PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

BRINGEBÆRÅSEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig (fremstår som en enebolig i kjede)

Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 242, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1828 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ5885

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Tomannsbolig (fremstår som en enebolig i kjede) - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak med takoppløft oppført i treverkskonstruksjon. Ingen tilgang til loft/ kaldtloft.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Balkongdører : Malt balkongdører i tre med 2- lags glass.

- Utgang til terrasse på ca 45 kvm fra 1, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er beiset. Trapp ned til hage/uteplass underetasje. Rekkverk i tre og noe glass.
- Er også etablert en støpt uteplass på grunn utenfor balkongdør i underetasjen.

- Elbil lader på yttervegg tilgjengelig fra carport.
- Pergola på terrassen.
- Div. belysning.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser, parkett, teppe og banebelegg. Betonggulv i bod.
Vegg: malt tapet, tapet, malt mdf smartpanel.
Himling: malt panel, panel. Takessplater fleste rom i underetasjen.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe montert frittstående vedovn i stue underetasje.

- Trapp : Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Fabrikkmalt. Glassfelt i dør mellom trapp og stue 1. etasje.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap og innredninger.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med toalett 1. etasje :
Våtrommet er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg uten varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Løs benkeplate lagt oppå vaskemaskin og tørketrommel. 3 skap på vegg. Speil i dør på overskap på vegg over servant.
- Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

Bad 2. etasje :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Taket har panel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og svingbare dusjdører til dusjhjørnet. Speil med lys på vegg over servant..
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Undersøkelsen ble utført i vegg fra soverom mot bad, i området like bak servant. Fuktkvotemåling i treverk viste under 8 vektprosent, som vurderes som tørt treverk i dette området.
Det gis likevel ingen garanti for at det ikke kan forekomme fuktskader i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Vegg bak hushjørnet er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning og skader, og forholdet bør vurderes nærmere ved en eventuell renovering av badet.

Bad i underetasje/kjeller :
Bad er iht eier fra tidlig 2000- tallet og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Taket har panel òg innfelt downlights.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil med hyller og lys på vegg over servant. Håndkle holder med varme.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra trapperom (under trapp og mot bad). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys

Beskrivelse av eiendommen

under overskap ved vask.
Avsatt plass for : oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordeling er plassert i tak over bereder plassert på bad i underetasjen.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon Boligen har mekanisk ventilasjon (motor sitter plassert over tak og styring på utside av vegg på bad 2. etasje). Tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte luker i yttervegg.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre 1, etasje, bad 2, etasje, trapperom, bad, arbeidsrom og stue i underetasjen.
Luft til luft varmepumpe: plassert i trapperom 1. etasje.
Vedovn : montert vedovn i stue underetasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i nisje på bad i underetasjen.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Boligen er oppført på grunnmur av betongelementer. Trolig såleblokk under grunnmur av blokker.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Anbefaler å lese dette punktet i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig (fremstår som en enebolig i kjede)

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

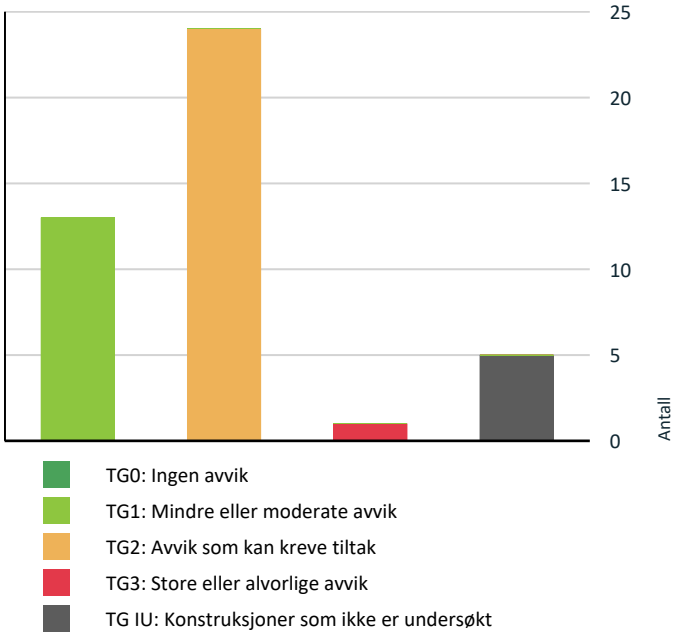
Ett soverom i 2. etasje er omgjort til bruk som omkledningsrom med åpning via nærliggende soverom. Kjelleretasjen er blitt inndelt i flere rom etter innflytting. Finnes ingen godkjente tegninger på underetasjen som samsvarer med dagens romløsning. Kontor tilfredsstiller ikke kravene for varig oppholdsrom.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

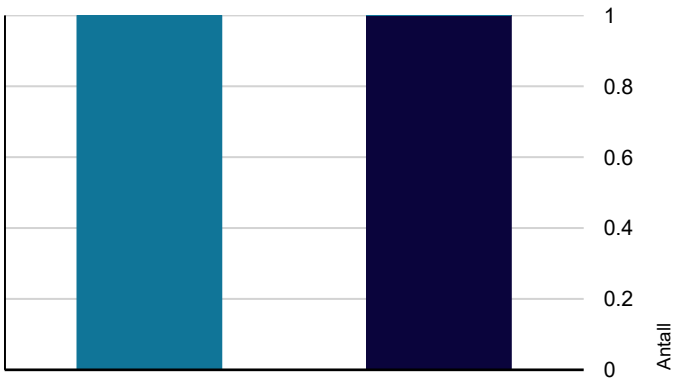
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (fremstår som en enebolig i kjede)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med toalett > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med toalett > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (FREMSTÅR SOM EN ENEBOLIG I KJEDE)

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1999.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Underetasjen er innredet med flere rom etter byggeåret.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer, fuktinntrengning og redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner. Mose og slitasje kan bidra til ytterligere nedbrytning av tekkingen.

Mose bør fjernes fra takstein da denne over tid vil tære på overflateimpregneringen på takstein og gi avkortet levetid.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende konstruksjoner. Når renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På fremsiden av boligen står kledningen nært ferdig planert terreng. Avstanden mellom kledning og terreng er mindre enn anbefalt margin på ca. 15 cm for å redusere risiko for fuktpåvirkning i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nært terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid. Forholdet kan kreve tiltak for å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.
Ingen råte ble observert ved tilfeldig stikktakinger i utvendig kledning utøvd fra utvendig bakkenivå.

Kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med takoppløft oppført i treverkskonstruksjon. Ingen tilgang til loft/ kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Når takkonstruksjonen er helt gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, kan tilstanden ikke vurderes. Skjulte forhold som fukt, lekkasjer eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre fremtidig kontroll av loft og takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : vinduer er fra byggeåret. Vindu på soverom i underetasjen er fra 2009.

