PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SIGGERUDVEIEN 1023

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

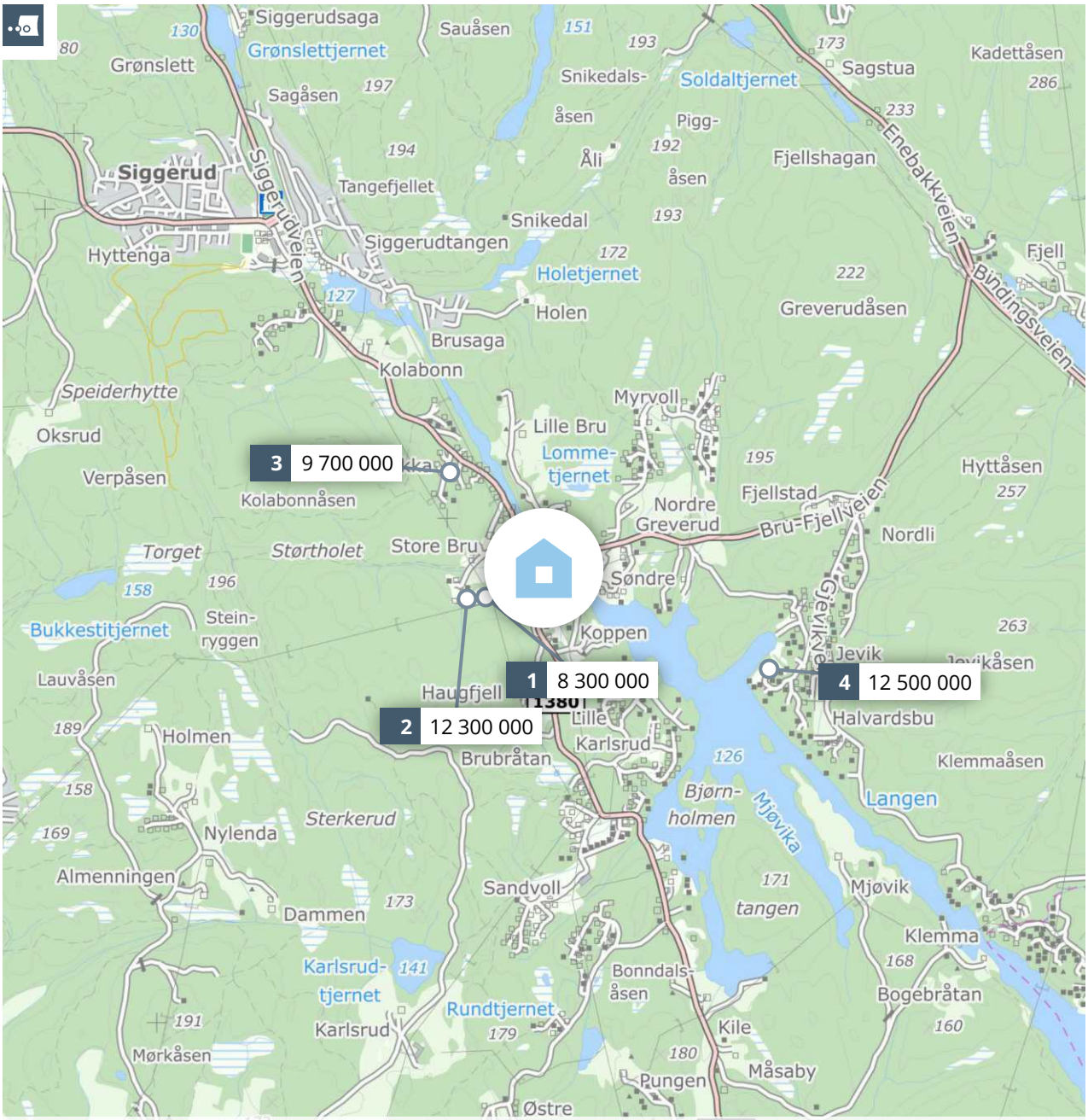
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SIGGERUDVEIEN 1023

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 25.08.2025

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: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Siggerudveien 1023, 1425 SKI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 97 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bru

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	39 267
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	382 m²	- m²	- m²	299 m²	87 m²	23 m²
Tomt						2 768 m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Siggerudveien 998 249 m² 2021 1 701 m² 4 sov	24.10.2024	8 700 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**33 333**
2	Siggerudveien 1004 369 m² 2019 1 501 m² 7 sov	02.02.2023	13 900 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**33 333**
3	Siggerudveien 1080 323 m² 2009 2 341 m² 7 sov	13.09.2021	10 800 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**30 031**
4	Gjevikbakkene 39 A 247 m² 2006 12,0 daa 3 sov	26.09.2022	13 500 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**50 607**

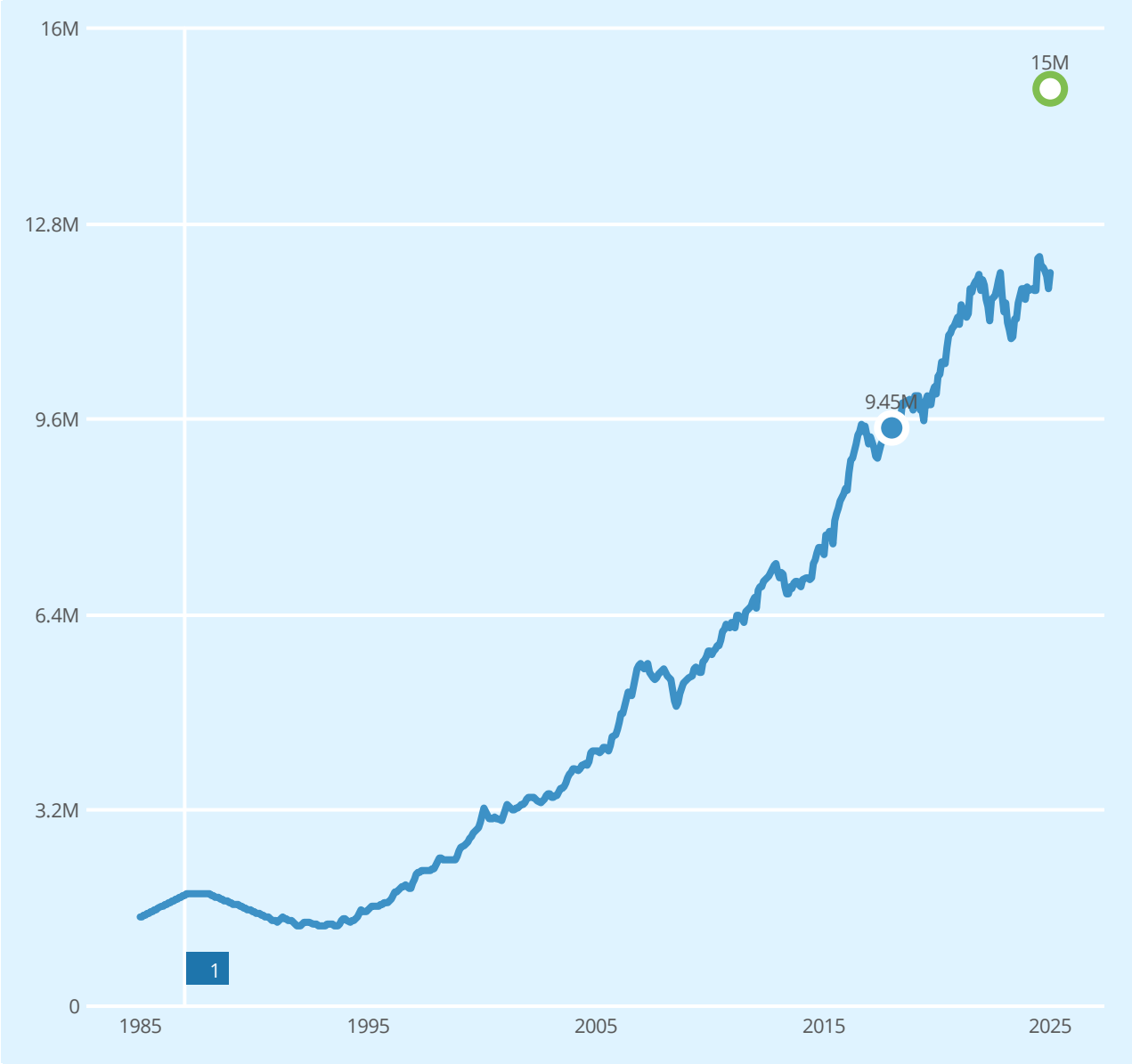
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.07.2018		13.07.2018	-	9 450 000	-	9 450 000	2
14.10.1985		14.10.1985	-	165 000	-	165 000	3

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

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

96
eneboliger til salgs

9.6M
9.3M
9 049 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

92
eneboliger solgt

8.9M
8.7M
8 605 000 Prisantydning i snitt
8 490 000 Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 619 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

42 326 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

39 267 Siggerudveien 1023
Totalpris 15 000 000

Siggerudveien 1023
1425 SKI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1988
BRA: 382 m^2
BRA-i: 382 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	21	16	3	0

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34632

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Fravær av snøfanger innebærer risiko for nedfall av snø og is fra tak, spesielt ved større snømengder. Dette kan medføre fare for skade på personer, kjøretøy og konstruksjoner under takflaten. For boliger med takflater vendt mot inngangsparti, adkomst eller oppholdsarealer anses snøfanger som et nødvendig sikkerhetstiltak.
Snøfangere vurderes til TG3 på grunn av manglende sikkerhetsmessig tiltak.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere på takflater der det er fare for nedfall av snø/is over gangarealer, inngangsparti eller områder der personer ferdes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Utvendig

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 3
Trappen mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 3
Vaskerommet bærer preg av elde og slitasje. Minimum høyde på tettesjikt er usikker, da det er belistet rundt gulv. Tettheten (tettesjiktet) er usikker på gulv og sluk.
Våtrommet har for lite fall mot sluk.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør oppgraderes i sin helhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Dreneringssystemet vurderes til TG2 (tilstandsgrad 2) hovedsakelig basert på bygningens alder og normal levetid for slike installasjoner (anslått 30–60 år). Det har ikke vært mulig å inspisere dreneringen direkte, da den er skjult. Det er derfor ikke kjent hvilken tilstand den faktisk er i. Terrengforholdene vurderes imidlertid å kunne medføre en viss økt belastning på dreneringen. Mot øst heller terrenget noe bort fra boligen, mens det mot vest er relativt flatt. Det er ikke registrert synlige tegn på svikt eller fuktinnsig i underetasjen ved befaring. Veggene er oppført i Leca murblokker, delvis pusset, og det ble ikke registrert bemerkninger ved visuell kontroll. Det er foretatt målinger med fuktindikator på muroverflater, og det ble ikke påvist forhøyede verdier. Mer om dette under punkt 6.5 "rom under terreng" i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på utviklingen, særlig med hensyn til fukt i underetasjen. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer (saltutslag, misfarging, lukt eller råte), bør dreneringssystemet undersøkes nærmere. Det må påregnes at dreneringssystemet kan ha behov for utskifting i løpet av boligens videre levetid.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Vinduer og dører er med isolerglass og trerammer, hovedsakelig fra 1986 og 1988. Ved visuell kontroll og funksjonstest av et utvalg ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det samme gjelder enkelte dører som tar i karm/terskel. Begge takvinduer i loftsetasje har punktert glass. Det registreres værslitte karmer med noe malingsavflassing. Bygningsdelers alder tilsier at de nærmer seg eller har passert normal forventet levetid for isolerglassvinduer.

