PRIVATMEGLEREN
PARK

GJALLARVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale avgifter

Vann og avløp

Ledninger

Matrikkelrapport

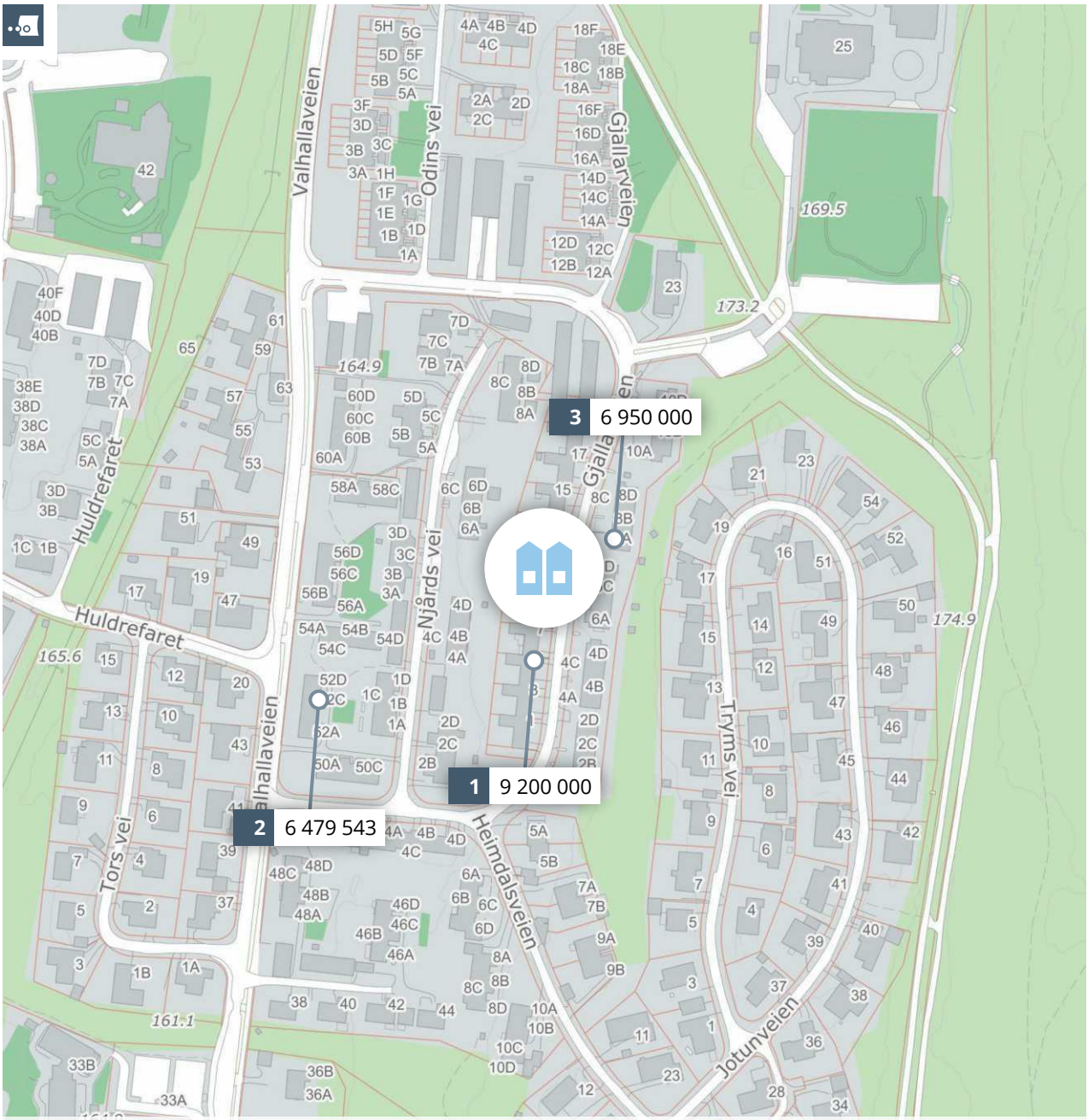
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GJALLARVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 13.10.2026

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: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 249 BNR 745 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Midtre Hellerasten

Verdivurdert til

9 100 000

-	9 100 000	78 448
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	77 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjallarveien 5				19.08.2025	7 750 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**82 883**
	111 m²	1966	380 m²	3 sov						
2	Valhallaveien 52 C				14.08.2026	6 490 000	**6 350 000**	129 543	6 479 543	**65 450**
	99 m²	1959	8 789 m²	4 sov						
3	Gjallarveien 8 A				19.01.2026	6 900 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**62 613**
	111 m²	1968	5 025 m²	2 sov						

Gjallarveien 11 byr på en flott kombinasjon av moderne komfort, familievennlig beliggenhet og nærhet til marka. Boligen er renovert de siste årene og holder meget god standard – et innbydende hjem hvor familien kan flytte rett inn og trives fra første dag.

På 116 m² finner du entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken med spiseplass, gang, bad, tre soverom og teknisk rom. Planløsningen gir plass til både hyggelige familiemiddager, sosiale sammenkomster og rolige stunder. Tre soverom gir fleksibilitet til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Her bor du sentralt i et svært attraktivt boligområde på Tårnåsen, med få minutters trygg gangavstand til Tårnåsen barneskole og flere barnehager. Marka ligger rett ved og inviterer til et aktivt friluftsliv året rundt. Nyt turer langs Oldtidsveien, utforsk stiene mot Grønliåsen, Åsland, Stallerud og Sterkerud, eller ta skiene fatt i lysløypa vinterstid.

Kolbotn sentrum ligger i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud på Kolbotn Torg. Området har også et rikt kultur- og aktivitetstilbud med Kolben kulturhus, treningssenter, idrettsanlegg, golfbane, alpinanlegg og svømmehall. På varme sommerdager frister badeмulighetene ved Gjersjøen og Ingierstrand.

Bussholdeplassen i Valhallaveien ligger rett ved, med gode forbindelser og ekspressbuss til byen morgen og ettermiddag. Det er også gangavstand til Kolbotn stasjon.

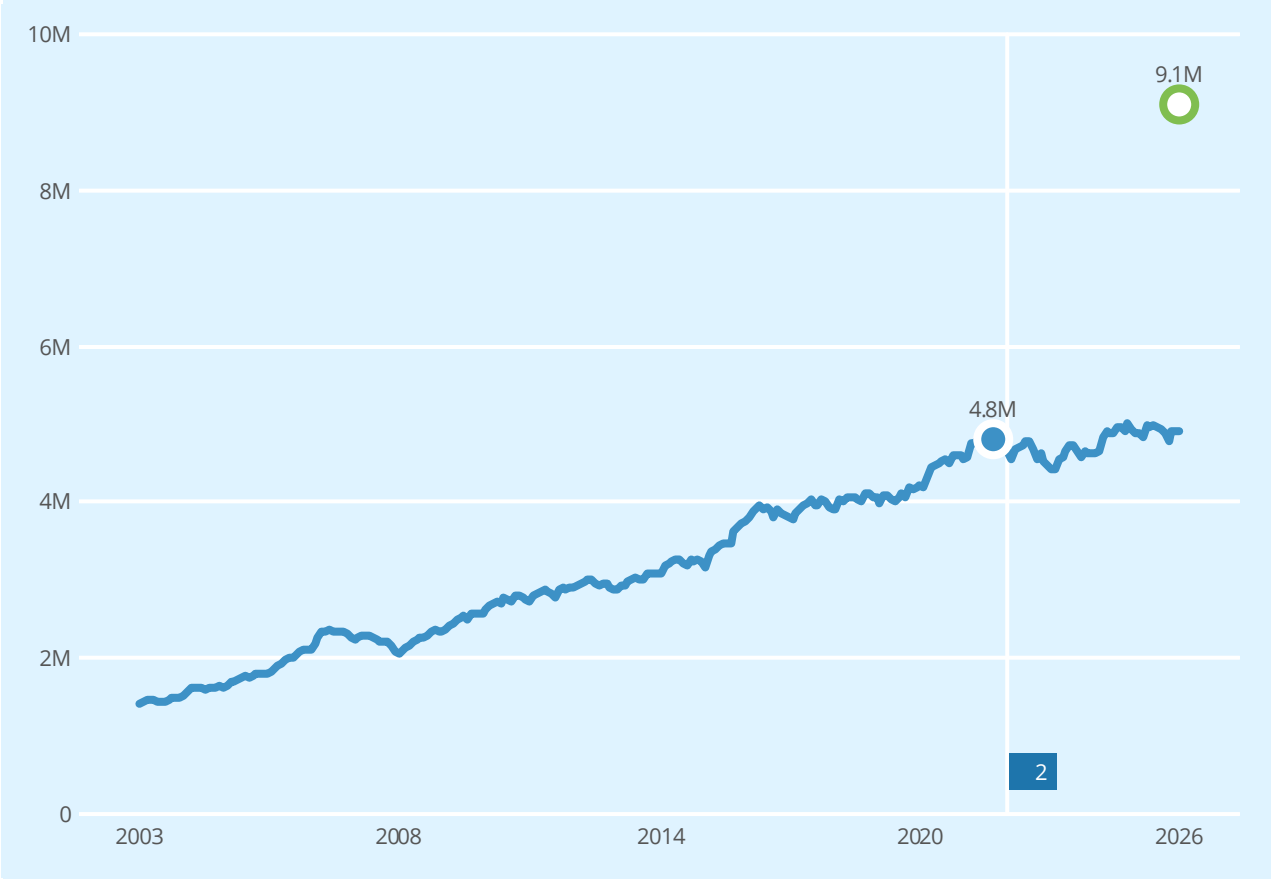
Et hjem for deg som ønsker god standard, tre soverom og en enkel hverdag – med skole, barnehager og natur tett på.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.2022		15.07.2022	-	4 800 000	-	4 800 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totalrenovet og holder meget høy standard her er det ikke spart på noe. Prisen er satt utfra hva nr 5 ble solgt for.

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

6
rekkehus til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
6 464 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

6.0M
5 946 000 Prisantydning i snitt
5 903 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

78 448 Gjallarveien 11 Totalpris 9 100 000

50 720 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

49 007 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Gjallarveien 11
1412 SOFIEMYR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Atriumshus
Byggeår:	1969
BRA:	116 m^2
BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	12.10.2026 (Gyldig til 12.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	24	3	0	1

Thorvald Wahl
Takstmann
Takst G 15

wahl@g15.no
90177776

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Krypkjeller	noe fukt inntregning registrert. (TG 2)
Taktekking	tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.10.2026	**12.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lise Hegdal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stig Øvrebø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Egne premisser:

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gjallarveien 11, 1412 Sofiemyr**						
Kommunenr:	**3207**	Gårdsnr:	**249**	Bruksnr:	**745**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår:	**1969** - Byggeår i følge Norges Eiendommer.
Boligtype:	**Atriumshus**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på med støpt ringmur med noe lagringsrom ellers krypkjeller. Yttervegg konstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Yttertak i "flat" trekonstruksjon tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**116**	**116** Entre/gang, toalettrom, stue, kjøkken med spiseplass, gang, bad, 3 soverom, teknisk rom.	**0**	**0**	**77**
Totalt m²	**116**	**116**	**0**	**0**	**77**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Grunnmur er utført som støpt ringmur fra byggeåret. Det er ikke registrert endringer av fundament eller grunnmur etter oppføring. Konstruksjonen fremstår uten synlige avvik ved befaringen.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng, Søyler/pilarer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ny drenering og ny grunnmursplast i 2023 i atriumet ellers drenering og fuktsikring fra byggeår.