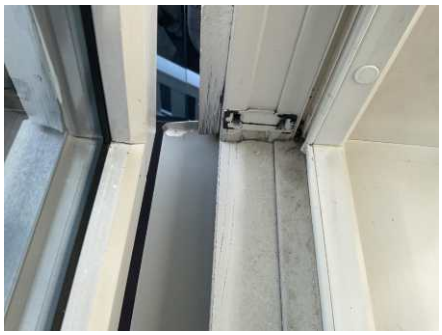
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår fremstår i normal stand, dog med noe slitasje på mekanisme og tettelister. Isolerglass er blitt ca 27 år og har passert over halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når isolerglass har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne. Slitasje på mekanismer og tettelister kan gi svekket funksjon og behov for vedlikehold på sikt.

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glassfelt.
Malt balkongdører i tre med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling etter fukt på utside av dørblad til balkongdør underetasjen. Over halve forventede levetid er passert på dører/isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsvelling på balkongdør kan gi redusert funksjon, deformasjon og økt slitasje på dørbladet dersom tiltak ikke iverksettes. Når dører og isolerglass har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering av glass og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Utgang til terrasse på ca 45 kvm fra 1, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er beiset. Trapp ned til hage/uteplass underetasje. Rekkverk i tre og noe glass.

- Er også etablert en støpt uteplass på grunn utenfor balkongdør i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Registrert relativ store skjevheter på gulv til terrasse 1. etasje. Eier opplyser at terrassen er oppført med fall for at vann skulle få avrenning. Dog er det konstruert med mer fall enn nødvendig eller ønsket. Deler av terrassen er fundamentert ned mot opprinnelig platting. Ytterste del av terrasse mot sydvest er trolig fått noe sig i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjevheter og svak fundamentering kan påvirke brukskvalitet, stabilitet og bruker funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere skjevheter oppstå over tid som følge av bevegelser i konstruksjonen og belastning på fundamenteringen.
Anbefaler nærmere undersøkelser iht. til merkbare skjevheter.





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Elbil lader på yttervegg tilgjengelig fra carport.

Tilstandsrapport

- Pergola på terrassen.
- Div. belysning.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: fliser, parkett, teppe og banebelegg. Betonggulv i bod.
Vegg: malt tapet, tapet, malt mdf smartpanel.
Himling: malt panel, panel. Takessplater fleste rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktskader på parkett ved kjøleskap 1, etasje. Fuktskader i parkett på ett lokalt område mot yttervegg ved spisestue (trolig etter potteplanter). Enkelte parkettbord stue 2. etasje har sklidd noe fra hverandre i skjøt.

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskader på parkett ved kjøleskap i 1. etasje og ved yttervegg ved spisestuen viser noe misfarging, deformasjon og kuving i parkettstaver. Bevegelser i parkettbord i stuen i 2. etasje, hvor enkelte bord har sklidd fra hverandre i skjøtene, kan gi redusert overflatekvalitet og økt slitasje.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Parkettgulv og enkelte overflater inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte høydeskjell :
Målt ca 16 mm avvik i entre på lengde ca 1 meter.
Målt ca 2 cm avvik i stue/ kjøkken 1. etasje.
Målt ca 22 mm avvik på soverom 2. etasje.
Målt ca 15 mm avvik i stue 2. etasje.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).




Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe montert frittstående vedovn i stue underetasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i innvendig utforet grunnmur i kjellerbod mot øst. Fuktkvote i bunnsvill ble målt til 17 %.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er ved målinger registrert noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill i underetasje/kjeller. Indikasjonsmåling viser ca. 17 % fuktkvote, og nivået vil normalt være høyere jo lenger ned mot betongsålen man måler. Målingen er utført kun 2–3 mm inn i toppen av bunnsvillen og representerer derfor ikke hele konstruksjonens fuktinnhold.

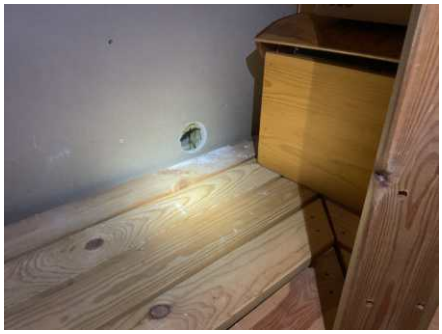
Det ble ikke observert synlig saltutslag mot grunnmur eller misfarging i treverket i området som ble undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier i treverk i rom under terreng indikerer risiko for fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Selv om det ikke ble observert synlige skader i området som ble åpnet, kan det fortsatt forekomme skjulte skader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.
Fuktkvote i treverk bør normalt ikke overstige 18–20 %, da mugg- og soppvekst kan oppstå ned mot dette nivået.
Konstruksjonen bør observeres jevnlig og tiltak for å redusere fuktbelastningen i rom under terreng bør utføres om fuktnivå øker.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappetrinn. Enkelte trinn har synlige slitasjemerker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knirk og slitasjemerker påvirker i hovedsak brukskvalitet og estetikk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Fabrikkmalt. Glassfelt i dør mellom trapp og stue 1. etasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.

- Div. garderobeskap og innredninger.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte tørkesprekker i skjøt på belegg. Det er ikke tilstrekkelig med fall på gulv mot sluk iht til krav for våtrom. Det er dog i dag ikke montert dusjløsning og rommet har fungert som vaskerom med toalett.

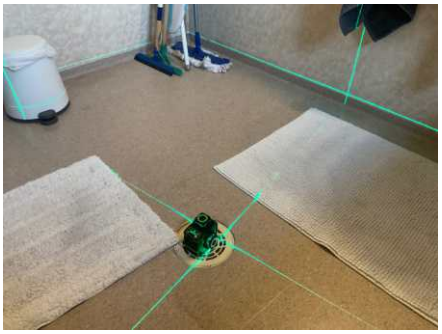
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tørkesprekker i skjøter kan svekke beleggets evne til å motstå fukt og øke risikoen for fuktinntrengning ved vannbelastning. Manglende fall mot sluk kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet dersom rommet utsettes for mer fukt enn dagens brukssituasjon.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Godt over halve forventet brukstid er passert for membranløsningen som er fra 1999. Det er registrert påstartede tørkesprekker i vinylbelegget som fungerer som membran på gulvet. Dette indikerer aldring og svekket elastisitet i overflatematerialet.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Aldret membran og tørkesprekker i belegget kan redusere tettheten og øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning. Dersom utviklingen fortsetter, kan sprekkene forstørres og gi ytterligere svekkelse av membranens funksjon, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning på gulv.
Det anbefales etablering av nytt belegg/tettesjikt på gulv.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Løs benkeplate lagt oppå vaskemaskin og tørketrommel. 3 skap på vegg. Speil i dør på overskap på vegg over servant.

Til info : eier opplyser at det er klart for vannuttak i vegg for dusj (dette har stått slik siden byggeåret).