Anbefalte tiltak

Justering av vinduer og dører for bedre funksjon. Utskifting av punkterte glass i takvinduer bør påregnes. Generelt bør man være oppmerksom på at vinduer og dører fra 1980-tallet har begrenset restlevetid, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Taktekkingen består av dobbelkrummet takstein. Det er registrert stedvis mosevekst på takflaten, noe som bør fjernes som et vedlikeholdstiltak for å unngå fuktansamling og forlenget nedbrytning av materialene. Inspeksjonen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke gjennomført kontroll av beslag, gjennomføringer eller detaljerte overganger. Eier melder om utført jevnlige kontroll av taktekking av fagkyndig kontrollør. Alder på taktekkingen er antatt fra byggeår. Basert på antatt alder er mer enn halvparten av normal forventet levetid for taktekking passert. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset inspeksjon, synlige tegn på vedlikeholdsbehov og alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig inspeksjon, gjerne av fagkyndig personell, og observasjoner anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Rommet er utstyrt med WC og servant. Eier opplyser at toalettet er skiftet i 2025. Det er registrert manglende ventilering. For øvrig ingen avvik observert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Avløpsrørene er fra byggeår og har nådd en høy alder. Dette innebærer økt risiko for skader og driftsproblemer i tiden fremover. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Boligen har vann fra egen brønn. Eier opplyser at brønnpumpe i borehull er ny fra 2024.
Det foreligger ingen nyere analyser av vannkvaliteten. Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vurderes å være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å ta prøve av vann for å vurdere kvaliteten.

Varmesentral

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Tilstandsgrad gitt på bakgrunn av manglende service ukjent årstall for den eldre varmepumpen.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: 1 etg

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad ((TG): 2
Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone, og karm samt listverk vurderes ikke å tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres «bom» i gulvfliser (mangelfull heft mot underlaget). Enkelte fliser er skadet eller sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel bruke dusjkabinett og forsiktig bruk av boblekar for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 2
Baderommet har to sluk. Ett er plassert under boblekar og lot seg ikke undersøke, og ett er plassert under dusjkabinett. Ved kontroll av sistnevnte ble det registrert synlig klemring og underliggende membran. Det er ukjent utførelse av membranarbeider i veggkonstruksjon. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av ukjent alder og utførelse av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel bruke dusjkabinett og forsiktig bruk av boblekar for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad (TG): 2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: 2 etg (sør retning)

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad ((TG): 2
Det registreres svakt fall til sluk. Dør er plassert i våtsone, og karm samt listverk vurderes ikke å tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 2
Ved kontroll av sluk ble det registrert synlig klemring, men ikke bruk av mansjett eller underliggende membran klemt i klemring. Ved hulltakning påvises sveisemembran på gulv men det er ukjent utførelse av membranarbeider på gulv og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av ukjent alder og utførelse av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Våtrom: 2 etg (nord retning)

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad ((TG): 2
Det registreres svakt fall til sluk. Dør er plassert i våtsone, og karm samt listverk vurderes ikke å tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 2
Ved kontroll av sluk ble det registrert synlig klemring, men ikke bruk av mansjett eller underliggende membran klemt i klemring. Ved hulltakning påvises sveisemembran på gulv men det er ukjent utførelse av membranarbeider på gulv og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av ukjent alder og utførelse av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Gulvene viser tegn til elde og normal bruksslitasje. Det registreres stedvis knirk og løs/bom i gulvene. Videre bemerkes nivåforskjeller mellom ulike soner i boligen.

Anbefalte tiltak

Gulvene krever ingen umiddelbare tiltak. På bakgrunn av registrerte avvik må det likevel påregnes utskifting av parkettgulv på sikt.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Tilstandsgrad ((TG): 2
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Det er ukjent om bygget er oppført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. Deler av u etasjen er innredet til oppholdsrom.
Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.8.2025	**21.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristin Aslaug Fidje Engebretsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Per Christian Walter Engebretsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Naser Rashiti**	Telefon:	**93025344**
Firma:	**BYMICO AS**	Epost:	**post@bymico.no**
Adresse:	**Glynitveien 30, 1400 Ski**		

Egne premisser:

Boligen holder i all hovedsak en normal god standard. Dog må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Siggerudveien 1023, 1425 Ski**						
Kommunenr:	**3207**	Gårdsnr:	**97**	Bruksnr:	**14**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

ENEBOLIG FRA 1980

GENERELT
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og stabile masser. Grunnmur/såle i leca. Yttervegger av bindingsverk i tre.
Tak i trekonstruksjon tekket med takstein.

UTEOMRÅDER
Gruslagt adkomstvei. Flisheller foran huset og garasjeplass. Grøntarealer og store terrasser på eiendommen.

UTVENDIG
Bygningen har malt liggende trepanel og pusset leca. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Inngangsdør av tre.

INNVENDIG
Overflate gulv består av malt parkett og fliser. Vegger består av innvendig malt trepanel. Himling består av malt trepanel.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Oppvaskkum og platetopp nedfelt i benkeplate.
Mekanisk ventilator og kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner er hovedsakelig fra byggeår. Vannledninger er stort sett kobber. Avløpsrør av plast, synlig i uetasje, kjøkkenskap og servanter. Automatsikringer i sikringsskap. Mekanisk vifte på baderom for avtrekk. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

OPPVARMING
Oppvarming fra elektriske panelovner, varmekabler i inngangsparti, baderom, vaskerom, toalett delvis stue og kjellerstue. Peis/vedovn og varmepumpe.

GARASJE/PARKERING
Integrert garasje i boligen.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Siggrudveien 1023

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	157	157	0	0	158
1. etasje	161	161	0	0	141
Loft	64	64	0	0	0
Totalt m²	**382**	**382**	**0**	**0**	**299**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	87	64	23
Totalt m²	**87**	**64**	**23**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	157	36	121	Kjellerstue, entre/gang	Garasje, disp, teknisk, bod
1. etasje	161	161	0	Entre/gang, toalett, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad	
Loft	64	59	5	Loftstue, 2 soverom, 2 baderom	Boder
Totalt m²	**382**	**256**	**126**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist
dokumentasjon på at bygning/rom/areal er lovlig bygd.
Takstmann registrerer diverse nedsenket tak/skråtak i boligen 2,20 -2,57m

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Dreneringssystemet vurderes til TG2 (tilstandsgrad 2) hovedsakelig basert på bygningens alder og normal levetid for slike installasjoner (anslått 30–60 år). Det har ikke vært mulig å inspisere dreneringen direkte, da den er skjult. Det er derfor ikke kjent hvilken tilstand den faktisk er i. Terrengforholdene vurderes imidlertid å kunne medføre en viss økt belastning på dreneringen. Mot øst heller terrenget noe bort fra boligen, mens det mot vest er relativt flatt. Det er ikke registrert synlige tegn på svikt eller fuktinnsig i underetasjen ved befaring. Veggene er oppført i Leca murblokker, delvis pusset, og det ble ikke registrert bemerkninger ved visuell kontroll. Det er foretatt målinger med fuktindikator på muroverflater, og det ble ikke påvist forhøyede verdier. Mer om dette under punkt 6.5 "rom under terreng" i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på utviklingen, særlig med hensyn til fukt i underetasjen. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer (saltutslag, misfarging, lukt eller råte), bør dreneringssystemet undersøkes nærmere. Det må påregnes at dreneringssystemet kan ha behov for utskifting i løpet av boligens videre levetid.

6.2 Grunnmur og fundament

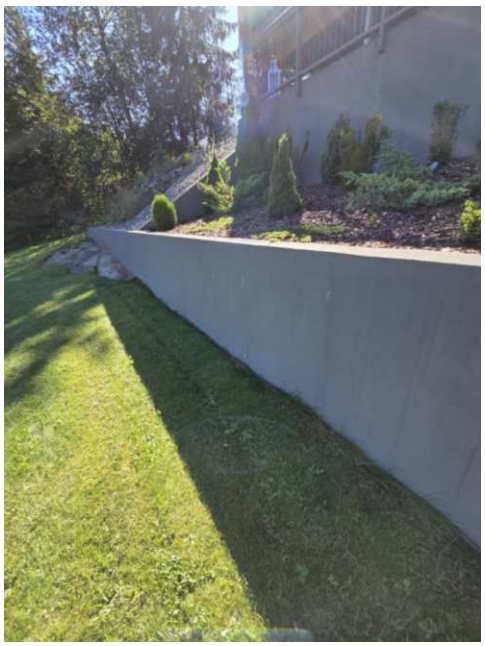


Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Fundamentet er antatt utført som betongsåle på fjell. Grunnmur består av Leca Isoblokk i henhold til dokumentasjon fremlagt av eier. Grunnmur er delvis synlig på utvendige sider, og innvendig er murkonstruksjonen stedvis pusset Ved visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler er det ikke registrert avvik eller større skader, kun stedvis små riss. Konstruksjonen fremstår uten tegn til svikt. Normal bruksslitasje er observert, men dette vurderes å være i tråd med bygningens alder og bruksbelastning.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemurer i eiendommen er oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Eiendommen har flere støttemurer. Eier opplyser at det er utført større arbeider med støttemurer, terrasser og hage. Arbeidene er utført av bedrifter med fagkompetanse og opplyses å være godkjent av kommunen. Ved visuell kontroll er det ikke registrert avvik eller skader på støttemurene. Konstruksjonene fremstår solide og uten tegn til svikt.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål, garasje og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Deler av uetg/kjeller er innredet av nåværende eier

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Underetasjen/kjelleretasjen er delvis innredet av eier. Det er registrert et lite område med mineralutslag i et hjørne av garasjen. Eier opplyser at dette skyldtes et uttett beslag på oversiden, som nå er utbedret. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert andre avvik. Det er benyttet fuktindikator mot eksponerte murflater, og det ble ikke påvist forhøyede verdier. Forholdet sees i sammenheng med vurderingen av drenering under punkt 6.1 i rapporten. Rom under terreng vurderes til TG1, ettersom det ikke foreligger pågående fuktproblemer og det observerte mineralutslaget er utbedret.