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført med støpt ringmur og dels krypkjeller, med vegger og rom under terreng. I atriumet ble det etablert ny drenering og grunnmursplast i 2023, mens øvrig drenering og fuktsikring er fra byggeår. Drenering og fuktsikring fra byggeåret har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig bør det påregnes utskifting av drenering og fuktsikring for de delene som ikke er fornyet, da svekket funksjon kan medføre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.

6.4 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier har oppgradert utearealer/have i de senere år.

Oppsummering **TG-1**

Terrengforholdene rundt boligen fremstår uten registrerte avvik. Eier har oppgradert utearealer/hage i de senere år. Det er ikke observert forhold ved terrenget som tilsier behov for tiltak.

6.5 Krypkjeller TG-2

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier har tatt ut noe fjell i dagen.
Det vil alltid være noe fuktinnsig fra grunnen i forbindelse med synlig fjell.

Registrerte avvik

- Noe fukt inntregning registrert.

Oppsummering **TG-2**

Krypkjelleren er tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Eier har etter byggeår tatt ut noe fjell i dagen, og det vil normalt være noe fuktinnsig fra grunnen der fjell ligger synlig. Det er registrert noe fuktinntrengning i krypkjelleren, og tilstandsgrad 2 er satt. Det er etablert god ventilasjon/luker.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ny stående utvendig kledning i 2022.
Etterisolert 10 cm utvendig og 10 cm innvendig i 2022.
Endevegg i pusset leca etterisolert innvendig med 10 cm.

Oppsummering — **TG-1**

Yttervegg er oppført i tre med utvendig stående kledning, samt en pusset endevegg i leca. Boligen fikk ny utvendig kledning i 2022, og veggene ble i samme periode etterisolert med 10 cm utvendig og 10 cm innvendig, mens pusset endevegg ble etterisolert innvendig med 10 cm. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.7 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Nye vinduer fra 2022.**

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass montert i 2022.
Innvendige screens på alle vinduer.
Entre dører fra 2022.

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer med 3-lags isolerglass og entrédører er skiftet i 2022. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand i henhold til alder og normal bruk.

6.8 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Platting bygget i 2023.**

Beskrivelse

Platting ut fra stue- 77 kvm.
Elektrisk markise i stue fra 2025.
Utvendig screen på et soverom mot terrassen.

Oppsummering TG-1

Boligen har en platting på 77 kvm utenfor stuen, oppført i 2023. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen vurderes å være i god stand i tråd med alder og utførelse.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon i tre.
Undertak og takkonstruksjon fra byggeår.
Takkonstruksjonen er lukket, slik at taksperrer, undertak og lignende ikke er synlig for kontroll.

Oppsummering TG-IU

Taket er en flat takkonstruksjon i tre fra byggeår, tekket med papp. Det er ikke registrert endringer av konstruksjonen etter byggeår. Takkonstruksjonen er lukket, slik at taksperrer, undertak og lignende ikke er synlig for kontroll. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for undersøkelse, er bygningsdelen ikke undersøkt og det er ikke gitt tilstandsgrad.

6.10 Taktekking TG-2

Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Beskrivelse

Yttertak er tekket med papp- omlagt trolig ca 2008.
Takpappen nærmer seg slutten av forventet levetid, men dagens eier opplyser at den skal omlegges med ny papp om kort tid.

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Yttertaket er tekket med papp som ifølge opplysninger ble omlagt omkring 2008. Takpappen nærmer seg slutten av forventet levetid, og tekkingen har dermed nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, men ut fra alder må det påregnes utskifting i nær fremtid. Dagens eier opplyser at taket skal omlegges med ny papp om kort tid i regi av eier. Dersom tekkingen ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.

6.11 Renner og nedløp — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Takkrenner av stål trolig fra 2008,
Nedløp av stål fra 2022

Oppsummering — **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i stål. Takrennene antas montert omkring 2008, mens nedløpene er skiftet i 2022. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Skorstein over tak — TG-1

Oppsummering — **TG-1**

Skorstein er en pipe fra byggeåret 1969 med nytt innvendig stålrør montert i 2022, tilknyttet peisovn i stue og med elektrisk pipevifte. Skorsteinen er vurdert fra bakkenivå, og det ble ikke registrert synlige avvik. Tilstanden vurderes til å være i samsvar med forventet nivå for byggeår og utførte tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Nytt stålrør i 2022.**

Beskrivelse

Peisovn i stue.
Pipeløp fra byggeår med nytt innvendig stålrør fra 2022.
Elektrisk vifte på pipeløpet montert.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har elementpipe med peisovn i stue. Pipeløpet er fra byggeår, men det er montert nytt innvendig stålrør i 2022, samt elektrisk vifte på pipeløpet. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes til å være i tilfredsstillende stand.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022, kompsitt benkeplate, Røros ventilator vifte, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt og wateruard montert.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og ble montert i 2022, med kompositttbenkeplate, underlimt kum og Røros ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og vannstopper (waterguard). Overflater og innredning fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Ventilator vifte fra 2022.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator med vifte. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og bruk.

6.15 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Beskrivelse

Toalettrom fra 2022 med vegghengt wc, servant med skuffer under samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er flislagt gulv med sluk.
Glatte malte veggflater.
Malt himling.
Vifte montert.

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-1

Toalettrommet er innredet med vegghengt wc, servant med underskap samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet er flislagt med sluk, veggene har glatte malte flater og himlingen er malt. Det er montert vifte for ventilasjon. Det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik på innredningen ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Toalettrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble montert vifte i 2022. Det er ikke registrert avvik ved ventileringen av rommet.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Bjelkjelaget er etterisolert med ny glava isolasjon og stedvis noe forsterket med nye dragere i stue- utført i 2022.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Bjelkelaget er etterisolert med ny Glava-isolasjon og stedvis forsterket med nye dragere i stuen, utført i 2022. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.17 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Nye avløp fra 2022**

Beskrivelse
Nye PVC avløp fra 2022.

Oppsummering	**TG-1**
Avløpsrørene er utført i plast og ble ifølge opplysningene skiftet til nye PVC-avløp i 2022. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen.	

6.18 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse
Alt nytt i 2022.

Oppsummering	**TG-1**
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, hvor hele anlegget er oppgitt å være fra 2022. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkning. Vannledningene fremstår i god stand og har forventet gjenværende levetid.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere- alt nytt 2022.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har fordelingstavle med automatiske vippebrytere, og anlegget er opplyst å være fornyet i 2022. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr, og inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

6.20 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**200**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ny 2022.

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsberederen har et volum på 200 liter og ble montert i 2022. Berederen fremstår som funksjonell uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.

6.21 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

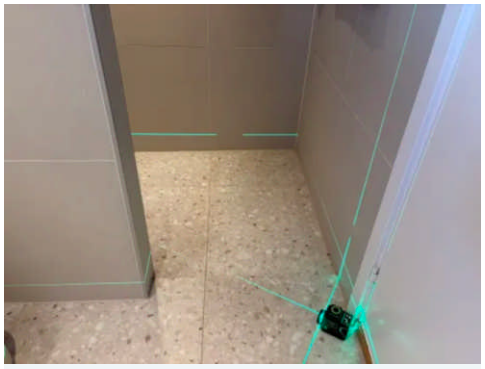
Beskrivelse

Boiligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.
Denne ventilasjonsløsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men
tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og kan derfor variere gjennom året. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte.

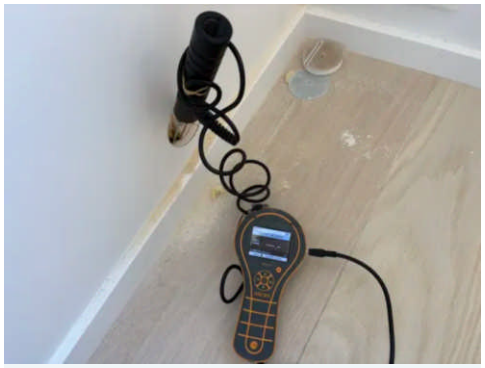
6.22 Våtrom



Fall til sluk målt med laser.



Rennesluk i dusjsonen.



Fuktsøk mot dusjsone med tørt resultat.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Nytt bad i 2022.
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige avvik på overflatene ved befaringen. Overflatene fremstår i normal stand ut fra byggeår og alminnelig slitasje.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 45 mm.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Gulvet er flislagt og har innstøpte elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser til 45 mm fra innside terskel til topp slukrist. Målt fall vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet er utført med dokumentert tettesjikt og avrenning til slukrenne/linjesluk. Det er ikke registrert avvik ved tettesjikt, membran eller sluk på befaringstidspunktet. Bygningsdelen vurderes å være i god stand.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Det er vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne.

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant med skuffer under og dusj i hjørne med dusjvegger. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik ut over normal slitasje for alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med montert avtrekksvifte. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved spiseplass.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-1

Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i tilliggende konstruksjon ved spiseplass. Målingen påviste ingen unormale fuktforhold i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.23 Innvendige overflater. TG-1

Beskrivelse

Gulv: fliser i entre/gang (lagt flis på flis) og laminatgulv.
Vegg: glatte malte veggflater.
Himling: malte flater.
Takhøyde - 2,33 i stue.
Alle overflater fra 2022.

Oppsummering TG-1

Innvendige overflater består av fliser og laminatgulv, glatte malte veggflater og malte himlingsflater, alle etablert i 2022. Takhøyde i stue er målt til 2,33 m. Det er ikke registrert avvik ved overflatene.

6.24 Oppvarming.

Beskrivelse

Oppvarming:
Boiligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad, toalettrom og entre/gang.
Varmematte i stue, kjøkken , spiseplass og gang.
Varmepumpe i stue fra 2025.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260544
Addresse	Gjallarveien 11		
Postnr.	1412	Sted	SOFIEMYR
Selgers navn	Lise Hegdal		
Selgers navn	Stig Øvrebø		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Polise/avtalenr.:

37816221

Våtrom

Initialer selger:
L H
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert i 2022. Det fremkommer i boligmappa.no

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Viser til boligmagasin.no

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Viser til boligmappa

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Viser til boligmappa.

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

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

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

Utført av Muribø Installasjon. Viser til boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til boligmappa.no

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført av Rørleggerhuset A/S. Viser til boligmappa.no

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det fremkommer i boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørleggerhuset A/. S

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Totalrenovering av rør og røropplegget. Viser til boligmappa

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

Beskrivelse:

Taket har ikke lekkasjer, men skal byttes av nåværende selger.