1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

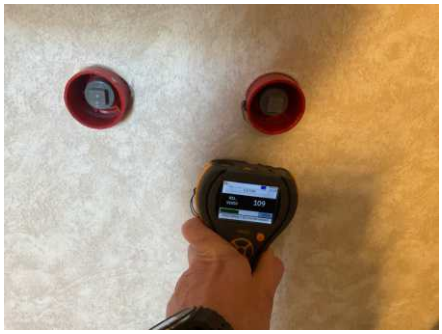
1. ETASJE > VASKEROM MED TOALETT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert flere riss/sprekker i flisfuger i dusjhjørnet.
Til info er panel i tak er blitt behandlet uten først bruk av kvistlakk.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Riss og sprekker i fuger kan indikere bevegelse i bakenforliggende konstruksjoner, noe som igjen kan indikere fuktpåvirkning. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning ved videre vannbelastning. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling og eventuelle nye tegn til fuktskader.

Badet er fra byggeåret, og samlet tilstand tilsier at renovering av våtrommet anbefales. Dersom full renovering ikke gjennomføres nå, bør det monteres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk som midlertidig risikoreduserende tiltak inntil badet oppgraderes i sin helhet.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er oppstått en del tæring i flisfuger rundt fliser ved slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Bom i fliser kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for sprekkdannelser over tid. Avvikende fall mot sluk kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet ved bruk av dusj. Tæring i fuger rundt sluk kan svekke overflatens tetthet og øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning.
Det anbefales dusjing i tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk inntill bad renoveres i sin helhet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Til info er det ikke sluk i gulv under badekar. Kun 32 mm avløpsrør som stikker opp av gulv.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranens utførelse lot seg ikke konstatere, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på løsning eller oppbygning. Godt over halve forventet brukstid er passert for membranløsningen som er fra byggeåret 1999.
Til info er det ikke sluk under badekar. kun ett avløpsrør som stikker opp av gulv hvor avløp fra badekar er knyttet til denne.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membranens tilstand ikke kan verifiseres og den har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for redusert tetthet og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning betraktelig. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å vurdere om løsningen oppfyller kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Sluk og membran er fra byggeåret, og det kan derfor ikke gis noen form for garanti for tettheten i våtrommet. Det anbefales at badet renoveres i sin helhet, og at alle arbeider dokumenteres i tråd med gjeldende krav og bransjenormer.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og svingbare dusjdører til dusjhjørnet. Speil med lys på vegg over servant..

Til info : er servantinnredning og speil på vegg nylig blitt skiftet ut.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Undersøkelsen ble utført i vegg fra soverom mot bad, i området like bak servant. Fuktkvotemåling i treverk viste under 8 vektprosent, som vurderes som tørt treverk i dette området.

Det gis likevel ingen garanti for at det ikke kan forekomme fuktskader i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Vegg bak hushjørnet er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning og skader, og forholdet bør vurderes nærmere ved en eventuell renovering av badet.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er iht eier fra tidlig 2000- tallet og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel òg innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dels løs flisfuge på utvendig hjørnet mot dusj og nisje for varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skaden vurderes som kosmetisk og har ingen kjent betydning for tetthet eller funksjon. Dersom fugene løsner ytterligere, kan det bli behov for lokal utbedring for å opprettholde et jevnt og estetisk uttrykk.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

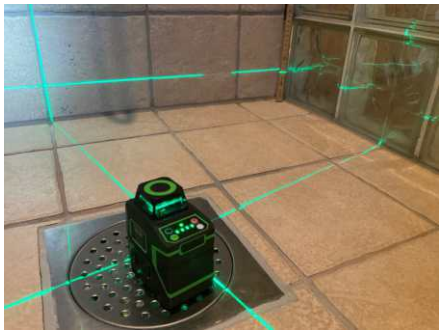
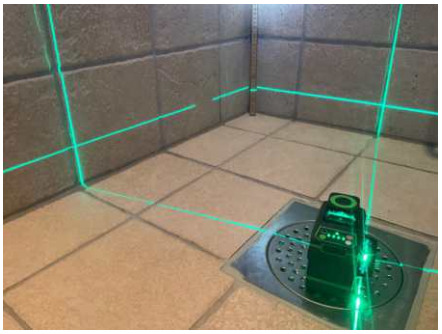
Det er registrert motfall på ca. 4 mm over de siste 50 cm mot dørterskelen, noe som vurderes som et avvik med TG3. Det er eget sluk i dusjhjørnet, og fallforholdene her vurderes som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Motfall mot dørterskel kan føre til at vann ikke ledes mot sluk, men i stedet beveger seg mot terskel og ut til tilstøtende rom/konstruksjoner. Dette gir økt risiko for fuktbelastning og skader ved vannansamling eller lekkasje. Selv om dusjsonen har eget sluk med tilfredsstillende fall, vurderes motfallet ved terskel som et forhold med forhøyet risiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000




KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Membranens utførelse lot seg ikke konstatere, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på løsning eller oppbygning. Godt over halve forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når membranens tilstand ikke kan verifiseres og den har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for redusert tetthet og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning betraktelig. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å vurdere om løsningen oppfyller kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Sluk og membran er fra byggeåret, og det kan derfor ikke gis noen form for garanti for tettheten i våtrommet. Det anbefales at badet renoveres i sin helhet, og at alle arbeider dokumenteres i tråd med gjeldende krav og bransjenormer.





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil med hyller og lys på vegg over servant. Håndkle holder med varme.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra trapperom (under trapp og mot bad). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.









KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap ved vask.
Avsatt plass for : oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på parkett på gulvet ved plass for kjøleskap. Det er også fuktskader på sokkel til kjøkkeninnredningen i samme område. Innredningen har enkelte merker og slitasje som vurderes å være i tråd med normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskader på parkett og sokkel har gitt misfarging, deformasjon og redusert levetid for materialene. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan parkettstaver reise seg ytterligere og gi ujevn overflate samt behov for utskifting av berørte bord. Slitasjemerker og mindre svelling på front ved vask påvirker i hovedsak estetikk og brukskvalitet.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Normal slitasje og redusert funksjon må påregnes for utstyr av denne alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når ventilator har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for redusert kapasitet, støy, driftsfeil og behov for utskifting innen normal tidshorisont.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordeling er plassert i tak over bereder plassert på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannfordeling er ikke plassert i vannsikret skap med kontrollert avtrenning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Manglende vannskap med kontrollert avrenning fra rør□i□rør innebærer at lekkasjevann kan trenge ut i konstruksjoner og gi fuktskader før forholdet oppdages. Når vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte luker i yttervegg.
Motor sitter plassert over tak. Eier opplyser at denne ble skiftet i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke luftventil i yttervegg på rom benyttet som kontor i underetasjen. Det er mer støy fra motor enn hva som skal forventes. Motor er ikke inspirert da denne sitter plassert på yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende luftventil vil gi redusert lufttilførsel og svekket ventilasjon i rommet benyttet som kontor. Økt støy fra motor kan indikere slitasje eller redusert funksjon, og kan over tid medføre behov for service eller utskifting. Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å vurdere motorens tekniske tilstand.
Ved fremtidig tiltak bør det vurderes å etablere mulighet for tilgang til loft hvor også ny motor for ventilasjon kan plasseres.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre 1, etasje, bad 2, etasje, trapperom, bad, arbeidsrom og stue i underetasjen.
Luft til luft varmepumpe: plassert i trapperom 1. etasje.
Vedovn : montert vedovn i stue underetasje.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i nisje på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Manglende avrenning innebærer risiko for at lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjoner og gi fuktskader før forholdet oppdages. Avvik ved el□tilkobling kan medføre redusert sikkerhet og funksjon. Når varmtvannsbereder er over 20 år, øker risikoen for driftsfeil, lekkasje og behov for utskifting innen kort tidshorisont.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1999 Dette er ikke kjent for takstmann. hovedanlegg er fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser at det er enkelte arbeid i underetasjen som er utført av elektriker dog utført på dugnad. Elbil lader er montert av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført arbeider etter 1999 uten at det foreligger samsvarserklæring på arbeide.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Bekreftet av selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Bekreftet av selger.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