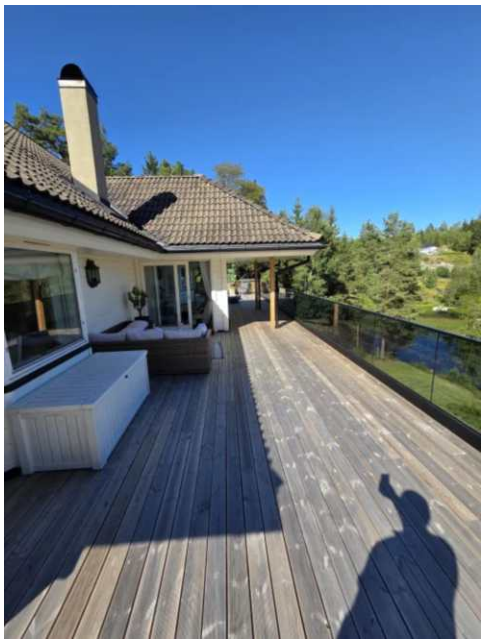
6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det er gjennomført større utbedringer og oppgraderinger i egen regi.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Eiendommen har flere utvendige dekker:
- Platting av steinheller og fliser ved inngangsparti
- Balkong/terrasse av impregnert treverk med utgang fra 1. etasje
- Terrasse i støpt betong med utgang fra underetasje

Eier opplyser at det er utført større utvendige arbeider de senere år.

Vurdering av tilstand:
- Platting ved inngangsparti: Det observeres enkelte ustabile steinheller.
- Balkong/terrasse i treverk: Det måles små høydeforskjeller over store avstander. Dette anses normalt for trekonstruksjoner, grunnet naturlig bevegelse.
- Terrasse i betong: Det er registrert mindre riss av ubetydelig grad. Det er målt fall på terrassen bort fra bygningskroppen. Ingen svekkelser i konstruksjonen er påvis

Utvendige dekker vurderes til TG1. Observerte forhold er små og uten betydning for funksjon eller konstruksjonens bæreevne.

6.6 Vinduer og dører







Beskrivelse

Nyere skyvedør og innerdører i uetg (2020). Vinduer i balkongdører er eldre og merket med årstall 1986 og 1988. Innerdører antas fra same tidsperiode.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2020

Eier opplyser at det er gjennomført noe oppgradering i egen regi. Skyvedør i kjellerstue og innerdører er nye fra ca 2020. Det er ikke kjent om det er utført andre arbeider eller oppgraderinger etter byggets opprinnelige oppføringsår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Vinduer og dører er med isolerglass og trerammer, hovedsakelig fra 1986 og 1988. Ved visuell kontroll og funksjonstest av et utvalg ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det samme gjelder enkelte dører som tar i karm/terskel. Begge takvinduer i loftsetasje har punktert glass. Det registreres værslitte karmer med noe malingsavflassing. Bygningsdelers alder tilsier at de nærmer seg eller har passert normal forventet levetid for isolerglassvinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av vinduer og dører for bedre funksjon. Utskifting av punkterte glass i takvinduer bør påregnes. Generelt bør man være oppmerksom på at vinduer og dører fra 1980-tallet har begrenset restlevetid, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

6.7 Yttervegger





Type fasade	Liggende kledning

Det er liggende kledning i 1 etasje og betong/mur i underetasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Yttervegger er oppført som bindingsverk isolert med ca. 15 cm isolasjon samt pusset Leca isoblokk, i henhold til fremlagt dokumentasjon. Ved visuell kontroll fremstår ytterveggene godt vedlikeholdt. Det registreres kun normal elde og bruksslitasje i tråd med bygningens alder.

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, kun generelt vedlikehold. Det er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Inspeksjonen begrenset på grunn visuell kontroll fra bakkenivå. Innenfor de tilgjengelige områdene ble det ikke registrert tegn til svekkelser eller skader utover generell elde og normal slitasje.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Inspeksjonen begrenset på grunn visuell kontroll fra bakkenivå og ikke tilgjengelig loft. Ved visuell inspeksjon av takkonstruksjonen registreres det ingen avvik.

6.10 Taktekking



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Taktekkingen består av dobbelkrummet takstein. Det er registrert stedvis mosevekst på takflaten, noe som bør fjernes som et vedlikeholdstiltak for å unngå fuktansamling og forlenget nedbrytning av materialene. Inspeksjonen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke gjennomført kontroll av beslag, gjennomføringer eller detaljerte overganger. Eier melder om utført jevnlige kontroll av taktekking av fagkyndig kontrollør. Alder på taktekkingen er antatt fra byggeår. Basert på antatt alder er mer enn halvparten av normal forventet levetid for taktekking passert. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset inspeksjon, synlige tegn på vedlikeholdsbehov og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig inspeksjon, gjerne av fagkyndig personell, og observasjoner anbefales.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Tilstandsgrad (TG): 3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Fravær av snøfanger innebærer risiko for nedfall av snø og is fra tak, spesielt ved større snømengder. Dette kan medføre fare for skade på personer, kjøretøy og konstruksjoner under takflaten. For boliger med takflater vendt mot inngangsparti, adkomst eller oppholdsarealer anses snøfanger som et nødvendig sikkerhetstiltak.
Snøfangere vurderes til TG3 på grunn av manglende sikkerhetsmessig tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere snøfangere på takflater der det er fare for nedfall av snø/is over gangarealer, inngangsparti eller områder der personer ferdes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Annet

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere i 1 etasje er av siporex dekkeelement. Etasjeskille 2 etasje er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
TG1 - lokalt avvik 0-10mm / TG1 - totalt avvik 0-15mm / Møblering av boligen under befaring: fullt møblert, til dels overmøblert og derav begrenset tilgang for måling.
Etasjeskillere målt for retningsavvik med laser i kjellerstue uetg, kjøkken og entre/gang i 1 etasje. Målte verdier er innenfor TG1 krav. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom. Gulvet i underetasjen er støpt direkte mot grunn. Dersom det skal brukes til oppholdsrom eller annet enn dagens bruk, må man regne med å legge på avretting. Under måling av Entre/gang registreres merkbare skjevheter, nesten opp mot TG2. (TG2 betyr avvik utover det normale, men ikke akutt kritisk.) Takstmann registrerer knirk og "bom" på parkettgulv under befaring. Dette omtales videre i punkt "Øvrig: Gulv"

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element, Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Eier opplyser at pipe er rehabilitert med nytt syrefast stålrør og at ny peisovn er installert i 2019. Arbeidet er utført av fagkyndig firma.
Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er plassbygd før nåværende eiers eiertid. Innredningen er malt av eier i 2021.
Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt. Det registreres normal bruksslitasje, uten vesentlige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Funksjonstest viser tilfredsstillende avtrekk/sug i ventilator. Ingen avvik registrert.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. Deler av u etasjen er innredet til oppholdsrom.
Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er framlagt midlertidig brukstillatelse datert 17.03.1988

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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

6.16 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Rommet er utstyrt med WC og servant. Eier opplyser at toalettet er skiftet i 2025. Det er registrert manglende ventilering. For øvrig ingen avvik observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.17 Trapp: Innvendig



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er registrert trapper mellom etasjene. Trappen fra underetasje til 1. etasje er fra 2019. Trappen fremstår i normal stand med kun normal bruksslitasje. Ingen øvrige avvik registrert.

6.18 Trapp: Utvendig



Beskrivelse
Utvendig trapp er støpt betongtrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

Tilstandsgrad (TG): 3
Trappen mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Det registreres avløpsrør av plast synlig i underetasjen, benkeskap, servant våtrom og sluk.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Avløpsrørene er fra byggeår og har nådd en høy alder. Dette innebærer økt risiko for skader og driftsproblemer i tiden fremover. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Boligen har vann fra egen brønn. Eier opplyser at brønnpumpe i borehull er ny fra 2024.
Det foreligger ingen nyere analyser av vannkvaliteten. Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vurderes å være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å ta prøve av vann for å vurdere kvaliteten.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført av eier. Det foreligger kontrollrapport fra det lokale el-tilsyn datert 02.02.2021, hvor det ble påpekt enkelte mangler. Det er i tillegg fremvist dokumentasjon på at påpekte forhold er utbedret.

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Det er installert 2 varmepumper i boligen. Den ene er fra 2022 og en er av ukjent årstall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Eier opplyser om at det er den ene varmepumpen fra 2022 er installert i eier regi.

Når var siste service på anlegget?

Service er utført for ca 2 år siden på den nye varmepumpen.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Tilstandsgrad gitt på bakgrunn av manglende service ukjent årstall for den eldre varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

300

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Boligen har en smart varmtvannsbereder på 300 liter, installert i 2025 ifølge eier.
Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og fremstår i normal stand uten avvik.

6.24 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Boligen har naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg, spalte i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom. Ventilasjonen er vurdert som normalt fungerende, men kan ikke anses å oppfylle dagens anbefalte standard. Den var vanlig på byggetidspunktet.