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

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

og ufaglært

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

Follo tak og vedlikehold gikk over taket i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Follo tak og vedlikehold i 2023

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

Beskrivelse:

Det er lagt inn nytt stålrør i pipa og elektrisk vifte på pipe taket.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinder er byttet til 3 lags vinduer av Muribø A/S I 2022. Se boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av MuribøA/S. Se boligmappa.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge takstmann er det litt fukt, men ikke vann i krypkjeller.

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

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

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

Det utført drenering inne i atriumhus av entreprenør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er utført av Litt Entrepenør. Det gravd ned til fjell. Lagt ned drensrør og pukk/singel oppe på, samt plastmateriale inntil murvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert av Muribø i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Muribø Installasjon 2022. Se boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Muribø installasjon i 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble totalrenovert i 2022 med nytt sikringsskap og nye kabler.

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

Beskriv:

Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Garasjen er innbygd i boligen. Utført av Muribø. Godkjent av Nordre Follo kommune

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

☐ 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

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 07.10.2026

Signert av *Lise Hegdal*

Signert av *Stig Øvrebø*

Initialer selger:
L H
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365293**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16864633**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **745**
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 **1968**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **224,36**

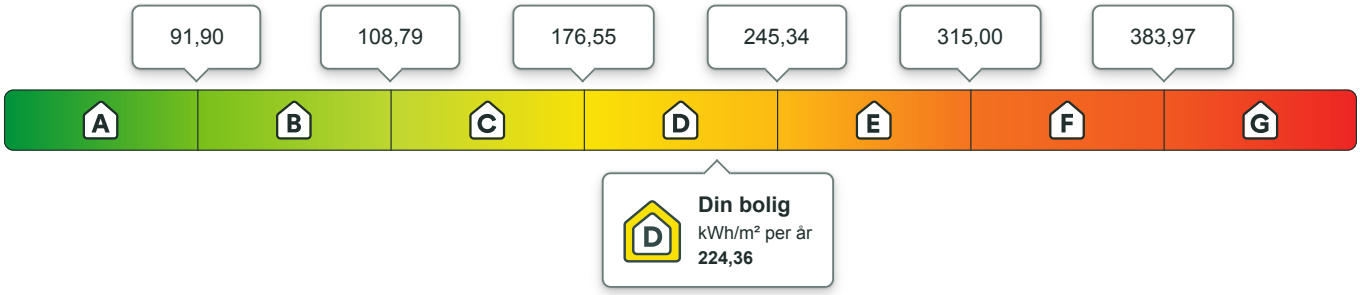
Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR

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
32 097,81	**256,54**

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

Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR

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

Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Utskriftsdato: 06.10.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	745	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 581,92 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	9 612,68 kr
Sum	**23 369,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	125 m3	47.17	1/1	0 %	5 896,62 kr	4 913,83 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	125 m3	49.02	1/1	0 %	6 128,06 kr	5 106,69 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	2 172,46 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 933,30 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 400,88 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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**22 620,68 kr**	**18 818,16 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato: 06.10.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	745	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	GJALLARVEIEN 11	Beregnet areal	384.1
Etablert dato	15.11.1974	Historisk oppgitt areal	384
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/745
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/745
Skylddeling Skylddeling	15.11.1974			249/449 (-384), 249/745 (384)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631734.67	602047.38	0	Ja	384.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEGDAL LISE F101266*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gjallarveien 11 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
ØVREBØ STIG F200960*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gjallarveien 11 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gjallarveien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	808 Midtre Hellerasten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16864633		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1969
2	16864633	1	Underbygg	Ferdigattest (FA)	23.12.2022

1: Bygning 16864633: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	116
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1969	11.03.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjallarveien 11	H0101	249/745	116	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	116	0	116	0	0	0

2: Bygningsendring 16864633-1: Underbygg, Ferdigattest 23.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	25.11.2022	30.11.2022	2022/1204
Ferdigattest	23.12.2022	23.12.2022	2022/1204

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjallarveien 11	H0101	249/745	12	0	1	1	

Etasjer

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/745//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	384,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631734,67	**Øst**	602047,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631727,36	602034,34	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	15,11	
2	6631726,89	602059,72	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,38	
3	6631728,72	602059,76	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
4	6631741,9	602060,42	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	13,20	236,20
5	6631742,47	602034,67	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,76	

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 249/745
Adresse: Gjallarveien 11
Dato: 06.10.2026
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.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 249/745

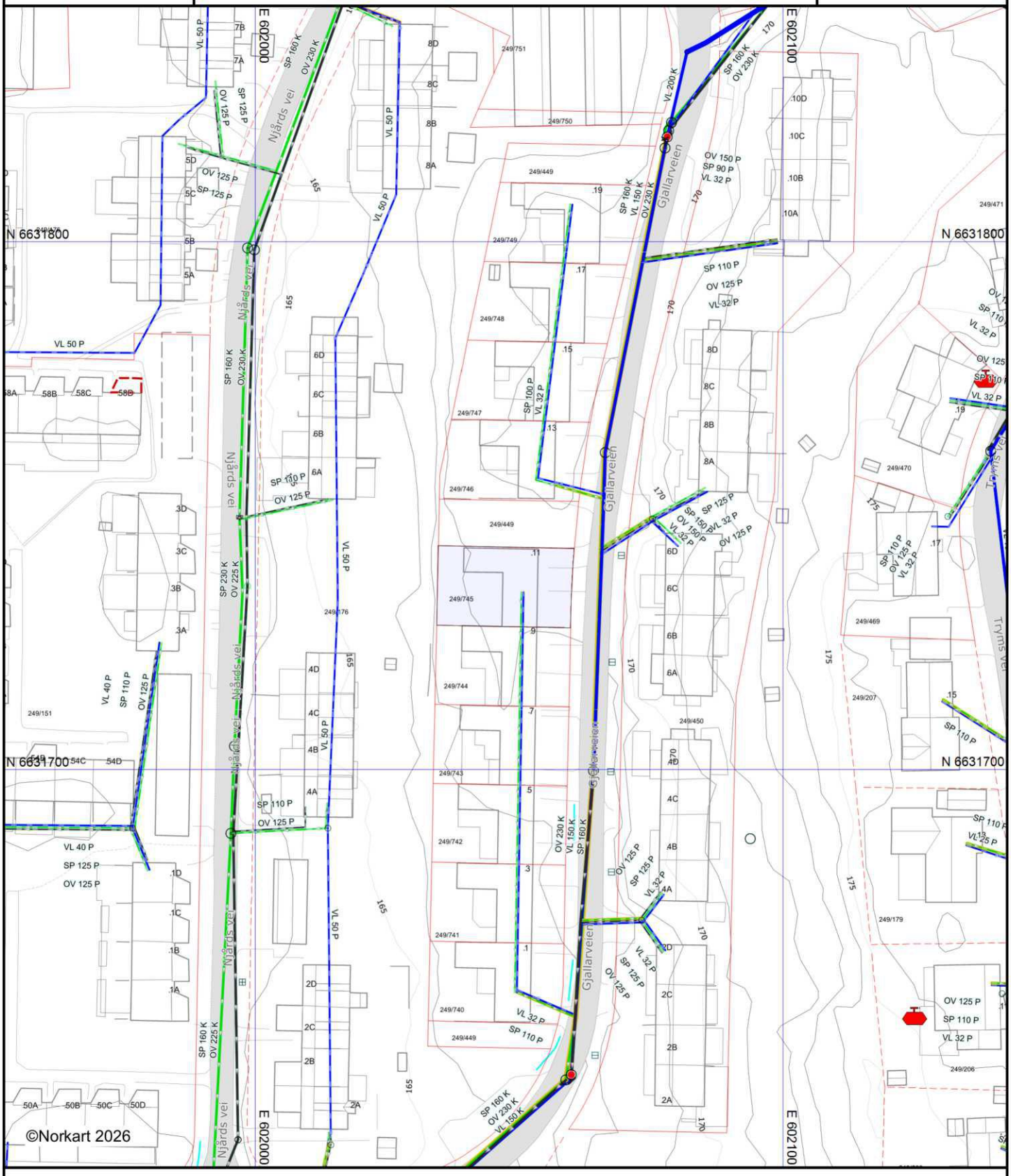
Adresse: Gjallarveien 11

Dato: 06.10.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

Nedgravde oljetanker

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Eidskog Industrier A/S,
boks 87,
2007 Kjeller.

HL/TO Bygg 116/64 2. januar 1970.

VÅNINGSHUS I GJALLARVEIEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19.
BYGGHERRE OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG A/L.

Ovennevnte bygg ble besiktiget den 17. september 1969 av bygningskontrollen.

Under henvisning til bygningslovens § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir utført snarest:

1. Manskjøtter rundt rør gjennom gulv på bad og vaskerom må tettes samt tetting rundt soil ved gulv i wc.
2. Himlinger i garasjer må bekles forskriftsmessig med brannherdige plater og plateskjøter må sparkles med krittvannglasskitt.
3. Taklekkasje i hus nr. 11 må utbedres og utett pappskjøt i hus nr. 3 må tettes.
4. Perforert drensledning fra hus nr. 13 gjennom blindkjeller må utskiftes.
5. Sprukne nedløpsrenner må repareres.
6. Bunn må støpes, vinkelvannlås påsettes og vann fylles i drenskum ved husnr. 19.

Ferdigbefaring vil bli foretatt når påpekte mangler er rettet og eventuelt andre mangler som ansvarshavende mener skal være i orden før ferdigbefaring.

Tilstede ved befaringen:

For ansvarshavende - herr Høgberg.
" Oppegård Boligbyggelag A/L - tekn.sekr. Gjevjon.
" Oppegård kommune - bygningskontrollør H.Lien.

Med hilsen

G.Salthaug
bygn.insp.
etter fullmakt

H.Lien
byng.kontrollør

Kopi sendt Oppegård Boligbyggelag A/L.
feiemester Berg og Å.Eriksen.

Eidskog Industri A/S
v/Arvid Bergersen
Brobekkvn. 68

Oslo 5

FL/AaE 116/1964
Bygg

27. juni 1966

ANG. GJALLARVN. 1-3-5-7--9 og 11 - ATRIA, HELLERASTEN.

Mandag 20. juni d.å. ble det holdt innflyttingsbefaring på ovennevnte bygg.

Under henvisning til bygningslovens § 99 pkt. 2 gis herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir rettet innen 3 måneder fra dags dato.

1. Noe ytterkledning mangler.
2. Planering ute.
3. Rusk i bunn røkpipe.
4. Hus nr. skilt.

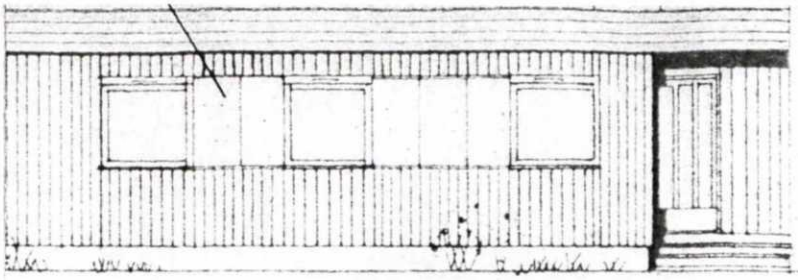
Når ovennevnte mangler er rettet, holdes ny besiktigelse for ferdigattest.

