utskriftsdato: 01.09.2026

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.**	239	**Bruksnr.**	666	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN								

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	9 012,90 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	8 852,82 kr
Sum	**22 040,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	50.5 m3	56.54	1/1	0 %	2 855,14 kr	2 855,14 kr
Forbruk vann i fjor	15%	50.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 626,73 kr	2 626,73 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	50.5 m3	42.34	1/1	0 %	2 138,04 kr	2 138,05 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	50.5 m3	38.95	1/1	0 %	1 966,99 kr	1 967,01 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-55.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 137,83 kr	-3 137,84 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-55.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 886,81 kr	-2 886,81 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-55.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 349,72 kr	-2 349,74 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-55.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 161,76 kr	-2 161,76 kr
A konto forbruk vann i år	15%	105 m3	47.17	1/1	0 %	4 953,16 kr	3 714,93 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	105 m3	49.02	1/1	0 %	5 147,57 kr	3 860,65 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 060,79 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**19 747,51 kr**	**14 573,34 kr**

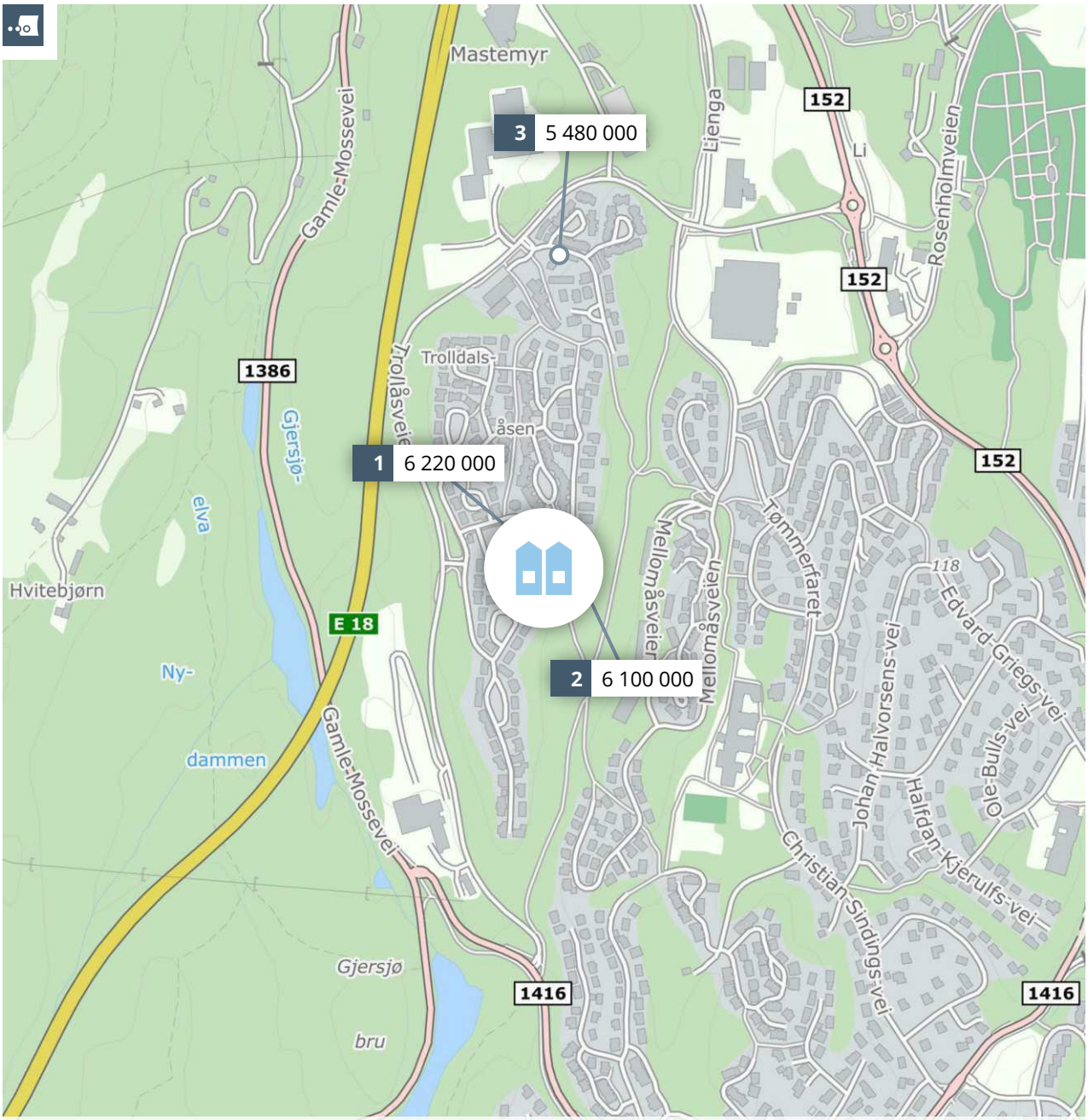
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FLISVEIEN 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 01.10.2026