6.25 Våtrom: 1 etg



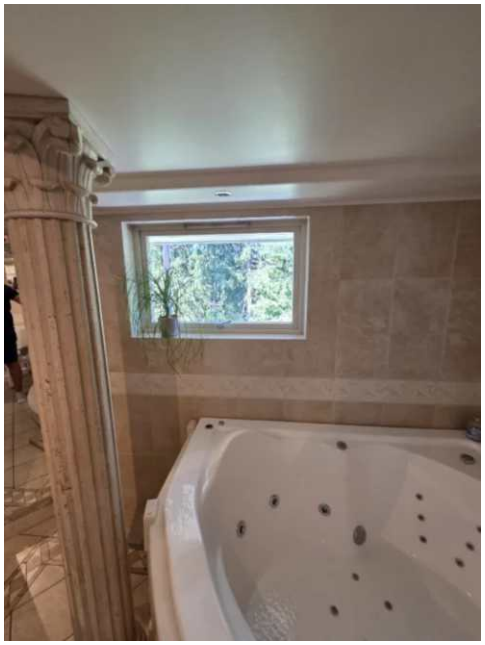
Overflate

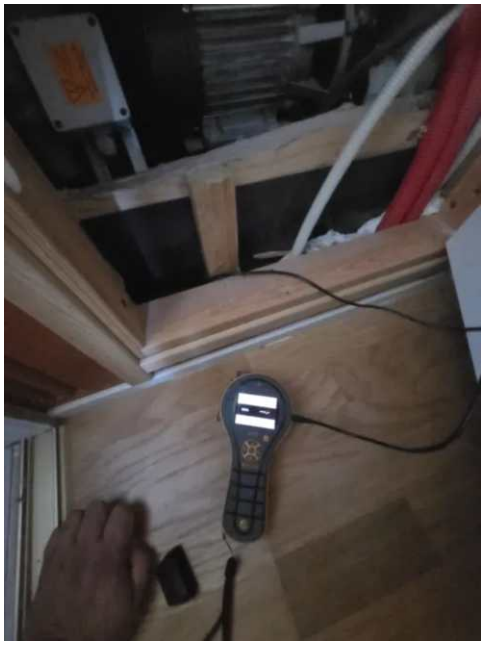
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Alle arbeider er utført av tidligere eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei







Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Tilstandsgrad ((TG): 2
Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone, og karm samt listverk vurderes ikke å tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres «bom» i gulvfliser (mangelfull heft mot underlaget). Enkelte fliser er skadet eller sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel bruke dusjkabinett og forsiktig bruk av boblekar for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Baderommet har to sluk. Ett er plassert under boblekar og lot seg ikke undersøke, og ett er plassert under dusjkabinett. Ved kontroll av sistnevnte ble det registrert synlig klemring og underliggende membran. Det er ukjent utførelse av membranarbeider i veggkonstruksjon.
Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av ukjent alder og utførelse av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel bruke dusjkabinett og forsiktig bruk av boblekar for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett, bide, dusjkabinett og boblekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei



Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Sanitærutstyret fremstår som godt vedlikeholdt, uten registrerte svekkelser eller skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er kun naturlig ventilering i baderommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Tilstandsgrad (TG): 2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Tilstandsgrad (TG): 0
Hulltaking ble ikke vurdert som nødvendig da det forelå inspeksjonsluke som ga tilgang til målinger.
Ved utførte fuktmålinger ble det ikke registrert negative avvik.

Dokumentasjon

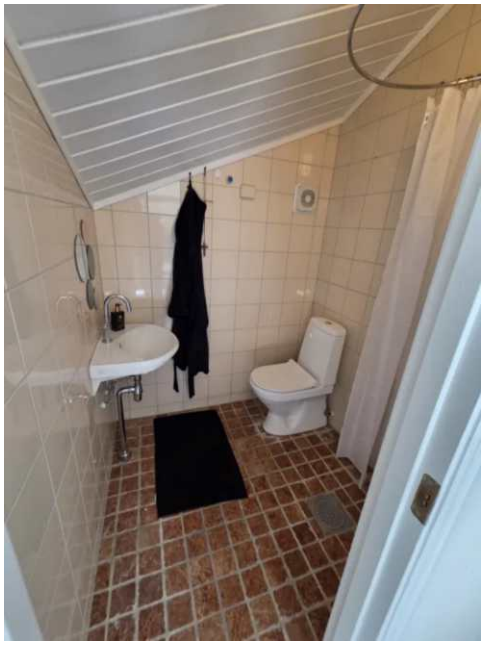
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: 2 etg (sør retning)







Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Alle arbeider er utført av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Tilstandsgrad ((TG): 2
Det registreres svakt fall til sluk. Dør er plassert i våtsone, og karm samt listverk vurderes ikke å tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei





Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Ved kontroll av sluk ble det registrert synlig klemring, men ikke bruk av mansjett eller underliggende membran klemt i klemring. Ved hulltakning påvises sveisemembran på gulv men det er ukjent utførelse av membranarbeider på gulv og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av ukjent alder og utførelse av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Sanitærutstyret fremstår som godt vedlikeholdt, uten registrerte svekkelser eller skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Tilstandsgrad (TG): 0
Ved utførte fuktmålinger ble det ikke registrert negative avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: 2 etg (nord retning)



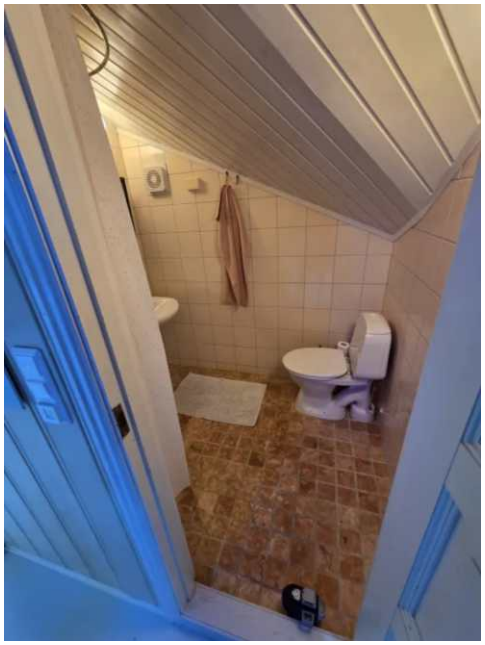


Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Alle arbeider er utført av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Tilstandsgrad ((TG): 2 Det registreres svakt fall til sluk. Dør er plassert i våtsone, og karm samt listverk vurderes ikke å tåle belastningen av fritt vann.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler. Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast







Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Ved kontroll av sluk ble det registrert synlig klemring, men ikke bruk av mansjett eller underliggende membran klemt i klemring. Ved hulltakning påvises sveisemembran på gulv men det er ukjent utførelse av membranarbeider på gulv og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av ukjent alder og utførelse av tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales tiltak i samråd med våtromskyndig for å unngå eventuelle ytterligere fuktbelastninger av de berørte deler.
Ett av tiltakene kan være å for eksempel installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Sanitærutstyret fremstår som godt vedlikeholdt, uten registrerte svekkelser eller skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Tilstandsgrad (TG): 0
Ved utførte fuktmålinger ble det ikke registrert negative avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Vaskerom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Tilstandsgrad (TG): 3
Vaskerommet bærer preg av elde og slitasje. Minimum høyde på tettesjikt er usikker, da det er belistet rundt gulv. Tettheten (tettesjiktet) er usikker på gulv og sluk.
Våtrommet har for lite fall mot sluk.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør oppgraderes i sin helhet.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



6.29 Øvrig: Gulv



Beskrivelse

Uetg: Malte fliser
1 etg: Malt parkett. Stedvis riper og løs/bom.
2 etg: Malt parkett Stedvis riper og løs/bom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Gulvene viser tegn til elde og normal bruksslitasje. Det registreres stedvis knirk og løs/bom i gulvene. Videre bemerkes nivåforskjeller mellom ulike soner i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvene krever ingen umiddelbare tiltak. På bakgrunn av registrerte avvik må det likevel påregnes utskifting av parkettgulv på sikt.

6.30 Øvrig: vegger og himling



Beskrivelse

Vegger og himling består stort sett av malt innvendig trepanel.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Vegger og himling fremstår som godt vedlikeholdt og i pen stand, uten registrerte merker eller skader.

6.31 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Eier opplyser at det ikke er utført radonmålinger i eiers reg, og er ukjent om det er foretatt målinger tidligere.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Tilstandsgrad ((TG): 2 Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Det er ukjent om bygget er oppført med radonsperre.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør gjennomføres radonmålinger.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Christian Walter Engebretsen	Kristin Aslaug Fidje Engebretsen

Gateadresse
Siggerudveien 1023

Poststed	Postnr
SKI	1425

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0883380

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 309251067

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i en gulvflis på hovedbadet, skiftet vannlås og rør som vedlikehold på hovedbad og bad jenterom. Byttet toalett på bad gutterom og toalettrom.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet røropplegg som beskrevet over, samt toalett på toalettrom og varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Wislan rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet pumpe for avløp i 2019, og byttet vannpumpe i 2024.

Arbeid utført av: Tette avløp AS, Hadeland pumpeservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til fukt som følge av dårlig drenering, men registrerte fukt i syd-vestre hjørne i garasjen under inngangsparti ved spyling av trapp med hageslange. Trapp ble utbedret, og problemet har ikke vist seg siden.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over. Har hatt drypp i takutspring/luftekasse på taket. Follo tak og vedlikehold AS har montert mønebånd, skiftet noen lekter og ca 3m gradrenne. De har også kommet på jevnlig taksjekk av undertak og takstein mv.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Setningsskader på nord og østvegg i hjørne. Skråning hadde seget ut, og ble bygget opp med forstøtningsmurer forankret mot fjell, nye stabiliserende masser, samt understøpt såle på huset. Litt skjevt gulv i treningsrom.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fjernet maur bak støttemurer og ved heller i inngangsparti noen ganger. Har registrert museekskrement i garasjen ett av de siste 7 årene. Svertesopp på utvendig panel tas med husvask når det evt oppstår.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Strømsborg Elektro skiftet 2 sikringsskap og monterte brytere, stikk, dimmere og termostater i Elko smart seiren mv. Elektro Innovasjon la opp strøm og gulvvarme i kjeller etasje. El-Kontakten monterte led lamper i treningsrom, byttet stikkontakt og gikk over anlegget etter el-tilsyn. Elektriker Gruppen tilkoblet VVB, monterte led lamper i garasje, monterte stikkontakter på støttemur, og byttet div brytere, stikkontakter og termostater. Antar tidligere eier kan ha gjort noe egenarbeid.

Arbeid utført av: Strømsborg Elektro, Elektro Innovasjon, El-Kontakten, Elektriker Gruppen

Document reference: 309251067

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn 2021. Se over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veranda er rehabilitert i samarbeid med vår svoger som er tømrer. Ellers noe normalt vedlikeholdsarbeid med snekring og maling mv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Grunnmur AS har oppført støttemurer og støpt plate på terrasser, Mostue AS har utført gravearbeider ifm støttemurer, AG Hopen har understøpt såle. Follo Tak og vedlikehold - se over.