Med hilsen

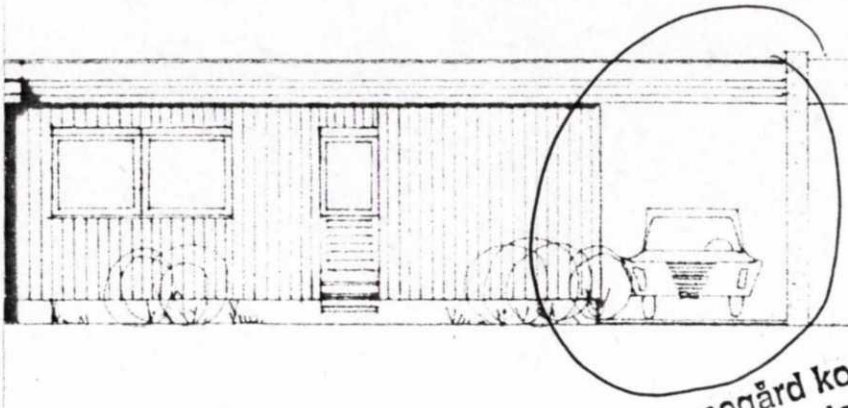
Helge Enger
bygn. og reg.sjef

F. Leira
bygningskontrollör

Gjenpart: A/L Oppegård BBL, Wesselsvei 1, Kolbotn
NBBL, Trondheimsvn. 84/86, Oslo 5

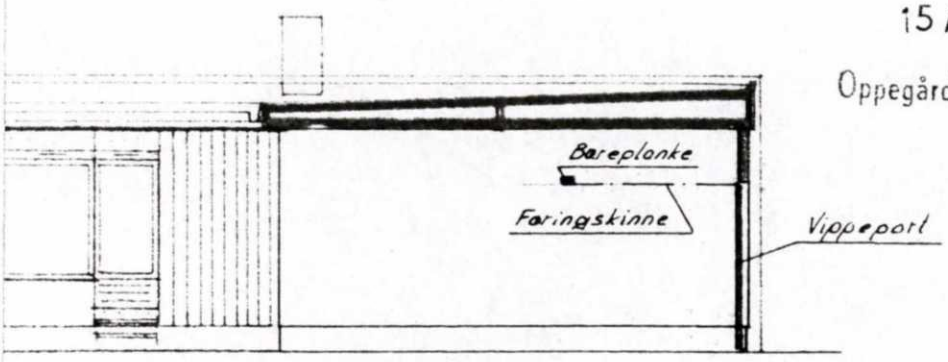


Telling av vegg.
Carport ca 2m høyde m/ tak
Fritas fra
Søknad
mindre
fasadeendring
7 hr § 20-3.
15/8-2001



Oppegård kommune
Servicekontoret

APPROBERT
15 AUG 1968
Oppegård bygningsråd



Mottatt
11 MAR 1968

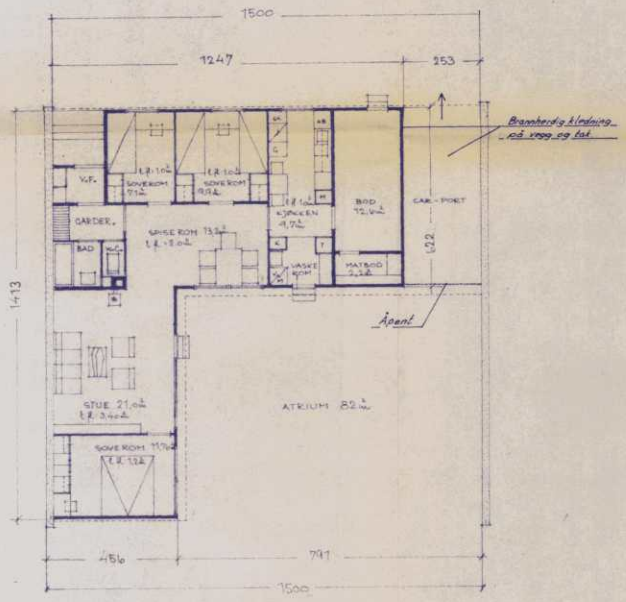
FUNDAMENTERES, TIL FJELL
ELLER FROSTFRITT

D OG SNITT

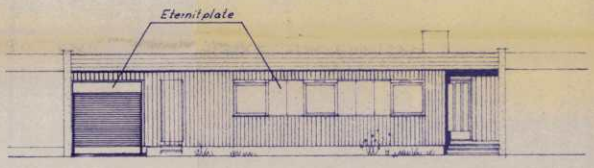
Inntegnet garasjeport 25/1-68. P. Sørhaug

RETTET: 1-9-1964

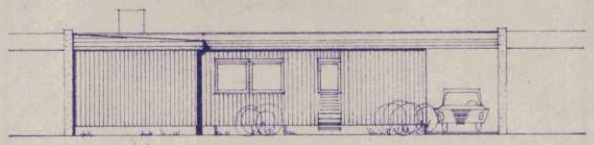
OPPEGÅRD BBL. ATRIUMSHUS, GJALLARV. 1,3,5,7,11,13,15,17 og 19		DATO 15-6-64
PLAN, FASADER OG SNITT	SIGN. T. Gundersen	TEGN. NR. 6315
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, WERGELANDSV. 7, KRISTIN TH. BOI 428	MÅL 1:100	1001



PLAN AV 1. ET.

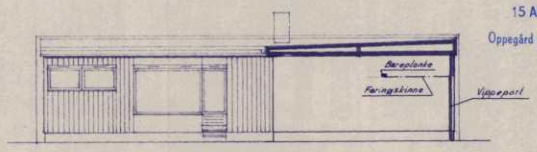


FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

APPROBERT
15 AUG 1968
Oppegård bygningsråd



FUNDAMENTERES TIL FJELL ELLER FROSTFRITT

FASADE MOT SYD OG SNITT

Mottatt
11 MAR 1968

BRUTTO AREAL: 105 m² ekskl. car-port
LEIEAREAL : 80 m²

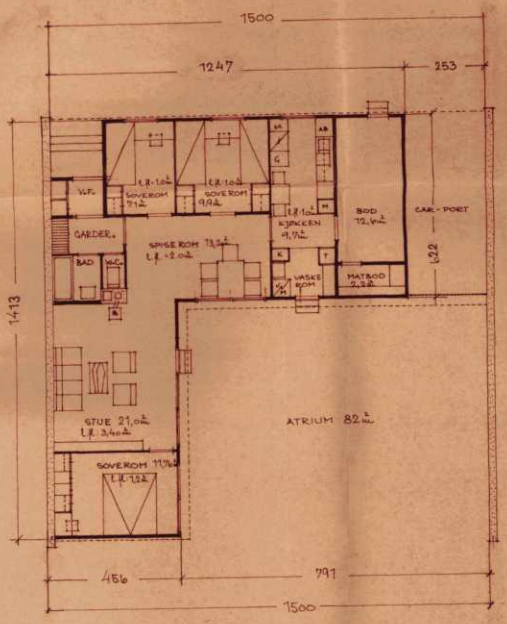
UTFØRES I MODUL 1,20 m (og 1,20 · 2 = 600 mm)

Integrert garasjeport 25/1-68. P. Sørhaug

RETTET 1-9-1964

OPPEGÅRD BBL. ATRIUMSHUS, GJALLARV. 1,3,5,7,11,13,15,17		DATO 15-6-64
PLAN, FASADER OG SNITT	SIGN. T. Gudmundsen	TEGN. NR. 6315
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, WEGGESLUV. 7, KOLBOTN TLF. 801428	MÅL 1:100	7001

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

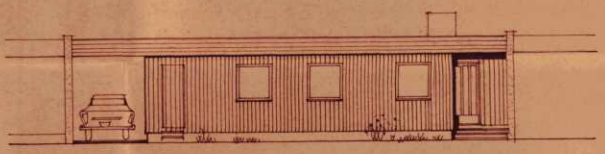


PLAN AV 1. ET.

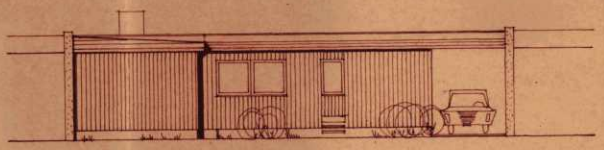
BRUTTO AREAL: 105 m² ekskl. car-port

LEIEAREAL : 80 m²

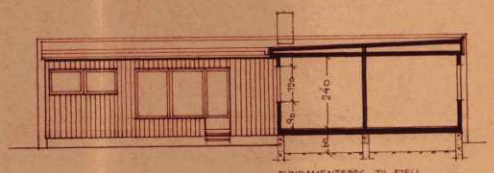
UTFØRES I MODUL 1,20 m (og 1,20 : 2 = 600 mm)



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD OG SNITT

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

Innkommet 27/6 1964

Bygg nr. 121/1964

Approbert 20/8 1964 NR. 11

OPPEGÅRD BBL. ATRIUMSHUS, GJALLARV. 1,3,5,7,11,13,15,17	nr. 19.	DATO 15-6-64
PLAN, FASADER OG SNITT	SIGN. T. Gudmundsen	TEGN. NR. 6315
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, WESSELSG. 1, KOLBOTN TH 801428	MÅL 1:100	1001

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-22/01204-16		Nikola Petkovic	23.12.2022

Ferdigattest for fasade- og bruksendring

Saksopplysninger

Byggested:	Gjallarveien 11, 1412 Sofiemyr – gnr./bnr. 249/745/0/0
Tiltakshaver:	Lise Hegdal
Ansvarlig søker:	Hambra Erik A. Hammer
Tillatelse til tiltak:	25.11.2022

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til fasade- og bruksendring. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 22.12.2022.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt og komplett 22.12.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument BYGG-22/01204-15. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 2, datert 22.12.2022, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