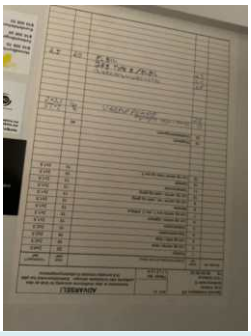
Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Utvendig drensplast er ikke synlig over ferdig planert terreng rundt boligen, noe som gjør det vanskelig å vurdere om overgang mellom terreng og grunnmur er tilfredsstillende beskyttet mot fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Når dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for redusert drensevne og fuktpåvirkning på grunnmur. Manglende synlig drensplast kan bidra til økt fuktbelastning i nedre del av konstruksjonen dersom terreng ligger for høyt eller beskyttelsen er utilstrekkelig.

Tilstandsrapport







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur av betongelementer. Trolig såleblokk under grunnmur av blokker.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kontor i underetasjen tilfredsstiller ikke krav for varig opphold. Ingen vindu eller ventilasjon i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje og carport :
Garasje er oppført på ringmur med belegningsstein på grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med betongstein. Etablert hems for lagring i garasjen.
Carport mellom garasje og bolig hvor det er belegningsstein på grunn. elbil lader. Saltak som er tekket med betongstein.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende: Slitasje på garasjeporten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

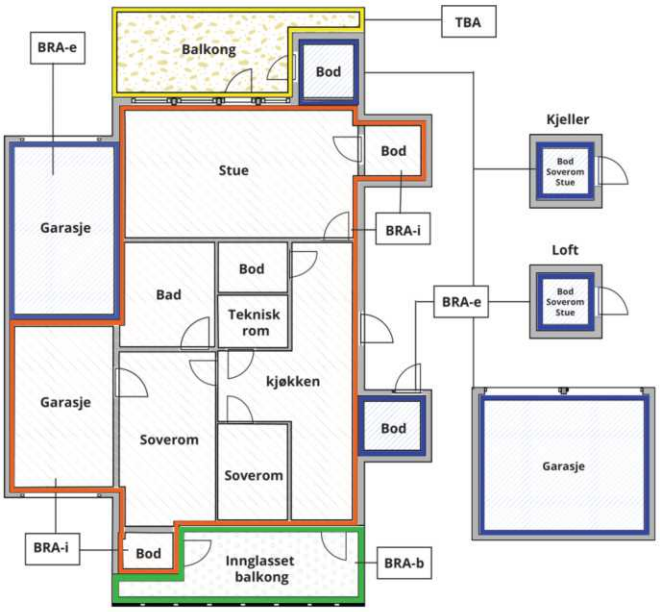
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (fremstår som en enebolig i kjede)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	67			67	45
2. etasje	66			66	
Kjeller	61			61	
SUM	**194**				**45**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom med toalett, trapperom, kjøkken, stue		
2. etasje	Stue med trapp, bad, soverom, soverom 2, omkledningsrom		
Kjeller	Trapperom, bad, bod, bod 2, arbeidsrom, soverom, stue		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. 1, etasje er målt innvendig til 66,7 kvm og 2, etasje er målt til 66,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ett soverom i 2. etasje er omgjort til bruk som omkledningsrom med åpning via nærliggende soverom. Kjelleretasjen er blitt inndelt i flere rom etter innflytting. Finnes ingen godkjente tegninger på underetasjen som samsvarer med dagens romløsning. Kontor tilfredsstiller ikke kravene for varig oppholdsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet servant og speil over servant på bad i 2. etasje.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Håvard Bjåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	242	56		0	383.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bringebæråsen 12

Hjemmelshaver

Bjåstad Håvard

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Sofiemyr i Nordre kommune, syd for Kolbotn. Området byr på et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og flott natur. Ett av utgangspunktene for turløypenettet i Øst- og Sørmarka går fra Fløysbonn gård. Herfra er det blant annet lysløypenett over til Østre Greverud gård og Østli skole, totalt ca. 13 km. I tillegg er det 18-hulls golfbane på Greverud. Tilgang til lysløypene ligger kort avstand unna. Sofiemyr idrettspark er kommunens sentralanlegg og består av stadion, fotball- og friidrettsanlegg med lys og de fleste fasiliteter. Det er flere baner, både grus, gress og kunstgress, samt ishockeybane og balløkke. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, treningssenter og idrettshall, med mer. Ønsker du å kjøre slalåm, kan du besøke Ingierkollen slalåmsenter. Like ved holder Kolbotn tennisklubb til med anlegg som kan benyttes vinterstid. Kort avstand til badestrand på populære Ingierstrand ved Bunnefjorden og kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, Kolben Kulturhus, og Ski Storsenter med bowlinghall og 8 kinosaler. På Sofiemyr ligger The Well et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 383 kvm. Denne er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel/gårdsplass og på grunn i carport mellom garasje og bolig samt frem til boligens inngangsparti. Hage med gressplen, levegg og div. pryd beplantning. Stor terrasse på sydsiden av boligen, hage med gressplen, støttemurer og div. beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Kjedet enebolig over 3 etasjer oppført på grunnmur i betongelementer og støpt betongsåle mot grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Yttertak av type saltak med takoppløft oppført i treverkskonstruksjon tekket med betongstein. Utvendig beslag i behandlet stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	11.03.2026		Innhentet		Nei
Fra Infoland	19.04.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251063

Selger 1 navn
Håvard Bjåstad

Gateadresse
Bringebæråsen 12

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6915014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251063

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid på bad i 2.etasje er utført av faglærte innleid Arbeid på bad i kjeller er utført av faglært på dugnad
Arbeid utført av	Larmerud/Assemblin/Oppegård Elektriske

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Bevegelse i veggene på badet i 2.etasje har laget en sprekk oppe i det hjørnet som er lengst fra dusjen. Bevegelse i gulvet i 2.etasje har fått noen parkettbord til å skli litt fra hverandre.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidvis småmaur under/mellom steiner i støttemur

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	Faglært innleid: Installasjon av Tesla-lader, speil på bad i 2.etasje, varmepumpe Faglært dugnad: Elektrisk i kjelleretasjen
Arbeid utført av	Minel Kreativ Elektro Ski/Eltel/Oppegård Elektriske

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tesla-lader ble installert i mars 2020 av Minel Kreativ Elektro Ski

Document reference: 120251063

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: Har selv satt opp mur rundt huset og montert terrasse

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har selv montert terrasse. Har selv montert pergola.