Arbeid utført av: Grunnmur AS, Mostue AS, A.G. Hopen byggmester og entreprenør, Follo Tak og vedlikehold

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Uinnredet kjeller ombygget til kjellerstue, gang, bod og treningsrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brygge anlagt for 20+ år siden er ikke godkjent, på lik linje med øvrige brygger i området. Ombygging av kjellerrom er ikke bruksendret.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest fra huset ble bygget på slutten av 80-tallet, men dette skal visstnok være vanlig og i praksis uproblematisk.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifm salg pt under utarbeidelse.

Document reference: 309251067

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Kjøper vil gis brukstillatelse på deler av nabotomten (Gnr 97 Bnr 138). Ingen andre spesielle forhold vi kan komme på, men antar dette evt vil fremkomme av dokumenter i salgsoppgaven.

Document reference: 309251067

Tilleggskommentar

Utebod har råteskader, treverk på brygge må påregnes å skiftes, takvinduer barnerom er punktert. Det må påregnes å skiftes bygningsdeler eller materialer som følge av alder eller normal slitasje.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Christian Engebretsen	7833050395a8d554796eb673a1861fb555f47693	20.08.2025 07:48:02 UTC	Signer authenticated by One time code

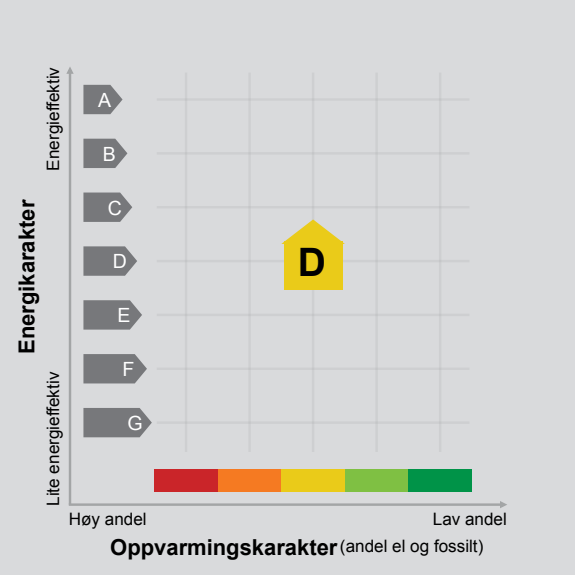
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Aslaug Fidje Engebretsen	8f2dcce1e5c8ad27fe0560dc6e0d7f90d06d854a	20.08.2025 07:51:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251067

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Siggerudveien 1023
Postnummer	1425
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6572278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158598
Dato	22.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	382
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Bru, Siggerud			97/14	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg erstatning for hytte	enebolig	29.05.86	26.06.86	54/86
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
O. Albert Aasbø		Vevelstadåsen 13, 1405 Langhus		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
John Lyng		Vardåsvn. 34, 1400 SKI		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget: Hovedplan

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekvarslere monteres.
2. Enkelte avsluttende arbeider gjenstår internt i boligen.
3. Reviderte tegninger innsendes.
4. Rekkverk på balkong, tilgjengelighet begrenses inntil rekkverk er montert.
5. Noe utvendig malerarbeide gjenstår.
6. Snuplass på egen grunn etableres.
7. Nødvendig klamring av avløpsrør utføres.
8. Drikkevannsprøve framlegges, rørleggermelding innsendes.
9. Det må foreligge ildstedsattest fra feiermesteren før pipe og ildsteder tas i bruk.

En beklager å måtte påpeke det ulovlige ved at boligen var tatt i bruk før tillatelse var gitt.

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 1 og 4 straks
" 8 snarest
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. Øvrige innen 6 mndr.

Sted og dato	Stempel	
SKI 17.03.88	SKI BYGNINGSVESEN	
Bernt Stadven	bygn.sjef	Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Nordre Follo kommune

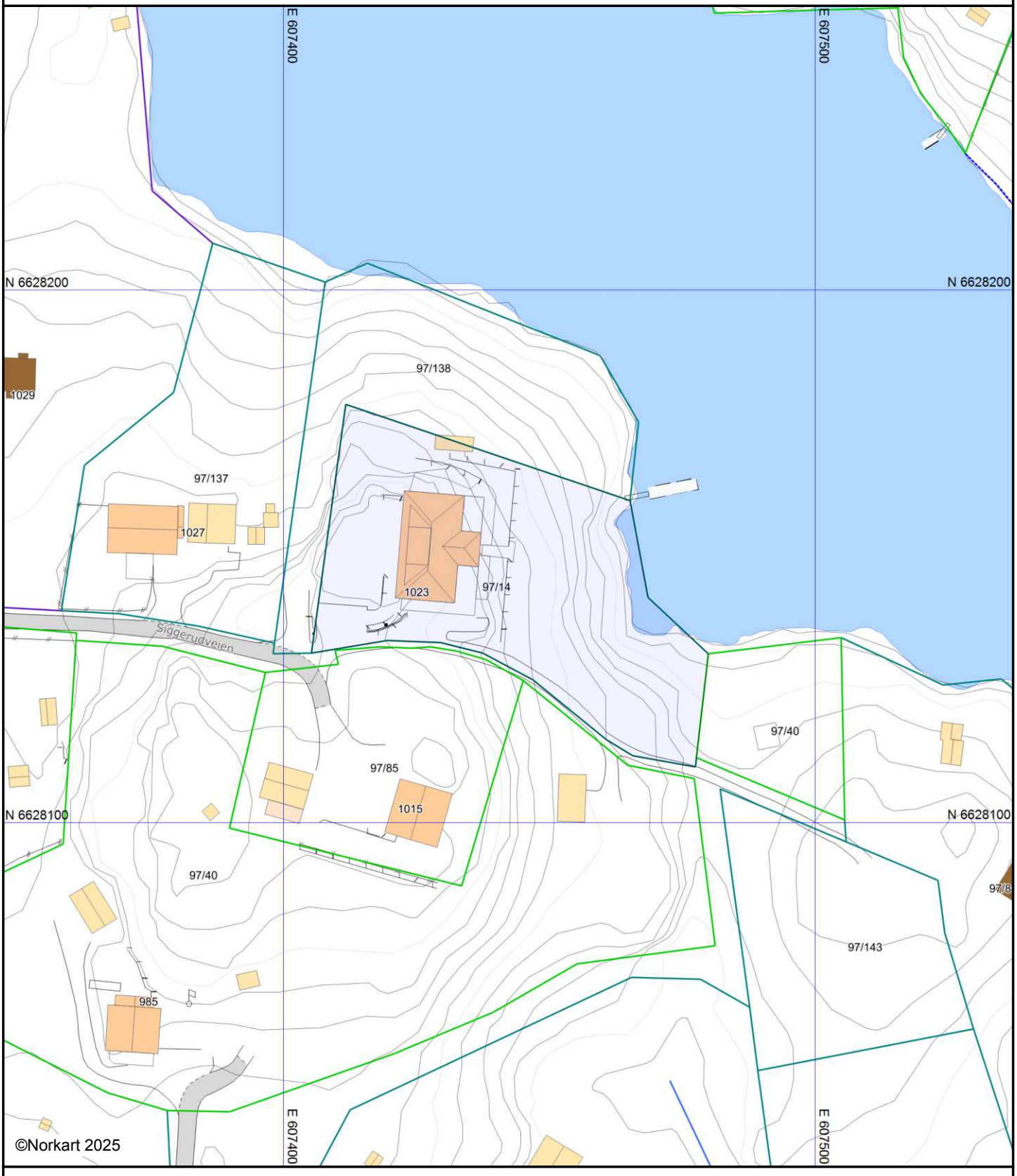
Grunnkart

Eiendom: 97/14
Adresse: Siggerudveien 1023
Dato: 06.08.2025
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



©Norkart 2025

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: 97/14

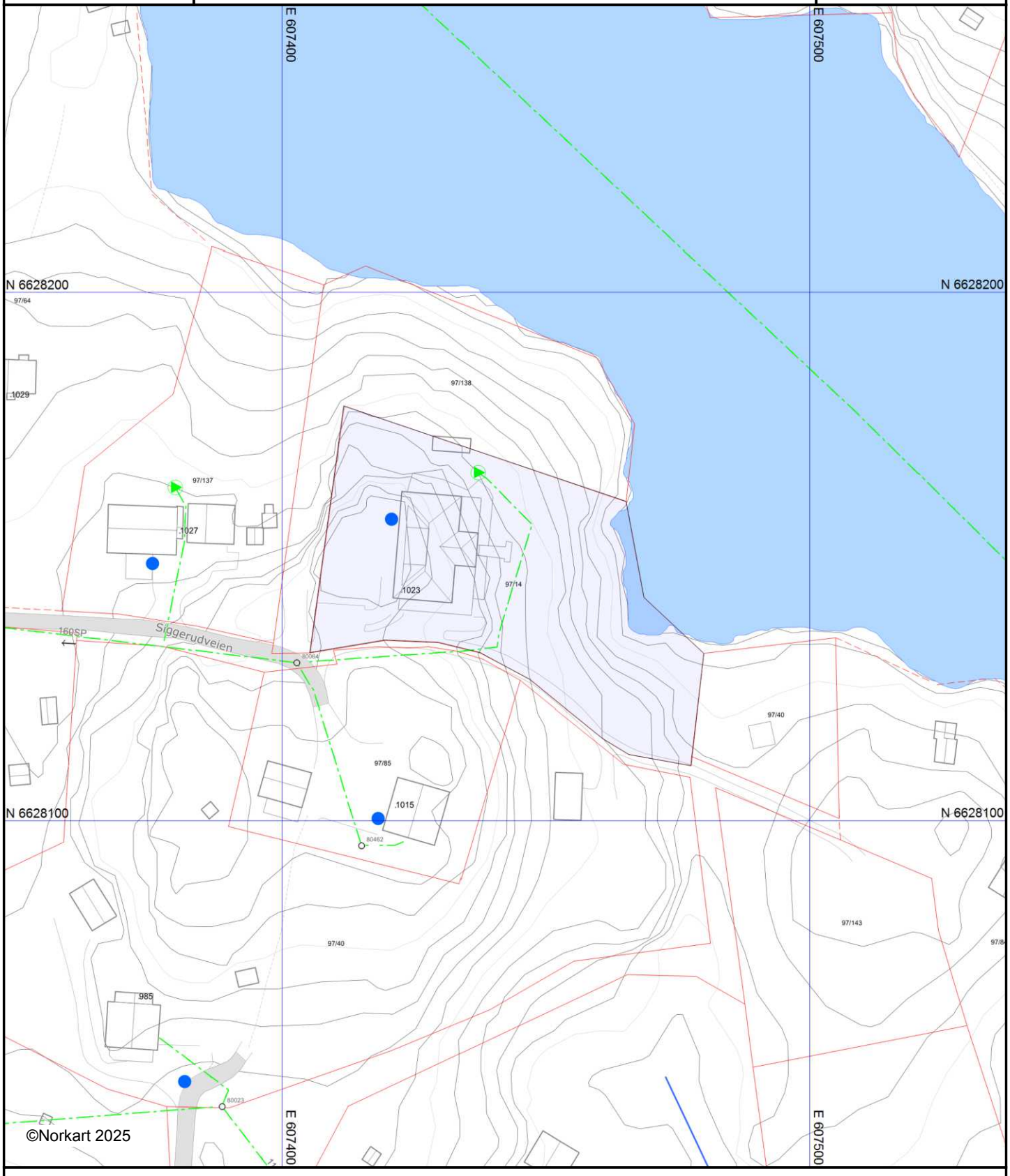
Adresse: Siggerudveien 1023

Dato: 06.08.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Vann- avløp spredt bebyggelse