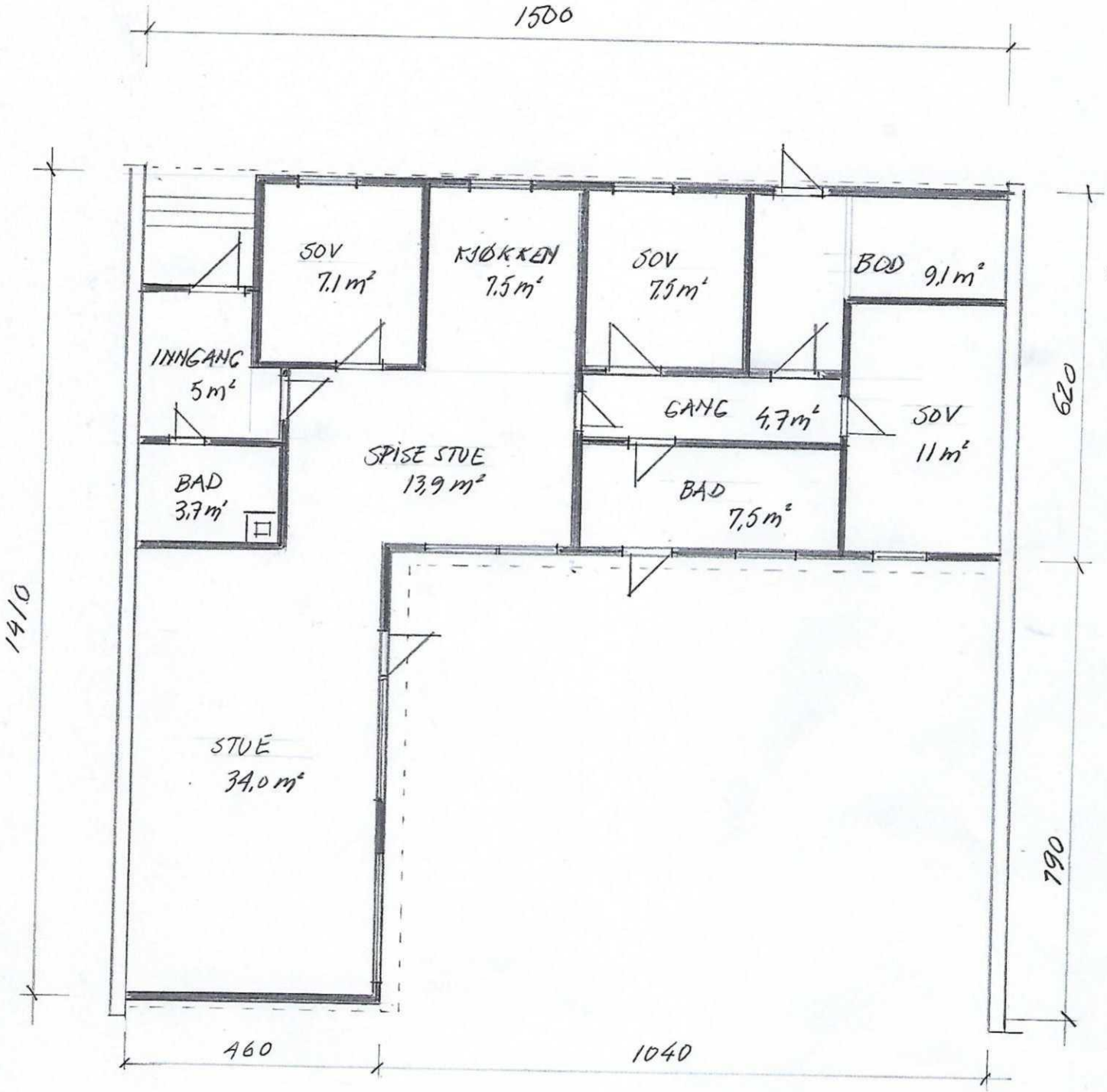
Med hilsen

Nikola Petkovic
arkitekt MNAL

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HAMBRA Erik A. Hammer

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Lise Hegdal



Gjallarveien 11, 1412 Sofiemyr

Lise Hegdal

Plan

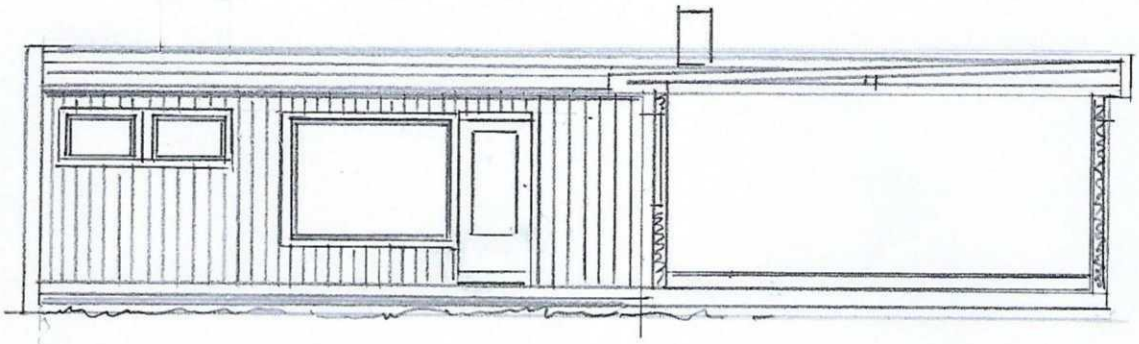
GNR/BNR
249/745

M: 1:100

Tegn. 03

hambra
for en miljøeffektiv byggsektor

www.hambra.no
Erik A. Hammer · Byfogd Grundts vei 7 · 1532 Moss · Mob.: +47 909 83 275 ·erik.hammer@hambra.no



FASADE SYD OG SNITT

Gjallarveien 11, 1412 Sofiemyr

Lise Hegdal

Fasade mot syd og snitt

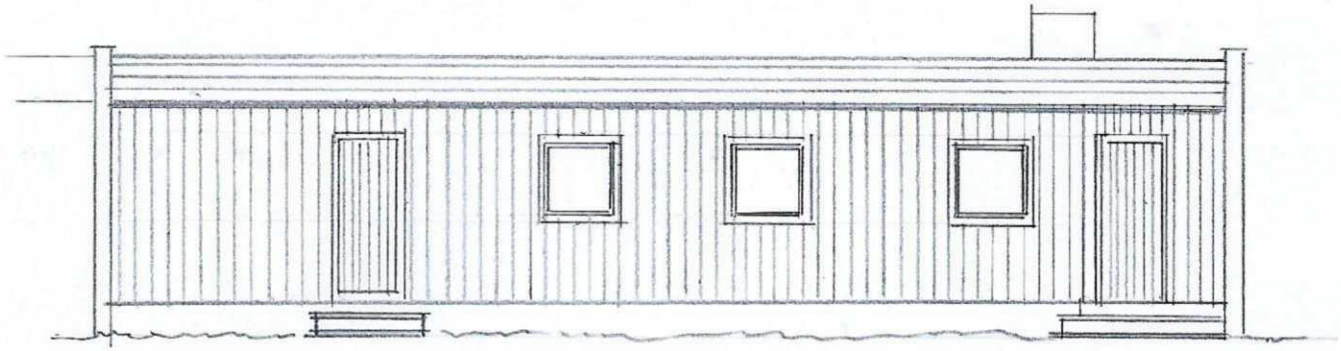
GNR/BNR
249/745

M: 1:100

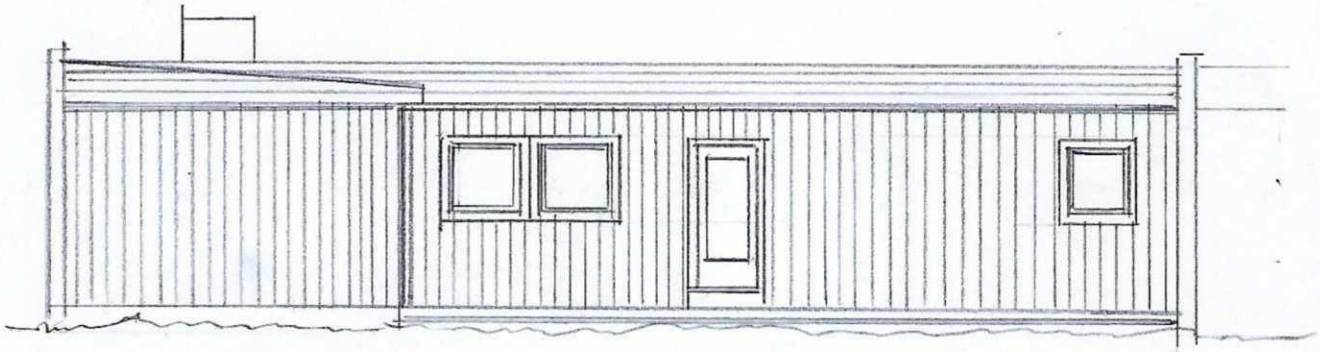
Tegn. 02

hambra
for en miljøeffektiv byggsektor

www.hambra.no
Erik A. Hammer · Byfogd Grundts vei 7 · 1532 Moss · Mob.: +47 909 83 275 ·erik.hammer@hambra.no



FASADE ØST



FASADE VEST

Gjallarveien 11, 1412 Sofiemyr

Lise Hegdal

Fasade Øst/ Vest

GNR/BNR
249/745

M: 1:100

Tegn. 01

hambra
for en miljøeffektiv byggsektor

www.hambra.no

Erik A. Hammer · Byfogd Grundts vei 7 · 1532 Moss · Mob.: +47 909 83 275 ·erik.hammer@hambra.no

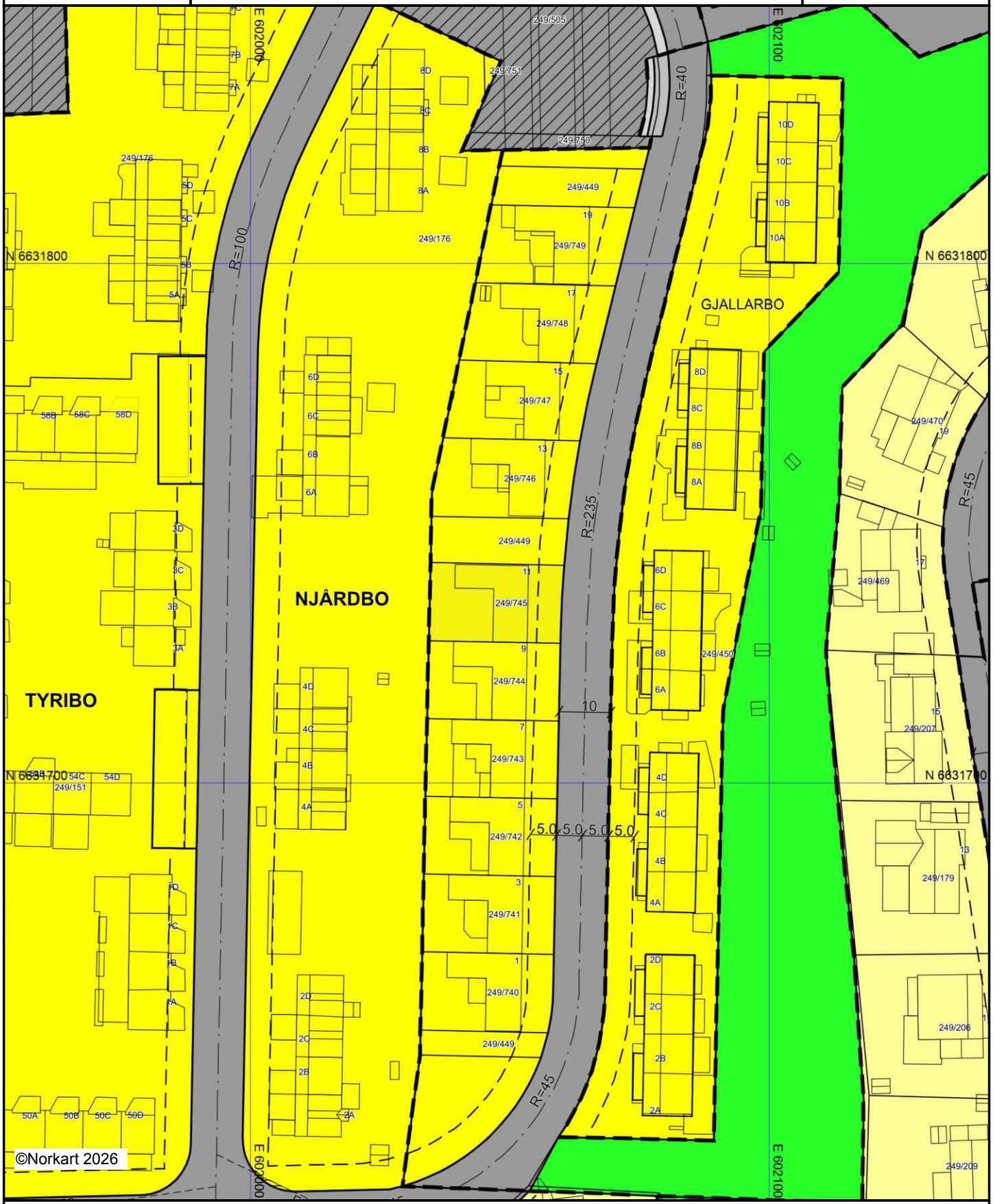
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/745
Adresse: Gjallarveien 11
Dato: 06.10.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Grønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	745	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 384 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 384 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_6
	Delareal 384 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	28 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	384 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4909 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4909)
Navn	ENDRING AV HELLERASTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.01.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5276/4909_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 384 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