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: Kjeller var ikke innredet ved overtagelse, men ble innredet etter overtagelse

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 120251063

Tilleggskommentar

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: 120251063

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Bjåstad	38e7179b1361d0126d3c69 8d93f3c65e4a2b9b62	23.04.2026 20:47:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251063

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287621**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16895423**
Gårdsnummer **242**	Bruksnummer **56**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
156,15 kWh/m²	**32 042 kWh**



Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR

Detaljering

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

Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	383.4
Etablert dato	15.01.1999	Historisk oppgitt areal	384
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	242/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	242/56
Kartforretning Kartforretning	29.03.2000	98/03309		242/56 (384)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.01.1999			242/10 (-385), 242/56 (385)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629190.63	601780.49	0	Ja	383.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJÅSTAD HÅVARD F251170*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bringebæråsen 12 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bringebæråsen 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	904 Søndre Sofiemyråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16895423		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	08.06.1999
2	16895431		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	08.06.1999

1: Bygning 16895423: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 08.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.07.1998	14.06.1999	
Tatt i bruk	08.06.1999	14.06.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bringebæråsen 12	H0101	242/56	161	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	30	0	30	0	0	0

2: Bygning 16895431: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 08.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.07.1998	14.06.1999	
Tatt i bruk	08.06.1999	14.06.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	242/56	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	242	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 383 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 383 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4205 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4205)
Navn	ØDEGÅRDEN SKOG, NORD FOR TVERRVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5138/4205_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 383 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

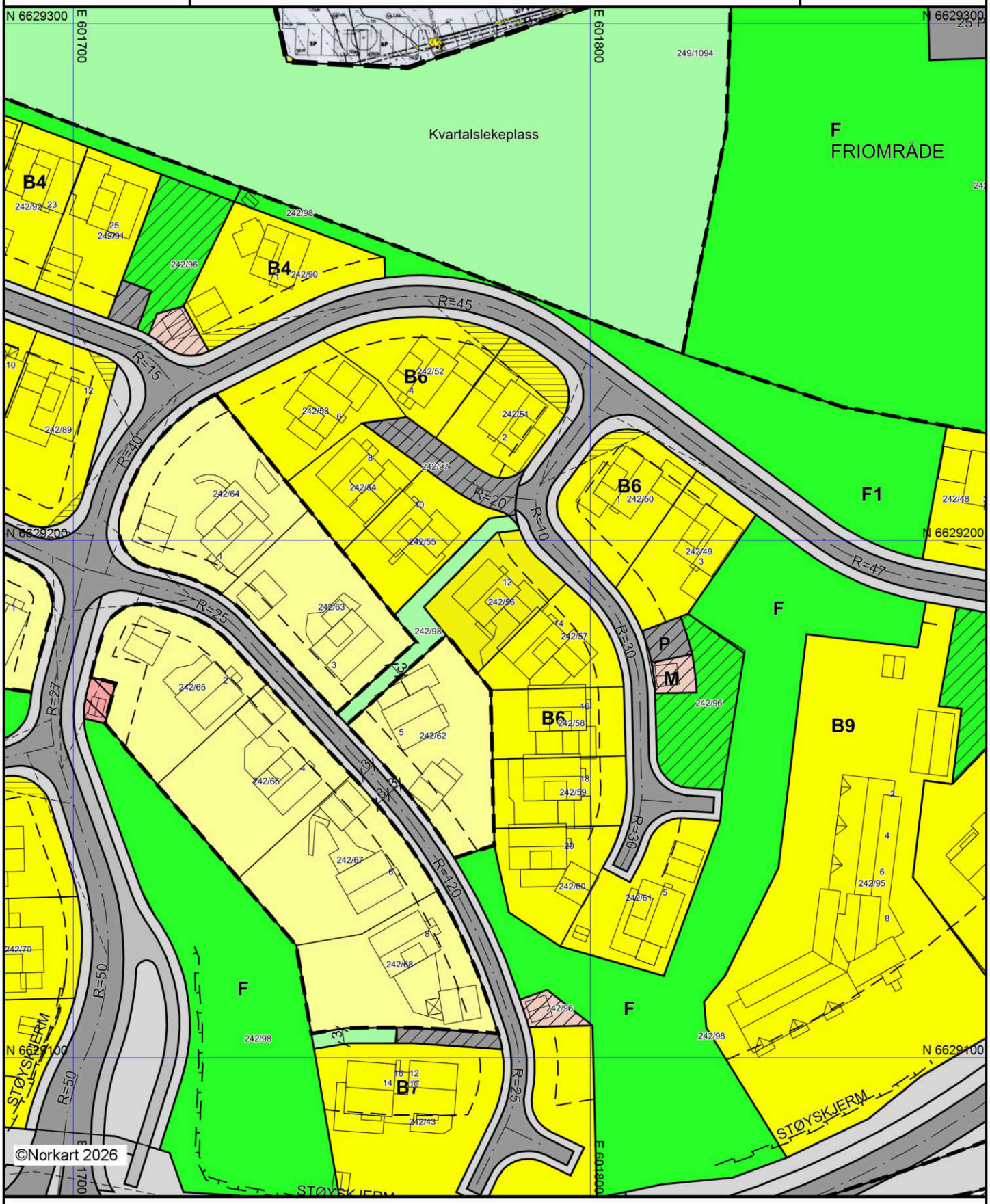
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 242/56
Adresse: Bringebæråsen 12
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