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: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Flisveien 58, 1414 TROLLÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 239 BNR 666 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Trollåsen

Verdivurdert til

5 650 000

-	5 650 000	54 854
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	4 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flisveien 64 103 m² 1983	159 m²	3 sov	29.06.2026	5 990 000	**6 220 000**	0	6 220 000	**60 388**
2	Flisveien 50 104 m² 1983	242 m²	3 sov	28.04.2025	5 850 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**58 654**
3	Sponstubben 23 108 m² 1981	146 m²	3 sov	29.06.2026	5 450 000	**5 480 000**	0	5 480 000	**50 741**

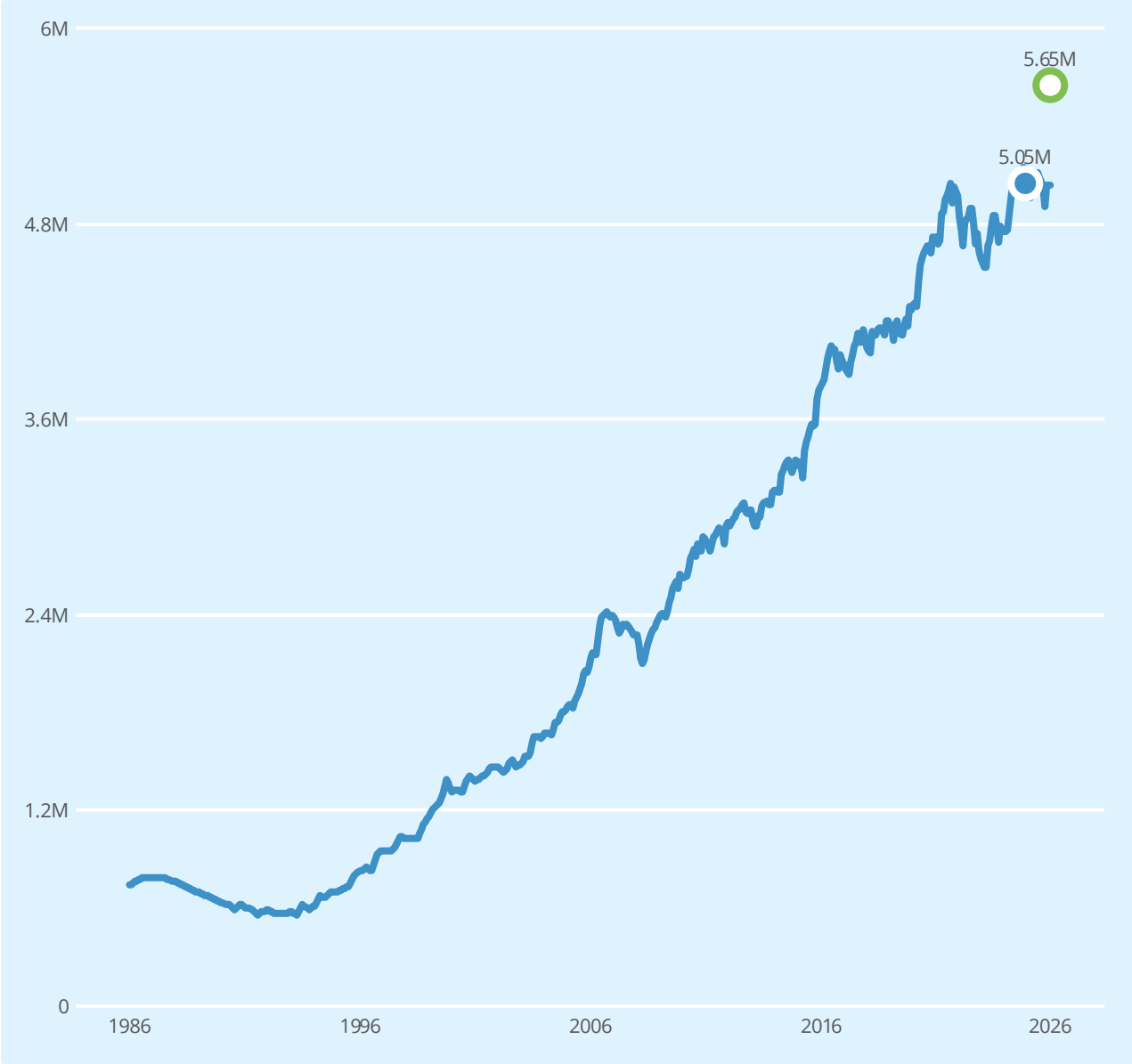
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.2025	16.09.2025	10.12.2025	5 480 000	5 050 000	0	5 050 000	2
30.04.1987		30.04.1987	-	260 000	-	260 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare salg det siste året indikerer et prisnivå omtrent på linje med dagens vurderte markedsverdi.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