- Brønn

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Spillvannsledning
- Fallretning
- Kum_Spillvann
- Pumpestasjon, spillvann

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

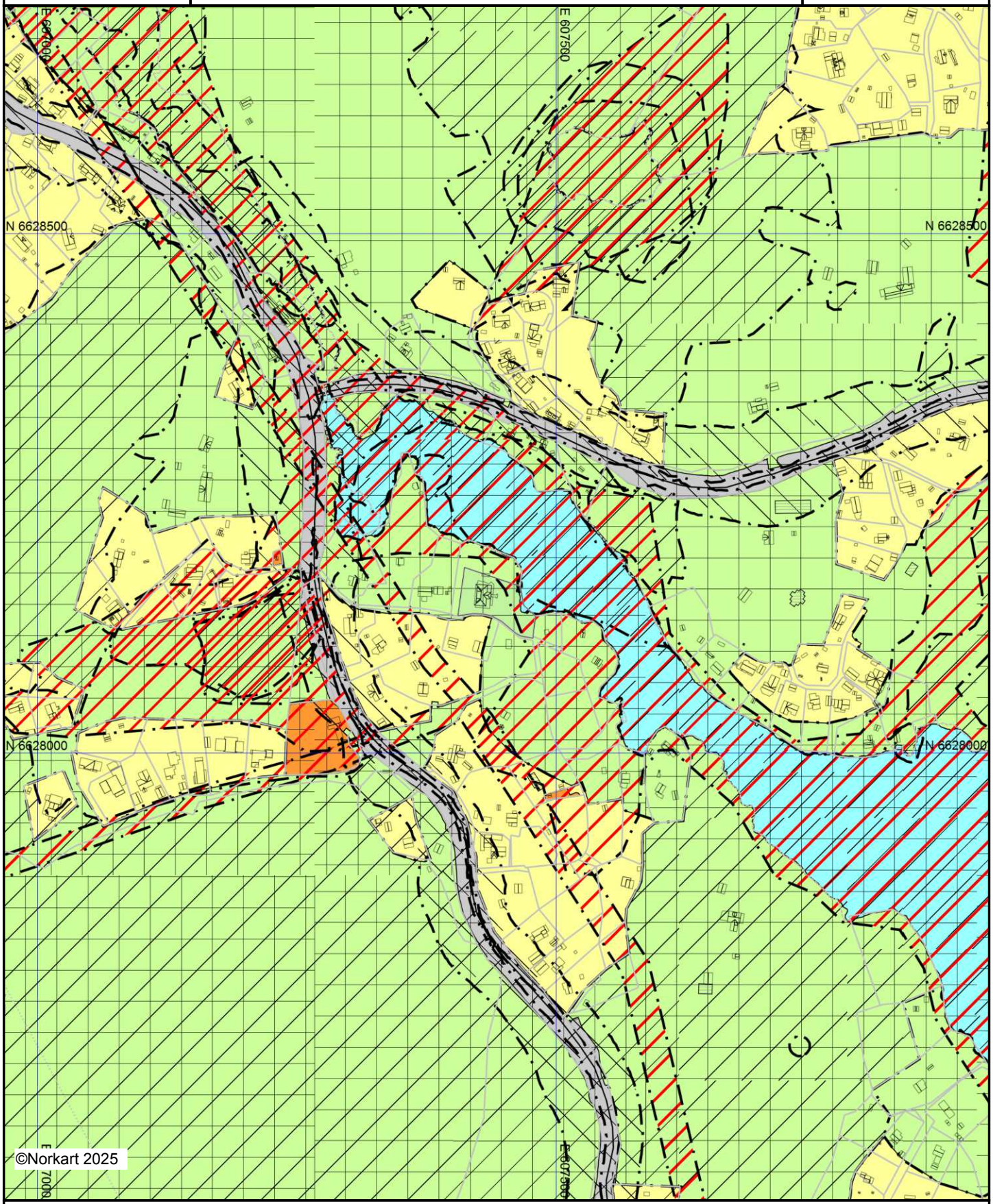
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/14
Adresse: Siggerudveien 1023
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Ark. L 12/248

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 28.03.07.

SKI KOMMUNE
Reguleringssjef

SKI KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRU

Dato: 25.10.04. Sist endret: 15.02.07.
* Siste avsnitt i § 3d er tilføyd ved vedtak av 02.09.2009

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- Pbl. §25 nr.1. Byggeområder.
  - Områder for boliger.
- Pbl. §25 nr.2. Landbruksområder.
  - Jord- og skogbruk innenfor Marka.
- Pbl §25 nr.3. Offentlige trafikkområder.
  - Offentlig kjørevei.
  - Gang- og sykkelvei.
- Pbl. §25 nr.5. Fareområder.
  - Områder for høyspentlinjer.
- Pbl. §25 nr.6. Spesialområder.
  - Frisiktsoner.
  - Trafo.
  - Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (HP3 / OP5).
  - Naturvernområde, N1, vern av landskap og vegetasjon.
  - Naturvernområde, N2, vern av viktige biotoper.
  - Privat småbåtanlegg (land).
  - Privat småbåtanlegg (vann).
- Pbl. §25 nr.7. Fellesområder.
  - Felles avkjørsel (FA).
  - Felles turvei (FT).
  - Annet fellesareal for fellesfunksjoner (FF).

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

a) Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4m x stoppsikt, i kryss 10m x 1,5 x stoppsikt og mot gang- og sykkelvei 3m x 25 m, jfr. vegnormalene, håndbok 17.

b) Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av atkomst fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

c) Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot vegtrafikkstøy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets veileder T-1442 *"Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"*, tabell 2. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Skjermene bør tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge m.v.

d) Bebyggelsens utforming
Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og søknader påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene.
Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

e) Rekkefølgebestemmelser ved søknad om bruksendring fra hytte til bolighus og tillatelse til bygging på ubebygde tomter, i byggeområde B1
Eksisterende hytter regulert til bolig kan søke om bruksendring, og ubebygde tomter regulert til bolig kan bebygges, forutsatt at bl.a. følgende vilkår er oppfylt:
- Kommunalt avløp må være ført frem til området, og eiendommen må knyttes til avløpsnettet.
- Eiendommen må ha godkjent drikkevann.
- Fellesavkjørsel fra offentlig vei og inn til eiendommen må være opparbeidet til den standard som kommer frem av plankartet på de strekninger som kommunen krever, se § 9b.
- Gang- og sykkelveien fra området frem til Siggerud skole må være bygd og godkjent av vegmyndighetene.
- Det kreves dokumentert veirett fra eiendommen frem til offentlig vei.

Generelt må krav og vilkår i henhold til plan og bygningsloven være oppfylt før bruksendring gis og ubebygde tomter kan bebygges.

f) Rekkefølgebestemmelse vedrørende skolekapasitet
Av hensyn til skolekapasitet skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet.
Ved søknad om bruksendring fra hytte til helårsbolig og ved søknad om å bebygge ubebygde tomter, må skolekapasiteten vurderes. Slik godkjenning skal foreligge før bruksendring gis eller boligbygging igangsettes.

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER. FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE B1

a) Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende eneboliger *uten sekundærleilighet*.
Det tillates kun oppført én boenhet på hver eiendom.

b) Tomteareal
Minste netto tomteareal er 750 m². Kun fradelte bolig- eller hytteeiendommer kan bebygges. Eiendommer tillates ikke delt i flere parseller.
Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. veggrunn, fellesområde m.v.

c) Tomteutnyttelse
Prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) skal ikke overstige 24 %.
Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal likevel ikke overstige 350 m².

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av bruksareal (BRA)

reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje.

Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift og NS 3940.

d) Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.
* Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

e) Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje- og en biloppstillingsplass pr. bolig.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Når garasje er plassert på samme tomt som boligen kan parkering legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan i tilknytning til byggemelding for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

§ 4. LANDBRUK INNENFOR MARKA

a) Generelt
Området skal nyttes til landbruksformål (jord-, skog og hagebruk). I området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.

Skogsdrift skal behandles etter Markaforskriften av 02.04.93 gitt i medhold av lov om skogbruk.

b) Bruksendring/ombygging
Eksisterende fritidshus innenfor landbruksområder tillates ikke omdisponert til bolig.

Eksisterende boliger kan tillates ombygd, til- og påbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.
Det skal legges spesiell vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen tiltaket måtte ha sett fra vassdraget.

Arealgrenser jfr. § 3c og 3d.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – KJØREVEG

Det tillates ingen nye direkte avkjørsler til fylkesveien. Utvidelser av eksisterende avkjørsler og kryss skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 6. FAREOMRÅDER - HØYSPENTLINJER

Avhengig av kraftlinjens størrelse skal rydde- og byggeforbudsbeltet være på:
21 meter totalt, 10,5 m til hver side av senterlinjen for 50 Kv kraftlinjer.
15 meter totalt, 7,5 m til hver side av senterlinjen på mindre kraftlinjer i området.