49.09
STADFESTET
16.1.1964

V E D T E K T E R

til

regulerings- og bebyggelseplan for Hellerasten, gnr.49 bnr.140, A/L Ungdommens Boligbyggelag, samt regulering av vei over et område av Fløysbonn, gnr.49 bnr.1 i Oppegård.

§ 1.

Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen plasseres som vist på bebyggelsesplan. Mindre endringer kan tillates med bygningsrådets samtykke når terrenget gjør det naturlig og anlegget ikke endrer karakter.

§ 2.

Bebyggelsen skal være lav, åpen småhusbebyggelse og må ikke overstige to fulle etasjer.

I samme gateflukt og i områder som naturlig hører sammen skal bebyggelsen ha samme gesimshøyde og takvinkel.

§ 3.

Garasjer for rekkehus og kjedehus skal plasseres i fellesanlegg som planen viser. Garasjer for eneboliger skal såvidt mulig plasseres to og to sammen i nabogrensen.
Eventuelt kan de tillates oppført i forbindelse med husene.

§ 4.

Den ekstisterende skog og det naturlige terreng skal bevares i størst mulig utstrekning. Terrengbehandlingen skal skje etter en samelet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Enebolig- og tomannsboligtomtene skal inngjerdes mot veien og friarealer med 80 cm høyt nettinggjerde, oventil avsluttet med vinkeljern. Skille mellom tomtene innbyrdes kan markeres med tilsvarende gjerde eller beplantning.
Tomtene for rekkehus og kjedehus kan inngjerdes samlet mot veier og friarealer med gjerde som bestemt for eneboliger.
Eventuell avskjerming og skille for hagene til rekkehus og kjedehus skal skje ved lave hekker eller annen beplantning.

§ 6.

Tørkeplasser, søppelkasser og eventuelle andre utvendige anlegg skal plasseres og utformes slik at de ikke virker skjemmende. Planer for slike anlegg forelegges bygningsrådet til godkjenning.

§ 7.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale vedtekter til anvendelse.

§ 8.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Mindre unntak fra disse vedtekter kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de komm.vedtekter.

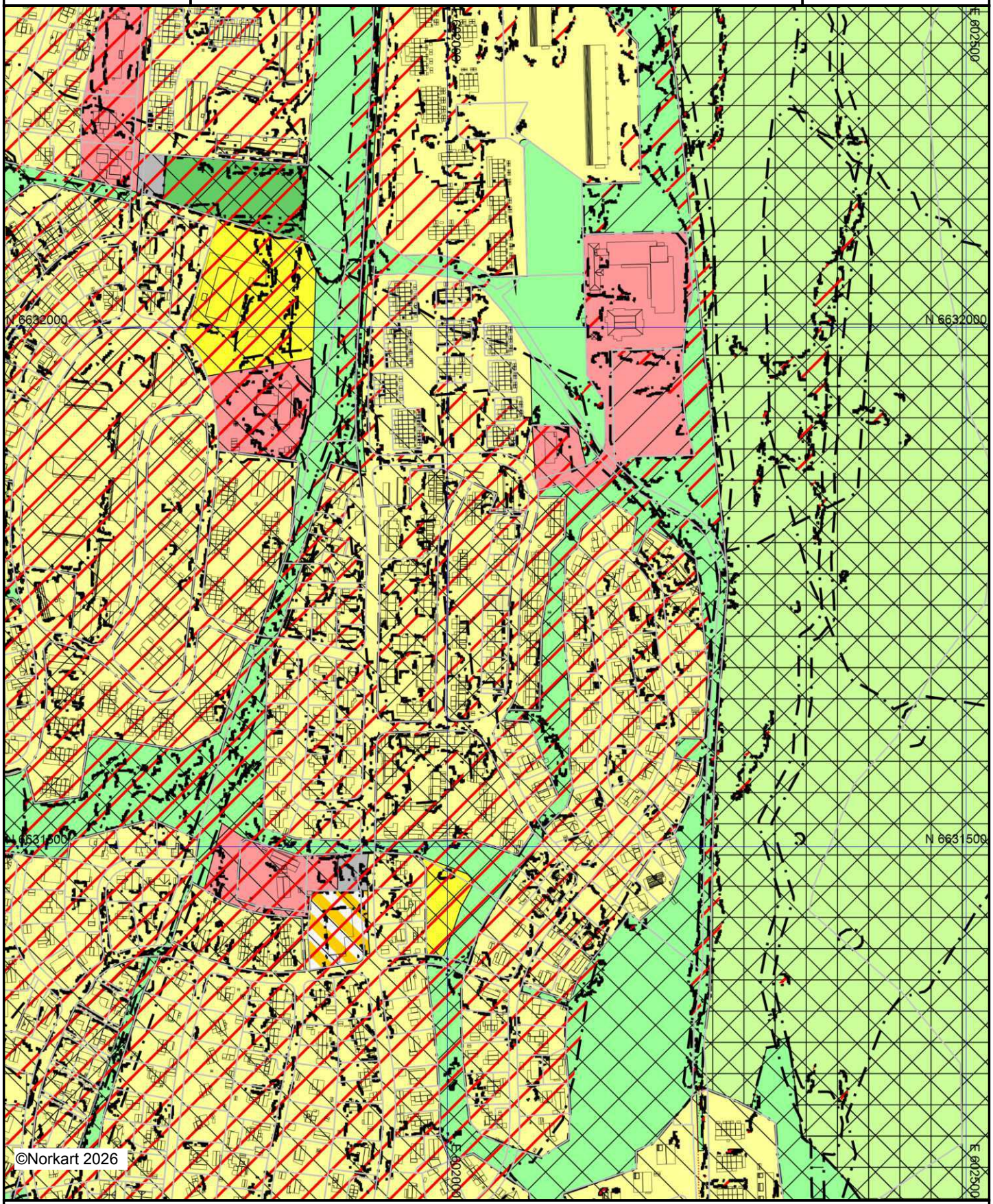
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/745
Adresse: Gjallarveien 11
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

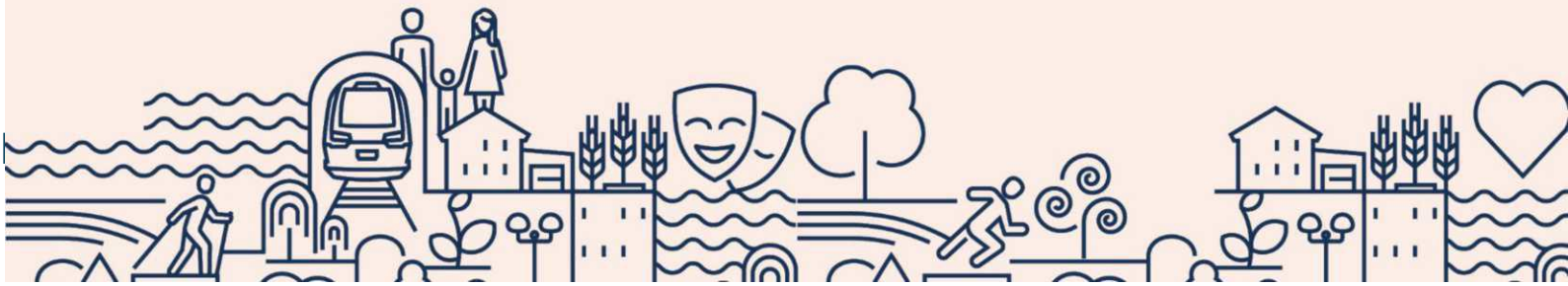
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Forhold 1
Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid 3
(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8) 3
1 BYUTVIKLING 3
1.1 Barn og unge 3
1.2 Estetikk 3
1.3 Utearealer 3
1.4 Bo- og boligkvalitet 4
1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap 4
1.6 Næring 4
1.7 Handel 5
1.8 Plan for midlertidighet 5
1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk) 5
1.10 Renovasjon 5
1.11 Teknisk infrastruktur 5
1.12 Belysning 5
2 NATUR OG MILJØ 6
2.1 Økologisk kompensasjon 6
2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 6
2.3 Matjord 6
2.4 Geotekniske vurderinger 6
2.5 Masseforvaltning 6
2.6 Vassdrag 7
2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring 7
2.8 Klima og energi 7
2.9 Miljøoppfølging og -overvåking 7
3 HELSE 8
3.1 Folkehelse 8
3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn 8
3.3 Støy 8
3.4 Luftkvalitet 8
3.5 Elektromagnetisk stråling 8
4 SAMFUNNSSIKKERHET 9
4.1 Kriminalitetsforebygging 9
4.2 Brann og redning 9

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

I oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeid går kommunen igjennom listen under og blir enige med forslagsstiller om hva som vil være nødvendig av utredninger og dokumentasjon for at kommunen skal kunne fatte et forsvarlig planvedtak (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven)

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

- redegjøres for hvordan barn og unge har medvirket som berørt part, og hvordan det i reguleringsarbeidet har vært vurdert hva som er det beste for barn og unge.
- beskrives hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan det påvirker deres oppvekstsvilkår.
- redegjøres for, og sikres, erstatningsareal der dette er aktuelt, se «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging».
- beskrives hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet.
- vises skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei.

1.2 Estetikk

Det skal:

- settes detaljerte krav til tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng (skråninger og murer), herunder bl.a. fasadeuttrykk med spesiell vekt på utforming av førsteetasje for å ivareta § 7.
- utarbeides illustrasjoner av planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde.
- utarbeides egnete snitt som viser tiltaket sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- redegjøres for ny bebyggelse og anlegg sett fra relevante, nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.