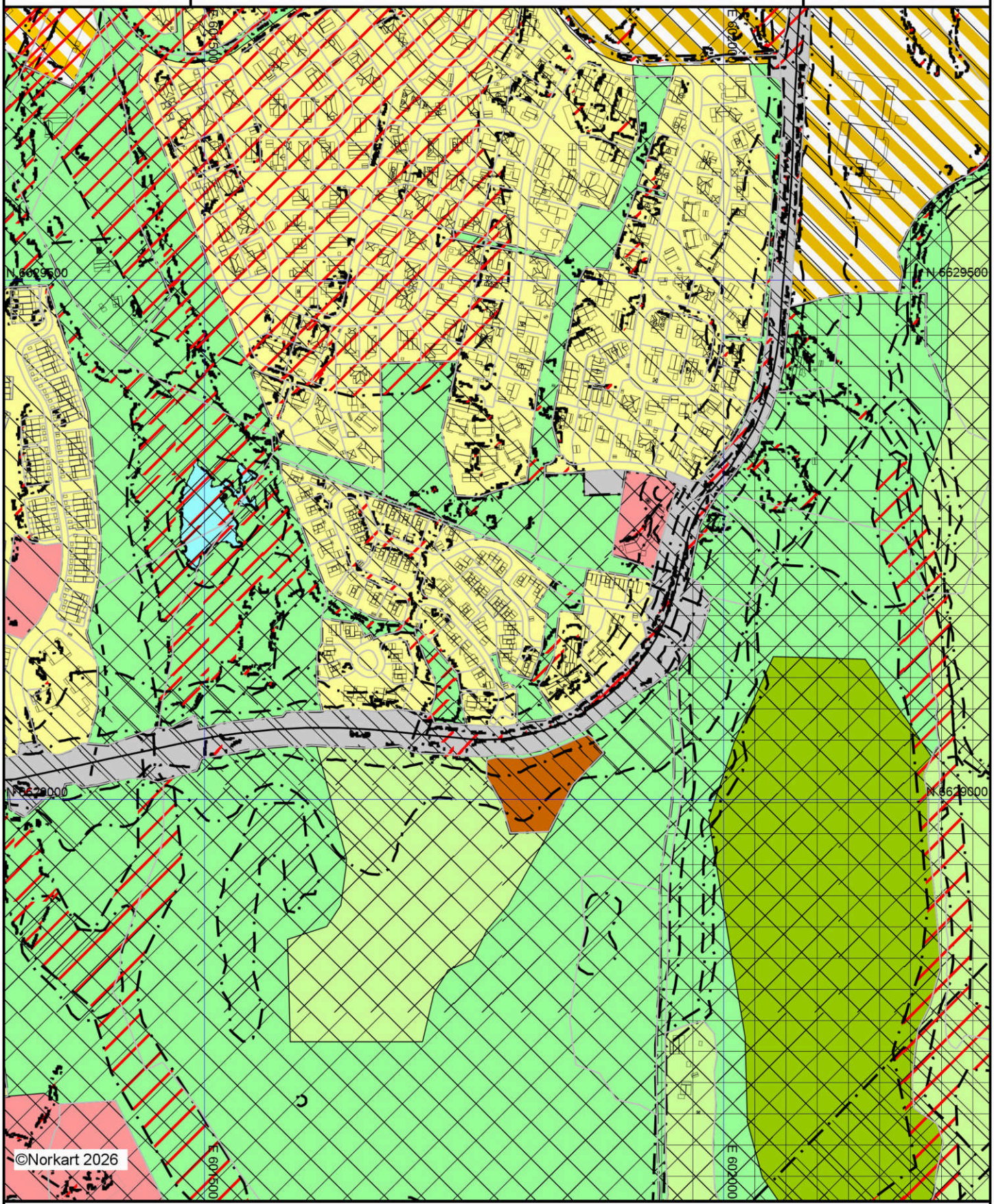
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 242/56
Adresse: Bringebæråsen 12
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET ØDEGÅRDEN SKOG - NORD FOR TVERRVEIEN

Revidert pr. 24.11.94

§ 1 **Avgrensning**

Det regulerte området er angitt med reguleringsgrense på planen.

§ 2 **Området er regulert til :**

- boligformål
- trafikkformål (vei, gang-/sykkelvei og annet trafikkareal)
- felles adkomst
- spesialområde naturvern/friluftsliv
- bevaringsområde (gammelt veifar)
- offentlig formål (pumpestasjon)

§ 3 **Bebyggelse, utnyttelse, etasjetall**

a. Boligbebyggelsen skal for feltene 1 - 3 være åpen småhusbebyggelse. For feltene 1 - 3 gjelder normalbestemmelsene.

b. Boligbebyggelsen skal for feltene 4 - 8 være tett/lav (tun etc.) For feltene 4 - 8 fastsettes BRA til maksimum 160 m2 pr. bolig. Før bygging kan igangsettes skal samlet plan for feltet godkjennes av bygningsrådet.

c. Offentlig bebyggelse (pumpehus) skal utnyttes som idag.

§ 4 **Garasjer, carport**

a. For feltene 1 - 3 gjelder normalbestemmelsene.

b. For feltene 4 - 8 (tett/lav) kan garasje/carport som tilbygg til bolig, eventuelt frittliggende, utgjøre maksimum 30 m2 og regnes ikke med i bebygd areal.

§ 5 **Parkering**

Parkeringsdekningen skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før boligen tas i bruk.

§ 6 **Fellesarealer for lek og opphold**

Fellesarealene skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet, og være ferdig før boligen tas i bruk.

§ 7 **Levegg/gjerder**

I feltene 4 - 8 er det tillatt å sette opp levegg med høyde inntil 1,8 m som skjerming av uteplass.
Hjemmelshaver kan bli pålagt å sette opp gjerde som sikring mot fjellskjæringer og skrenter.

§ 8 **Ubebygd areal**

Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter bygningsrådets skjønn.
Fyllingsskråninger mot eiendomsgrense skal ikke være brattere enn 1 : 2.

§ 9 **Bevaringsområde**

Formålet omfatter en del av et gammelt veifar med 5 m sikringssone på hver side.

§ 10 **Friområde**

På friområdet F1 skal det være anledning til å bygge et anlegg som samler opp avløpsvann fra søppelfyllingen. Det forutsettes at anlegget er et lukket system.

---

for OPPEGÅRD KOMMUNE
Bjørn Kristiansen
Ordfører

Reguleringsbestemmelser

VEDTATT AV OPPEGÅRD KOMMUNESTYRE
DEN 25/1 1995, SAK 4/95
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 27-2

§ 11 **Trafikkstøy**
Alle boligenheter skal skjermes mot støy fra vei slik at de laveste grenseverdiene for støy innendørs og utendørs fastsettes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy, jfr. rundskriv T-8/79 og T- 1/86.

§ 12 **Håndtering av sigevann fra søppelfylling**
Før boligbygg kan tillates igangsatt rundt F1, dvs. felt B3, B6 og B8, skal det utarbeides en samlet plan og retningslinjer for håndtering av sigevannet fra søppelfyllingen i tråd med tiltak/krav i fylkesmiljøvernavdelingens brev av 23.11.94 som følge av undersøkelsen utført av Avløpssambandet Nordre Øyeren.