§ 7. SPESIALOMRÅDE – NATURVERNOMRÅDE, N1, VERN AV LANDSKAP OG VEGETASJON I SÅRBARHETSBELTET LANGS LANGEN

Hensikten med sårbarhetsbeltet er å bevare "veggene" i landskapsrommet rundt Langen samt den naturlige vegetasjon. Tiltak i sårbarhetsbeltet skal vurderes ut fra særlige hensyn til virkningen tiltaket måtte ha sett fra vassdraget, og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

a) Generelt
Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende landskap og vegetasjon. Det er heller ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.

Det er tillatt med drift av eksisterende åker-, eng- og beitemark, blant annet for å opprettholde kulturlandskapet som et viktig element i landskapet langs vassdraget.
For plukkhogst og tynning av skog innenfor landbruksarealer omfattet av N1 skal det utarbeides skjøtselsplaner som må godkjennes av Ski kommune. Skjøtselsplaner kan utarbeides i samarbeid med landbrukskontoret i Follo.

Skjøtsel på hytte- og boligeiendommer skal ta sikte på å bevare det naturlige vegetasjonsbeltet, og skal godkjennes av Ski kommune. Unntatt fra dette er vanlig rydding og fjerning av døde trær og planterester i en radius på 8 meter fra veggliv på hytta/boligen, dog ikke nærmere vannet enn 3 meter. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av det naturlige vegetasjonsbeltet. Det kan videre aksepteres hogst av enkelttrær i begrenset omfang, men hogsten skal godkjennes av Ski kommune.
For bolig- og hytteeiendommer kan det utarbeides (flerårige) skjøtselsplaner som må godkjennes av Ski kommune.

Langs bredden av vassdraget skal det jfr. vannressurslovens § 11 opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for godkjente byggverk i vannkanten.

b) Eksisterende bolig- og fritidshus
Tilbygg/påbygg tillates ikke innenfor naturvernområde N1.

Ved eventuell søknad om dispensasjon fra disse bestemmelsene skal det ved vurderingen legges spesiell vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen tiltaket måtte ha sett fra vassdraget, og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

Alle eksteriørmessige tiltak på hyttene innenfor naturvernområde N1, inkludert tilbygg/påbygg, skal vurderes kulturminnefaglig før dispensasjonssøknader behandles. Dette fordi hytter i N1 kan ha kulturminneverdi i en sosialhistorisk og en bygningshistorisk sammenheng.

Ved brann kan bolig- og fritidshus gjenoppbygges. Størrelsen og bygningens plassering skal være den samme før brannen

c) Bruksendring/ombygging
I naturvernområde N1 tillates ikke bruksendring fra fritidshus til bolig, ei heller ombygging, til- og påbygging av eksisterende boliger slik at det blir flere boenheter.

d) Eksisterende brygger.
Eksisterende godkjente brygger kan opprettholdes innenfor naturvernområde N1.
Reparasjoner og vedlikehold som ikke medfører utvidelse eller endret bruk tillates.
Erstatning av eldre brygger tillates såfremt bryggas størrelse ikke utvides eller bruken endres.
Alle former for tiltak på brygger er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93.

Bygging av nye brygger, som ikke er erstatningsbrygger, tillates ikke.
Flytende "terrasser", brygge terrasser og andre liknende innretninger tillates ikke.

§ 8. SPESIALOMRÅDE – NATURVERNOMRÅDE, N2, VERN AV VIKTIGE BIOTOPER I SÅRBARHETSBELTET LANGS LANGEN

Hensikten med naturvernområde N2 er å bevare to viktige øyenstikkerbiotoper som er registrert i området fra Bru og nordover inkl. hele Tangentjern, i henhold til rapporten om "Biologisk mangfold i Ski kommune". Biotopen omfatter både vannspeilet, våtmarker og den nærliggende randsonen med vegetasjon langs vassdraget.

a) Generelt.
Innenfor naturvernområde N2 er det ikke lov å sette i gang noen form for anlegg eller byggetiltak.
All vegetasjon skal bevares.

Dette gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget, for eksempel hovedavløpsanlegget som ligger i Langen.

Hevdvunne og eksisterende båtplasser kan opprettholdes og vedlikeholdes, men ikke utvides på bekostning av vegetasjonsbeltet. Nyanlegg av faste installasjoner som brygger og lignende tillates ikke.
Eksisterende badeplasser kan opprettholdes og vedlikeholdes som i dag, men ikke utvides på bekostning av vegetasjonsbeltet.

§ 9. FELLESOMRÅDER

a) Fellesavkjørsler (FA)
Det er regulerte felles avkjørsler for følgende eiendommer på Bru:
FA1: (gnr/bnr) 97/4, 97/58, 97/68, 97/76, 97/93, 97/112, 97/115, 97/116, 97/117, 97/119, 97/122, 97/135, 97/136, 97/140, 97/142, 97/192, 97/198.
FA2: (gnr/bnr) 97/4, 97/46, 97/96, 97/97, 97/106, 97/107, 97/108, 97/110, 97/111.

FA3: (gnr/bnr) 97/4, 97/14, 97/19, 97/24, 97/39, 97/64, 97/84, 97/85, 97/137, 97/143.
FA4: (gnr/bnr) 97/4, 97/40, 97/83, 97/118.
FA5: (gnr/bnr) 97/4, 97/28, 97/29, 97/36, 97/75, 97/90, 97/123, 97/124, 97/126, 97/127, 97/128, 97/129, 97/130, 97/131, 97/132, 97/146, 97/201.
FA6: (gnr/bnr) 97/3, 97/6, 97/26, 97/17.
FA7: (gnr/bnr) 97/59, 97/62.

b) Krav til utbedring av fellesavkjørsler
Siktforholdene i krysset mellom fellesavkjørsel FA5 og Siggerudveien må være utbedret som vist på reguleringsplanen før hytter får bruksendring og ubebygde tomter kan bebygges. Det må utarbeides byggeplan for tiltaket som må godkjennes av Statens vegvesen før gjennomføring.

Ved endring eller utvidelse av bruk skal utforming av kryss med fylkesvei godkjennes av veimyndighetene, jfr. § 5.

c) Felles turvei (FT1)
Hensikten med de felles turveiene er å sikre alle beboerne adkomst til Langen.

Turveien kan opparbeides som en enkel sti, som tilpasser seg terrengets topografi. Vegetasjon kan ryddes i en bredde som gjør turstien fremkommelig, dog ikke bredere enn regulert bredde på 3 meter

§ 10. PRIVAT SMÅBÅTANLEGG PÅ LAND OG I SJØ.
Innenfor området kan det i begrenset omfang legges til rette for vinteropplag av småbåter og et mindre bryggeanlegg. Slike bryggeanlegg er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93.
Det må sammen med byggesøknaden vises en samlet plan for småbåtanlegget, som viser det totale omfanget og plasseringen vinteropplag og bryggeanlegg.

Skjøtsel av området skal godkjennes av Ski kommune

Siggerudveien 1023

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.) 397 elever, 22 klasser	3 min 2.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 10.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 11.1 km

SPORT

Siggerud Idrettspark	3 min
Siggerudhallen	4 min
PULS Bøleråsen	12 min
Puls Langhus	14 min

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	13 min
Sofiemyrsenteret	13 min
Boots apotek Rett Hjem	10 min
Apotek 1 Langhus	13 min
Ski Vinmonopol	14 min
Mortensrud Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bru Linje 515, 517	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	12 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Siggerud barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 2 km
Siggerud Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 2.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 8.5 km

DAGLIGVARE

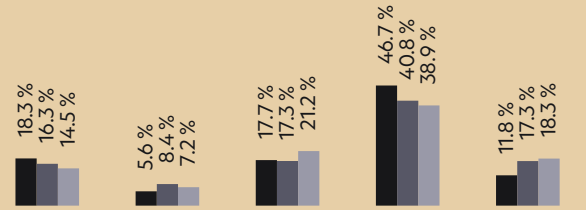
Coop Extra Siggerud	4 min
Joker Langhus	8 min

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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

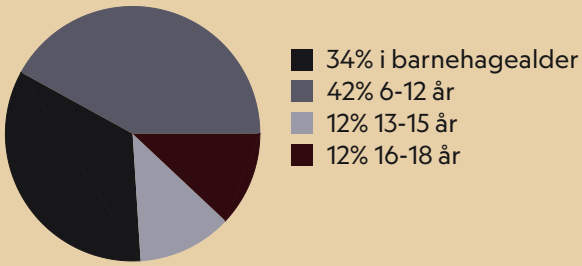
Coop Extra Siggerud	4 min
Joker Langhus	8 min

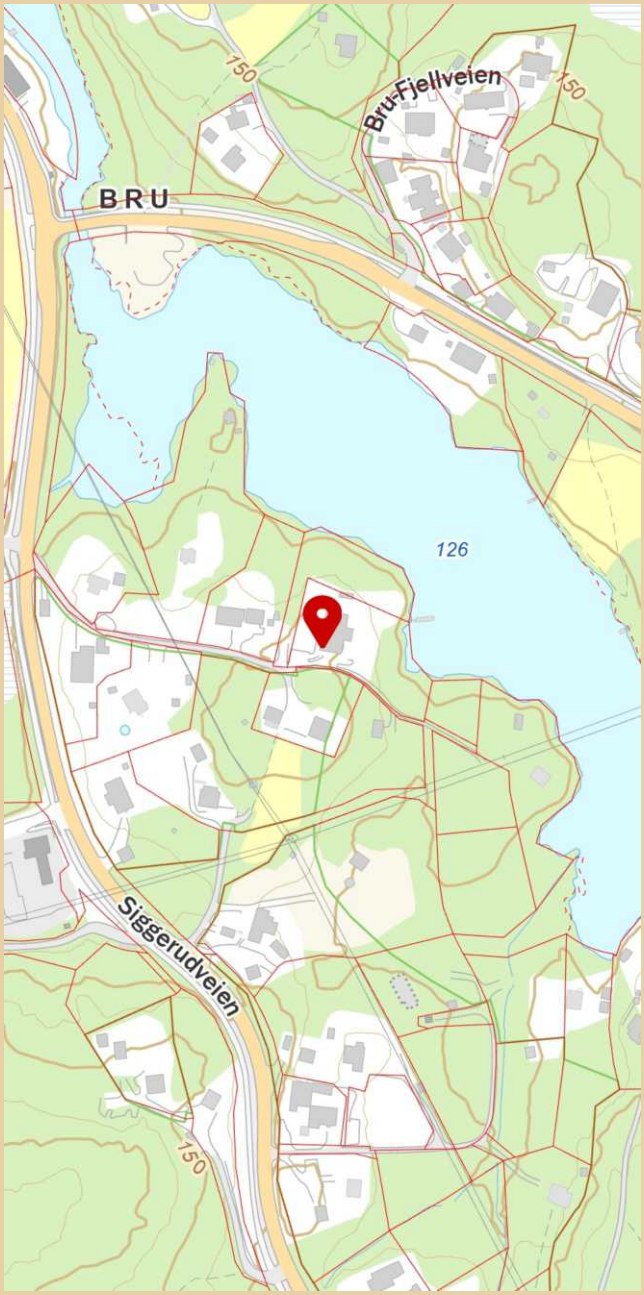
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bru	610	245
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Siggerudveien 1023