1.3 Utearealer

Det skal:

- redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn for overvannshåndtering, plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser og begrunne hvorfor plasseringen er den beste for treleddsstrategien, solforhold, støybelastning, vind og trafikk (§ 8.1 b).
- settes nødvendige krav til utforming av utearealet.
- kartfestes uteoppholdsarealer, herunder overvannshåndtering og lekeplasser.
- redegjøres for forholdet mellom uteoppholdsareal og førsteetasje, og settes krav til utforming av overgangssonen (§ 7).
- avklares omfang av opparbeidet uteareal ved trinnvis utbygging.

Til reguleringsplanen skal det legges ved illustrasjonsplan og snitt som viser hvordan kravene i reguleringsplanen kan oppfylles.

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

- eksisterende vegetasjon som skal bevares, og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng, med skråningsutslag og støttemurer
- universell utforming
- gangveier
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- renovasjon og areal til varelevering, og tilgang til disse med relevant kjøretøy
- oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting, og tilstrekkelig areal for drift og fremkommelighet av veier vinterstid
- overvannshåndtering
- areal medregnet til oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal (felles og privat MUA)

1.4 Bo- og boligkvalitet

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til:

- eksisterende boligsammensetning i området, kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur og mobilitet.
- varierte boligtyper og boligstørrelser, herunder lokalisering av ensidige leiligheter.
- fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- boenheter på bakkeplan og forholdet til uteoppholdsarealene.
- sosiale boformer.
- dagslyskrav.

Det skal settes krav i bestemmelser som sikrer godt bomiljø og god boligkvalitet (§§ 7, 8 og 9).

Dersom reguleringsplanen legger til rette for sosiale boformer, skal det settes krav i bestemmelsene om min. leilighetsstørrelse, størrelse på bofellesskapet (antall boenheter), antall kvadratmeter fellesareal per. boenhet, krav til romprogram som felles kjøkken, felles innendørs lekeareal, gjesterom, med flere, og krav til andre kvaliteter som fremmer felleskapet.

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

- gjøres registreringer av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende registreringer skal oppdateres.
- beskrives hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap.
- redegjøres for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området.

1.6 Næring

Det skal angis hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Definisjon av ABC-prinsippene: De mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

1.7 Handel

Det skal, der det tillates handelsvirksomhet over 500m^2:

- redegjøres for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus.
- redegjøres for tilgjengelighet, spesielt kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister.

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

1.8 Plan for midlertidighet

Til reguleringsplaner som omfatter større planområder i by/tettstedsnære strøk, skal det lages en plan for midlertidig opparbeidelse og som viser hvordan arealene etter riving av eksisterende bygninger kan brukes i påvente av videre utvikling.

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

- prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, med særlig vekt på barn og eldre.
- løsning for varelevering, levering til pakkebokser og andre mobile tjenester.
- sykkelparkering.

Til reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal det:

- utarbeides trafikkprognose.
- vurderes kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss.
- redegjøres for konsekvenser og avbøtende tiltak.

For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal det utarbeides veitekniske tegninger iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vei-og-trafikk/veinorm/vei-norm-2020.pdf

1.10 Renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan renovasjonstjenesten er ivaretatt, herunder lokalisering og løsning. Sambruk av renovasjonsløsning og kjøreareal for å minimere arealbruk skal tilstrebes.

1.11 Teknisk infrastruktur

Det skal vises løsninger for og settes krav til nødvendig teknisk infrastruktur og redegjøres for gjennomføringen av denne.

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 12.4 Arealnøytralitet, skal det til reguleringsplanen utarbeides en plan for økologisk kompensasjon.

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

- utredes naturmangfold, herunder viktige naturtyper og arter, biologisk mangfold og økologiske funksjonsområder. Kunnskapsgrunnlaget skal være oppdatert, dekkende og basert på anerkjente metodikk.
- beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder ivaretas og ikke fragmenteres.

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnga-negative-virkninger-for-miljoet/

2.3 Matjord

Til reguleringsplan som omfatter dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan (§ 12.4).

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

- dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt etter § 17.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 8Byggegrunn, miljøforhold mv.) og TEK17 § 7-3 (Sikkerhet mot skred) med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- dokumenteres skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon.
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen.

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav til kvaliteten på tilførte masser herunder forurensningsgrad.
- redegjøres for risiko for spredning av fremmede arter.

2.6 Vassdrag

Til reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan påvirke/innvirke på vassdrag, skal det gjøres en registrering av kantvegetasjonssonen og lages en plan for hvordan kantsonen kan videreutvikles for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og friluftsliv.

Reguleringsplanen skal:

- sikre kantvegetasjonssonen og angi med bestemmelser hvordan dette skal gjøres.
- angi byggegrense mot vassdrag.
- avklare hvordan lukkede eller gjenfylte vassdrag kan gjenåpnes.

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og overvannsflom etter §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.8 gjennom å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering og flomveier.

https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/revidert-overvannsveileder-nordre-follo-06.07.2023.pdf skal følges både for private og kommunale anlegg

Det skal:

- utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/veileder-va-og-overvann-rammeplan-04.10.2024.pdf
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- valg av energiløsninger og byggematerialer.
- tiltak for å minimere energibruk og redusere effekttopper.
- produksjon av fornybar energi.
- tiltak for å minimere klimagassutslipp.

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden i tråd med veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.
https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

Det skal redegjøres for mulig forurensing i grunnen og eventuelle tiltak, spesielt med tanke på forurensing av vannmiljø og vassdrag, se https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det stilles krav til overvåking og rapportering. Førtilstanden i berørte bekker og vassdrag skal dokumenteres før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Der det er krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad, skal det redegjøres for hvordan hensynene i miljøprogrammet ivaretas i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og forankret i tilknyttede planer for anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

Det skal dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta er planlagt på en slik måte at grunnleggende premisser for universell utforming er ivaretatt. Dette omfatter både orienterings- og bevegelsesmuligheter og mulighetene til å være aktiv, oppleve og delta i lek og sosialt samvær.

Det skal redegjøres for:

- hvordan tilgjengelighet og brukbarhet for alle har vært førende for sammenhengen med omkringliggende områder, spesielt koblingen til gangveier, kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt.
- hvordan tiltaket legger til rette for at innbyggerne våre kan bo trygt hjemme lengst mulig,

Det skal settes detaljerte og konkrete, relevante bestemmelser som sikrer gjennomføring av universell utforming.

3.3 Støy

Til reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, skal det:

- utarbeides støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning beregnes.

3.4 Luftkvalitet

I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (§ 12.2) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

3.5 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold, foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3207-249/745, Gjallarveien 11, 1412 SOFIEMYR

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

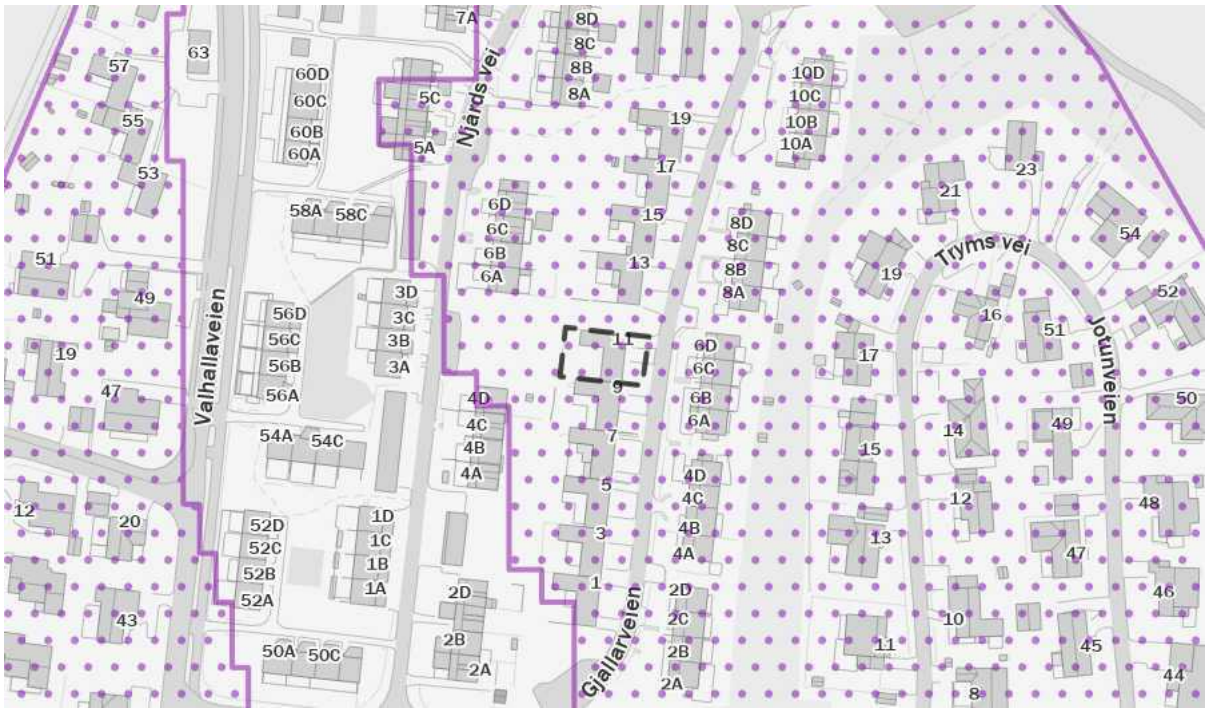
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	0.83 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.67 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	4.9 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	3.3 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.56 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

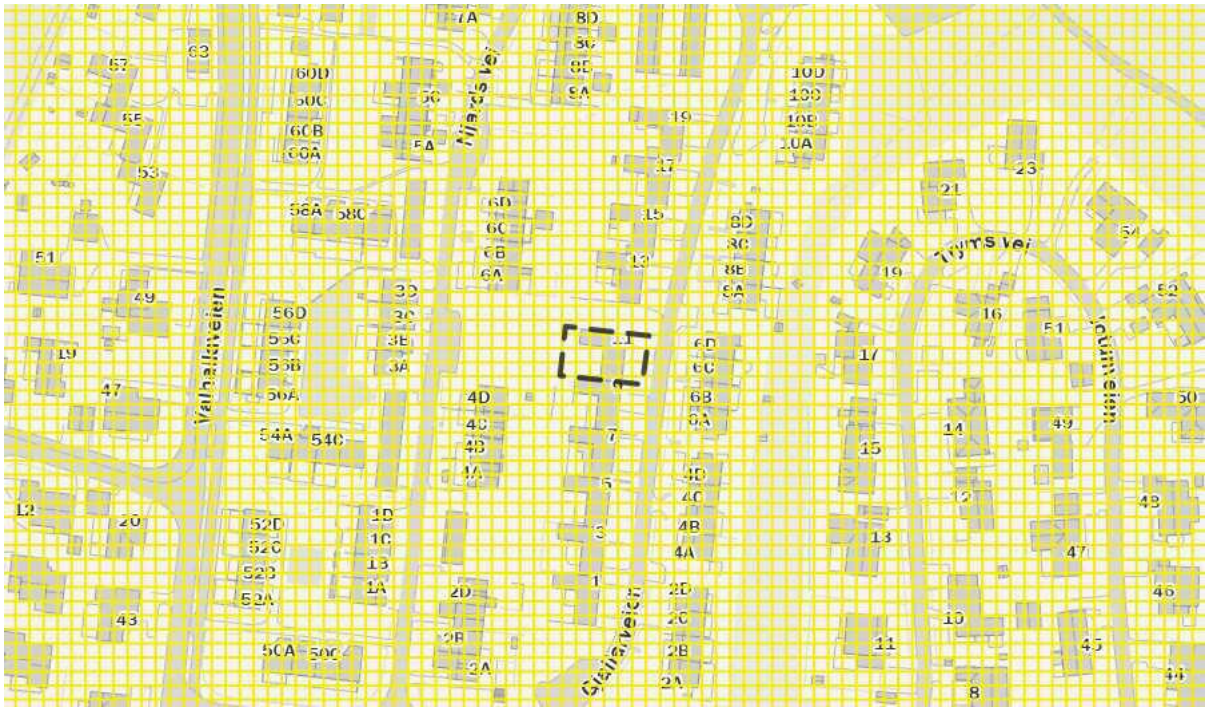
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Gjallarveien 11