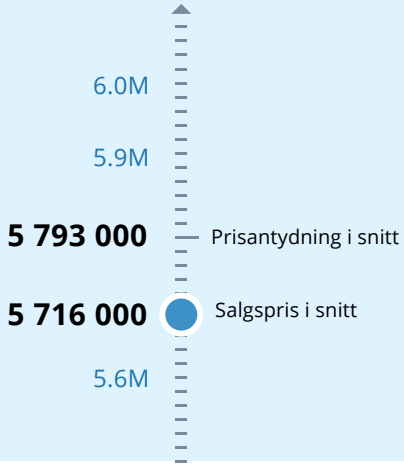
17
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Rekkehus solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

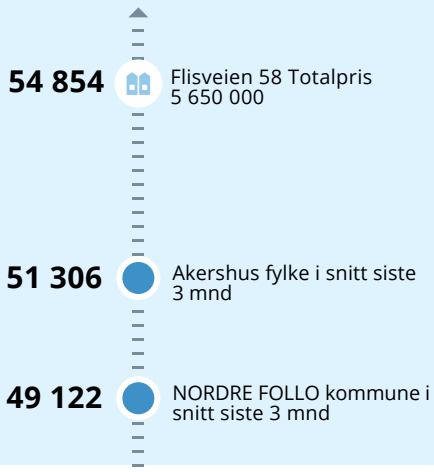
44
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Flisveien 58

Nabolaget Trollåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	12 min 5.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 16.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Mastemyr	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagveien Linje 83, 83N	4 min 0.3 km
Rosenholm stasjon Linje L2	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Trolldalen barnehage Trollåsen (1-... 30 barn	5 min 0.5 km
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.8 km
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trollåsen	7 min
Coop Mega Kolbotn	23 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	22 min
Boots apotek Kolbotn	5 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Vassbonn skole	9 min
Sagbo ballplass	11 min
Puls Trolllåsen	10 min
Puls Kantor	19 min

«Veldig godt og hyggelig nabolag, spesielt godt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

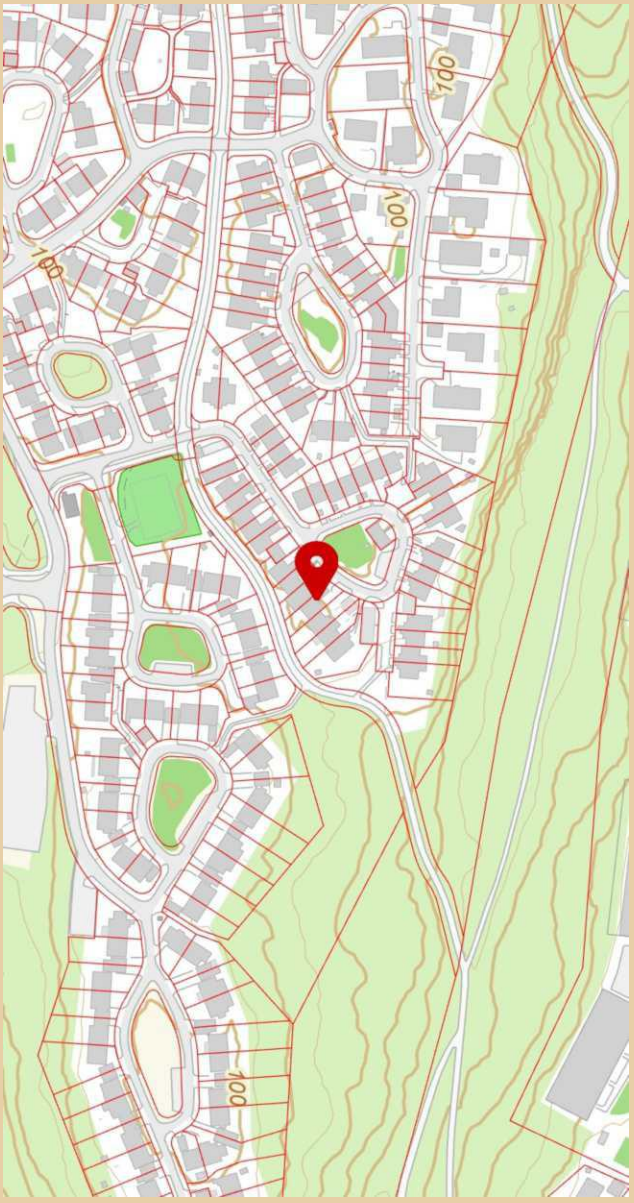
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- 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:
Flisveien 58, 1414 Trollåsen
Gnr. 239, Bnr. 666, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 906 19 316

E-post: roger.edvardsen@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.