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.) 397 elever, 22 klasser	3 min 2.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 10.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 11.1 km

SPORT

Siggerud Idrettspark	3 min
Siggerudhallen	4 min
PULS Bøleråsen	12 min
Puls Langhus	14 min

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	13 min
Sofiemyrsenteret	13 min
Boots apotek Rett Hjem	10 min
Apotek 1 Langhus	13 min
Ski Vinmonopol	14 min
Mortensrud Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bru Linje 515, 517	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	12 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Siggerud barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 2 km
Siggerud Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 2.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 8.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Siggerud	4 min
Joker Langhus	8 min

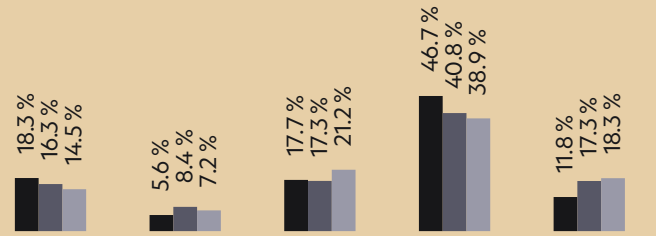
FINN

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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

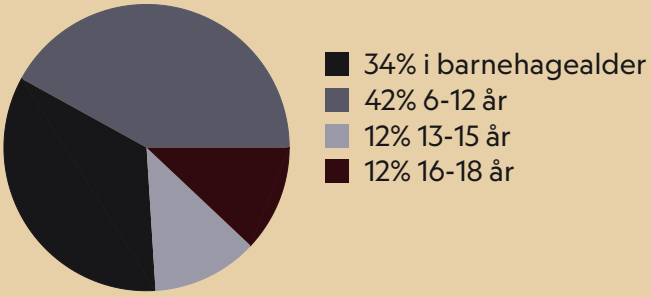
Coop Extra Siggerud	4 min
Joker Langhus	8 min

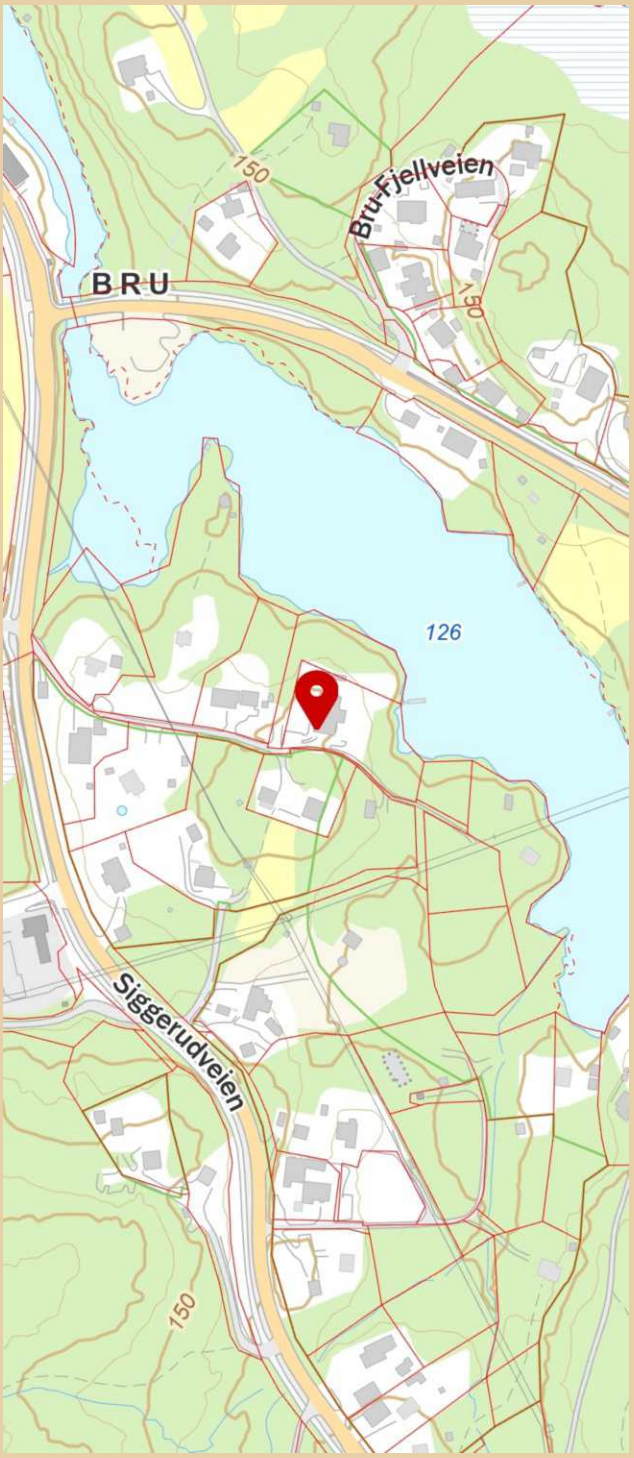
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bru	610	245
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Siggerudveien 1023

SKOLER

Siggerud skole (1-10 kl.) 397 elever, 22 klasser	3 min 2.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 10.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 11.1 km

SPORT

Siggerud Idrettspark	3 min
Siggerudhallen	4 min
PULS Bøleråsen	12 min
Puls Langhus	14 min

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	13 min
Sofiemyrsenteret	13 min
Boots apotek Rett Hjem	10 min
Apotek 1 Langhus	13 min
Ski Vinmonopol	14 min
Mortensrud Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bru Linje 515, 517	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	12 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

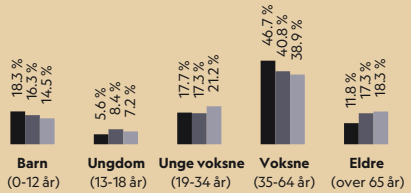
BARNEHAGER

Siggerud barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 2 km
Siggerud Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 2.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 8.5 km

DAGLIGVARE

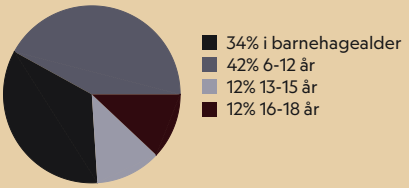
Coop Extra Siggerud	4 min
Joker Langhus	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bru	610	245
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

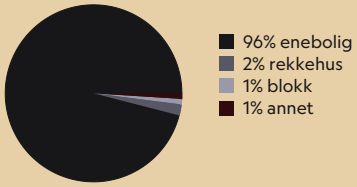
LADEPUNKT FOR EL-BIL

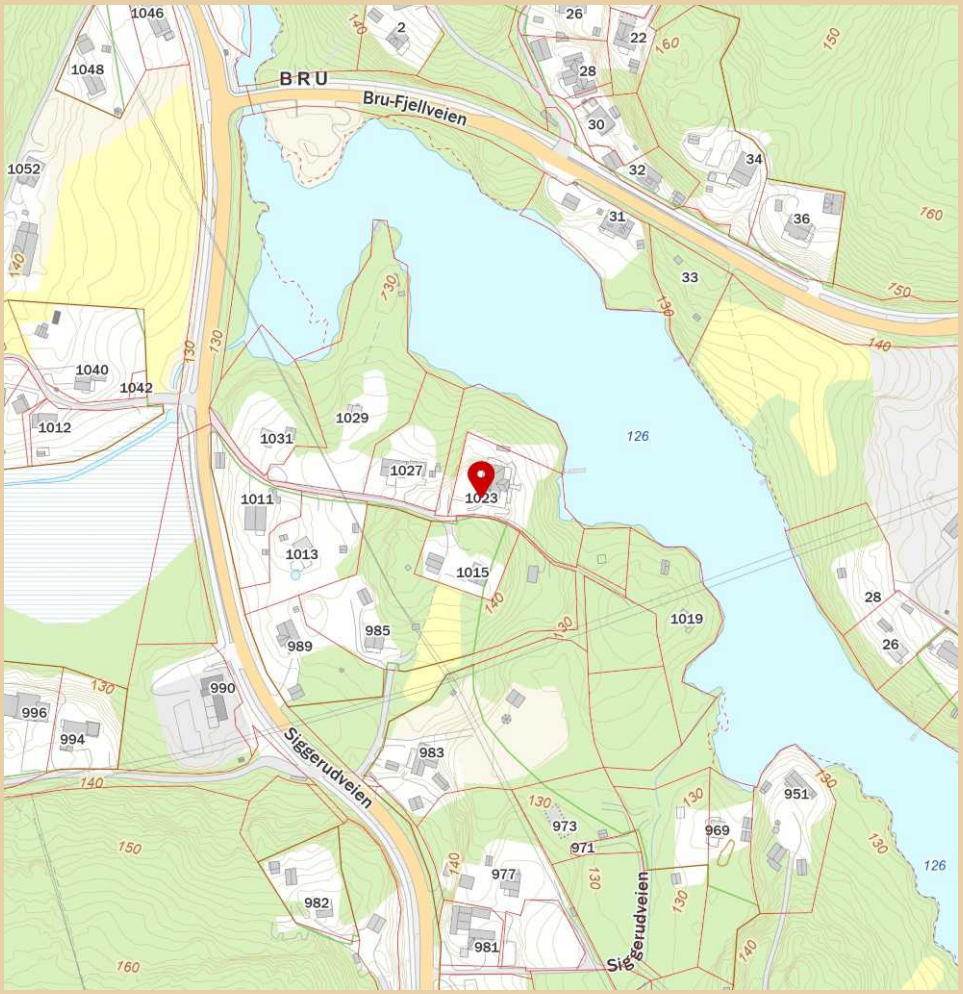
Coop Extra Siggerud	4 min
Joker Langhus	8 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE





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 2025

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:
Siggerudveien 1023, 1425 Ski
Gnr. 97, Bnr. 14, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251067

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