Nabolaget Hellerasten/Sofiemyr nordre - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	7 min 0.7 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Huldrefaret Linje 81, 81N, 83	5 min 0.4 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å... 19 barn	2 min 0.2 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.4 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	5 min
Rema 1000 Sofiemyr	14 min

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	14 min
Vitusapotek Sofiemyr	14 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Tårnåsen skole	4 min
Hellerasten skole	7 min
Mudo Oppegård	14 min
SATS Kolbotn	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

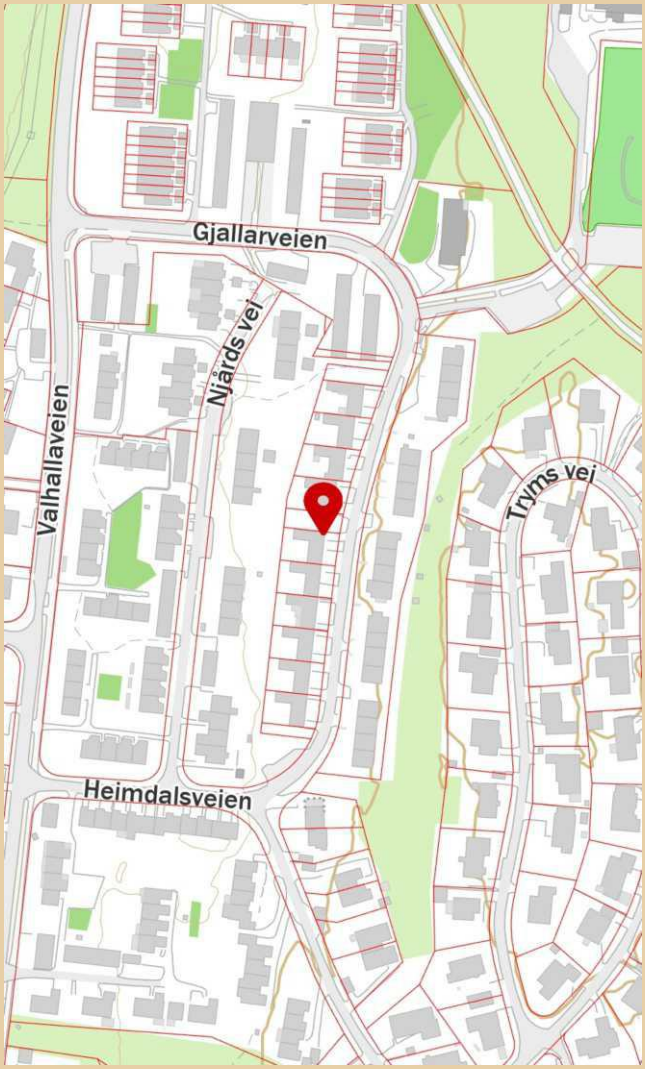
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Gjallarveien 11

Nabolaget Hellerasten/Sofiemyr nordre - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	7 min 0.7 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Huldrefaret Linje 81, 81N, 83	5 min 0.4 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å... 19 barn	2 min 0.2 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.4 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	5 min
Rema 1000 Sofiemyr	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	14 min
Vitusapotek Sofiemyr	14 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Tårnåsen skole	4 min
Hellerasten skole	7 min
Mudo Oppegård	14 min
SATS Kolbotn	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

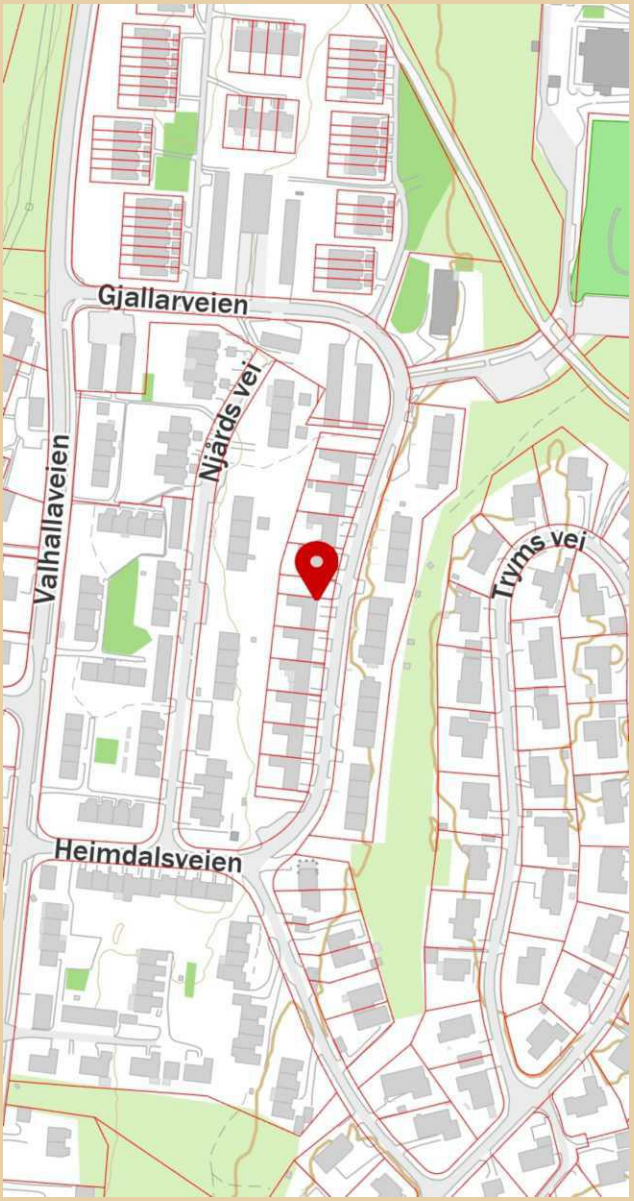
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Gjallarveien 11

Nabolaget Hellerasten/Sofiemyr nordre - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.... 481 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser	7 min 0.7 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tårnåsen aktivitetssenter - Nordre...	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Huldrefaret Linje 81, 81N, 83	5 min 0.4 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

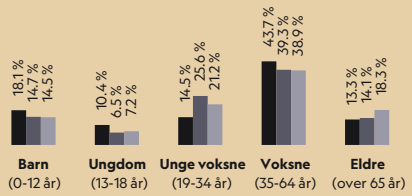
BARNEHAGER

Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 år... 19 barn	2 min 0.2 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.4 km
Hellerasten barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	5 min
Rema 1000 Sofiemyr	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hellerasten/Sofiemyr nord	1.324	491
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tårnåsen skole	4 min
Hellerasten skole	7 min
Mudo Oppegård	14 min
SATS Kolbotn	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

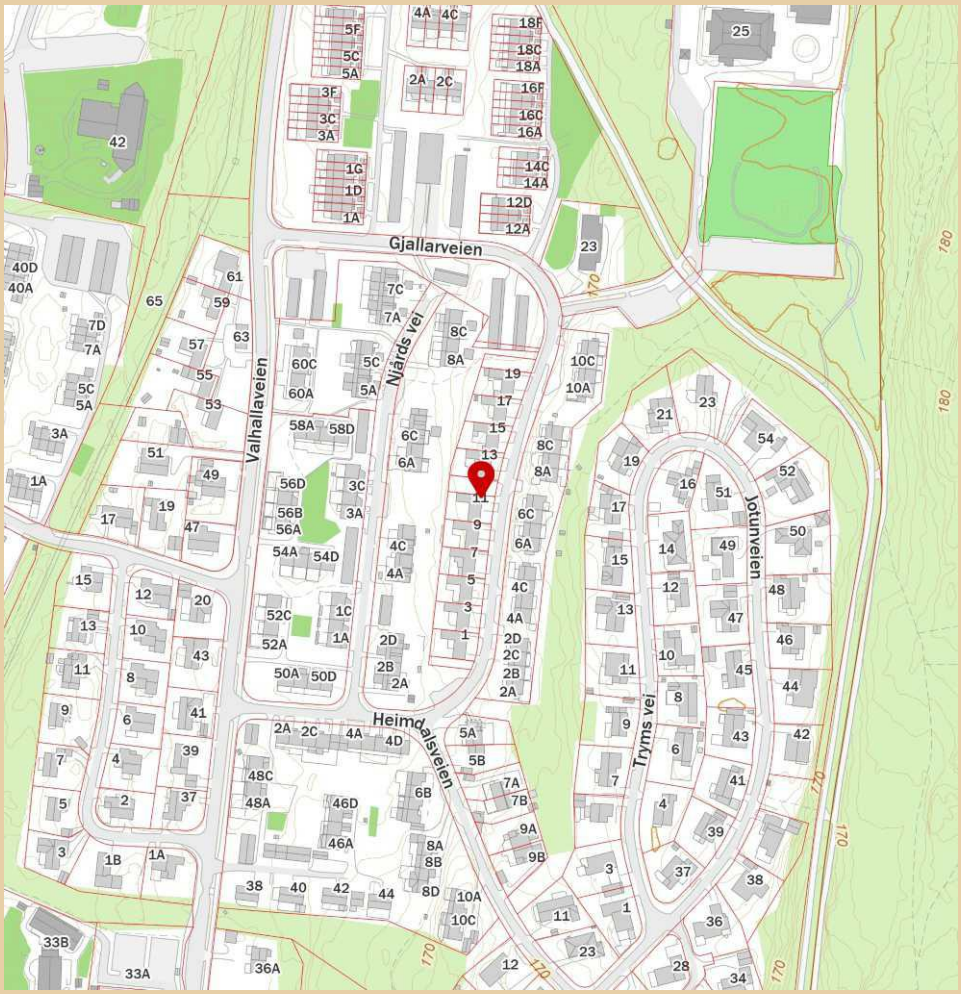
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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:
Gjallarveien 11, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 745, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
6260544

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@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.