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 242/56
Adresse: Bringebæråsen 12
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 242/56

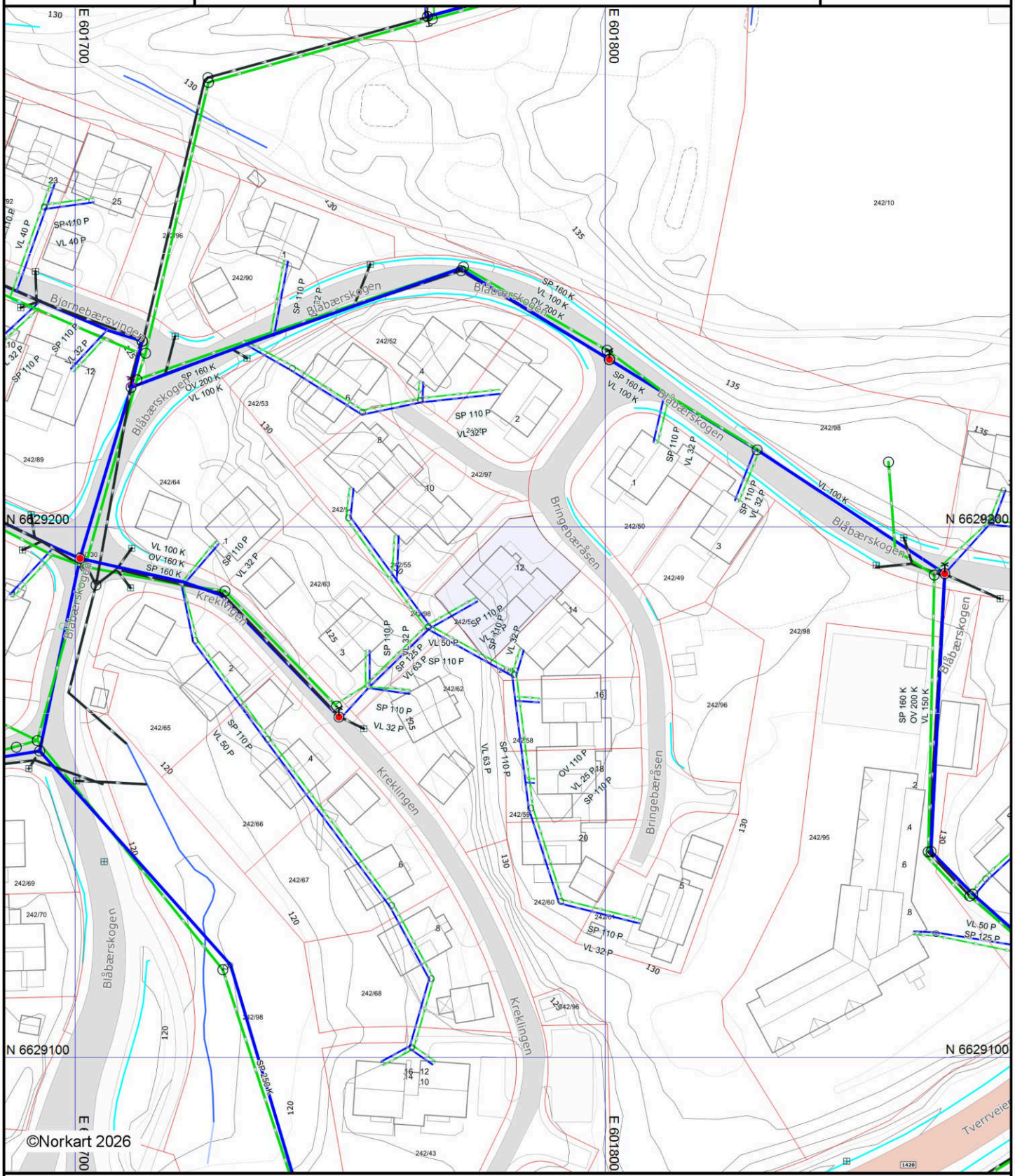
Adresse: Bringebæråsen 12

Dato: 17.04.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

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

Bygninger

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

Gatenavn

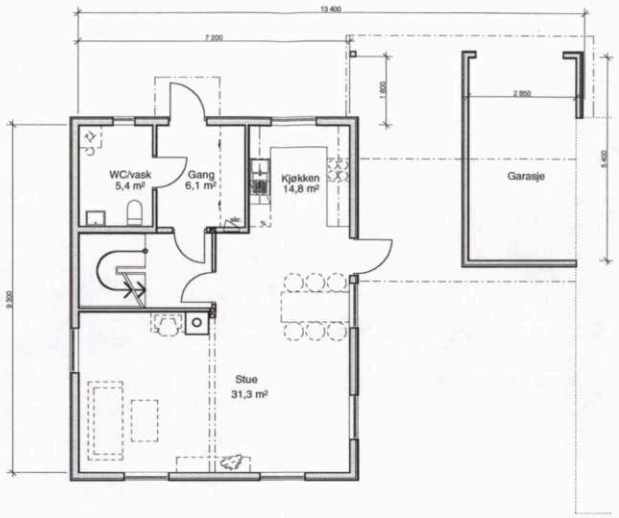
- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

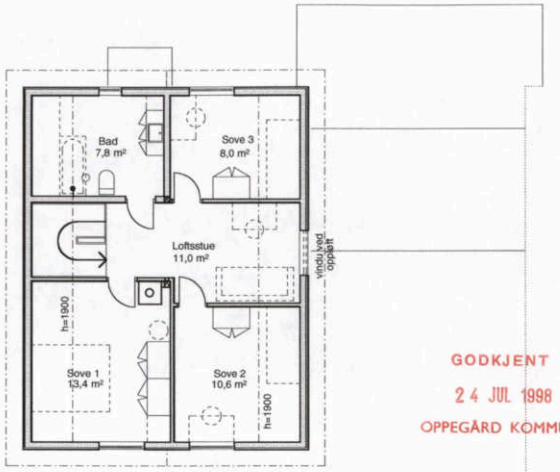
- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense



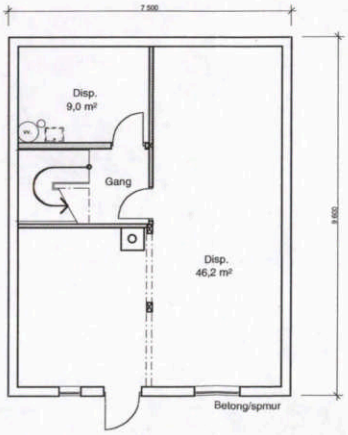
PLAN 1. ETASJE

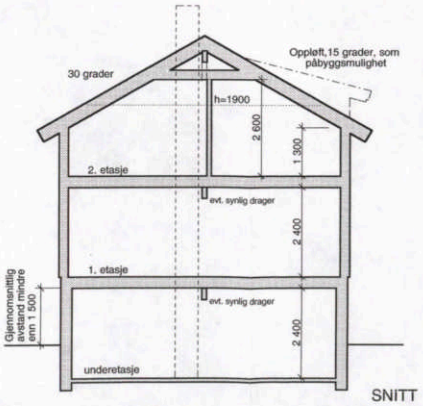


PLAN 2. ETASJE

GODKJENT
24 JUL 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

PLAN
UNDERETASJE





SNITT

25 MAR 1997

Revidert	10.3.98	han		A
Rev: Søknad om byggetillatelse 30.12.97	Dato:	Sign.: han	Antall:	Indeks:

OPPEGÅRD KOMMUNE
Ødegården Skog

SKOGSTJERNE 3.1

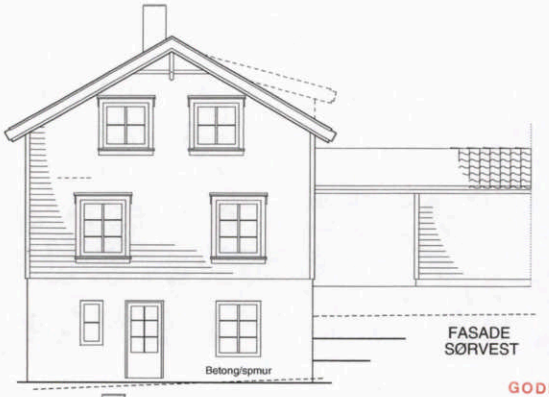
Planer, snitt

Totalentreprenør:	Dato:	Sign:	Målt:
RAGNAR EVENSEN AS P.b 6607 Ellingstad, Grinsevingen 7, 0607 Oslo, telefon 2206 8820, faks 2206 8850	22.12.97	han	1:100

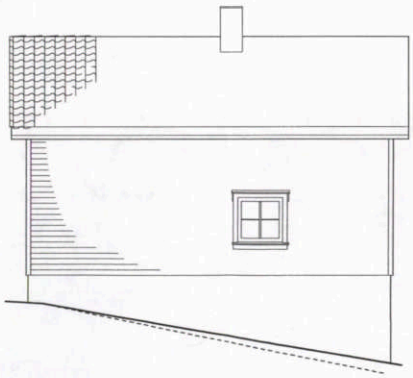
Arkitekt:	Sak nr.:	Tegn. nr:	Indeks:
City Arkitekter ANS 720 Vaskeriveien 4, 0379 Oslo, telefon 2273 2777 faks 2250 7646	41372	32.1	A



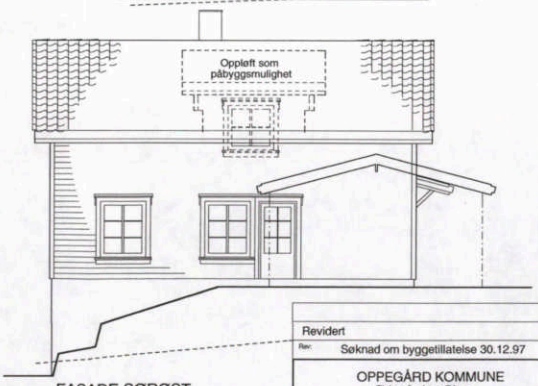
FASADE
NORDØST



FASADE
SØRVEST



FASADE
NORDVEST



FASADE SØRØST

GODKJENT
24 JUL 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

25 MAR 1997

TEGNFORKLARING:

——— nytt terreng

- - - - - eksisterende terreng

Revidert	10.3.98	han		A
Rev: Søknad om byggetillatelse 30.12.97	Dato:	Sign.: han	Antall:	Indeks:

OPPEGÅRD KOMMUNE
Ødegården Skog

SKOGSTJERNE 3.1

Fasader

Totalentreprenør: RAGNAR EVENSEN AS P.b 6607 Ellingstad, Grensesvingen 7, 0607 Oslo, telefon 2206 8620, faks 2206 8650	Dato: 22.12.97	Sign.: han	Målt: 1:100
Arkitekt: City Arkitekter ANS 720 Vestbrokaia 4, 0379 Oslo, telefon 2273 2777 faks 2250 7646	Sak nr.: 41372	Tegn. nr: 32.2	Indeks: A

Oppegård kommune

KOPI

Gnr/Bnr: 42/56
Arkiv: L40
Saksnr: 98/00128-005
Saksbeh.: Steinar Kvistad
Dato: 27.03.00

Heidi Stai og Håvard Bjåstad
Bringebæråsen 12

1412 SOFIEMYR

FERDIGATTEST

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 11. juni 1993 nr. 85, § 99 nr. 2 og 3

Byggetillatelse for *bolig og garasje* ble gitt 24.07.98. Midlertidig brukstillatelse er gitt 09.06.99

GJELDER:	BOLIG OG GARASJE
Byggested:	*Bringebæråsen 12,*
Byggherre:	*Ragnar Evensen AS*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Steinar Kvistad
avdelingsingeniør

Kopi til:
Ragnar Evensen AS
Driftsavdelingen
Nordre Follo brann- og feiervesen

Sektor for teknikk og miljø Byggesakskontoret

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnvn. 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
Postgiro: 0809 5348107

Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 42/56
Arkiv: L40
Saksnr: 98/00128-004
Saksbeh.: Steinar Kvistad
Dato: 09.06.99

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad

KOPI

0607 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 11. juni 1993 nr. 85, § 99 nr. 2 og 3

Byggetillatelse ble gitt 24.07.98.

Gjelder:	NYBYGG BOLIG OG GARASJE
Byggested:	*Ødegården Skog, felt B6, hus 32,*
	1415 OPPEGÅRD
Byggherre:	*Ragnar Evensen AS*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 08.06.99 og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse. Følgende må utføres og ferdigattest begjæres av ansvarshavende innen fastsatt frist:

Merknader:	**Frist:**
1. Vannmåler må endres eller avsette en annen type	Snarest
2. Veggboks for rør-i-rør system monteres	Snarest
3. Utv. stoppekranskilt avsettes	Snarest

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Steinar Kvistad
avdelingsingeniør

Kopi:
Driftsavdelingen
Nordre Follo brann- og feiervesen

Sektor for teknikk og miljø Byggesakskontoret

Postadr.:	Besøksadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 510 1411 Kolbotn	Rådhuset Kolbotnvn. 30	66 81 90 90	66 81 93 12	1614.48.20170	0809 5348107

Utskriftsdato: 17.04.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	242	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 749,38 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	4 547,24 kr
Sum	**13 471,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	49.5 m3	56.54	1/1	0 %	2 798,60 kr	2 798,61 kr
Forbruk vann i fjor	15%	49.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 574,71 kr	2 574,72 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	49.5 m3	42.34	1/1	0 %	2 095,70 kr	2 095,70 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	49.5 m3	38.95	1/1	0 %	1 928,04 kr	1 928,04 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-36 m3	56.54	1/1	0 %	-2 035,35 kr	-2 035,35 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-36 m3	52.01	1/1	0 %	-1 872,52 kr	-1 872,52 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-36 m3	42.34	1/1	0 %	-1 524,15 kr	-1 524,15 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-36 m3	38.95	1/1	0 %	-1 402,22 kr	-1 402,22 kr
A konto forbruk vann i år	15%	103 m3	47.17	1/1	0 %	4 858,82 kr	1 619,61 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	103 m3	49.02	1/1	0 %	5 049,52 kr	1 683,19 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 360,35 kr
					Sum	**22 679,15 kr**	**9 268,29 kr**

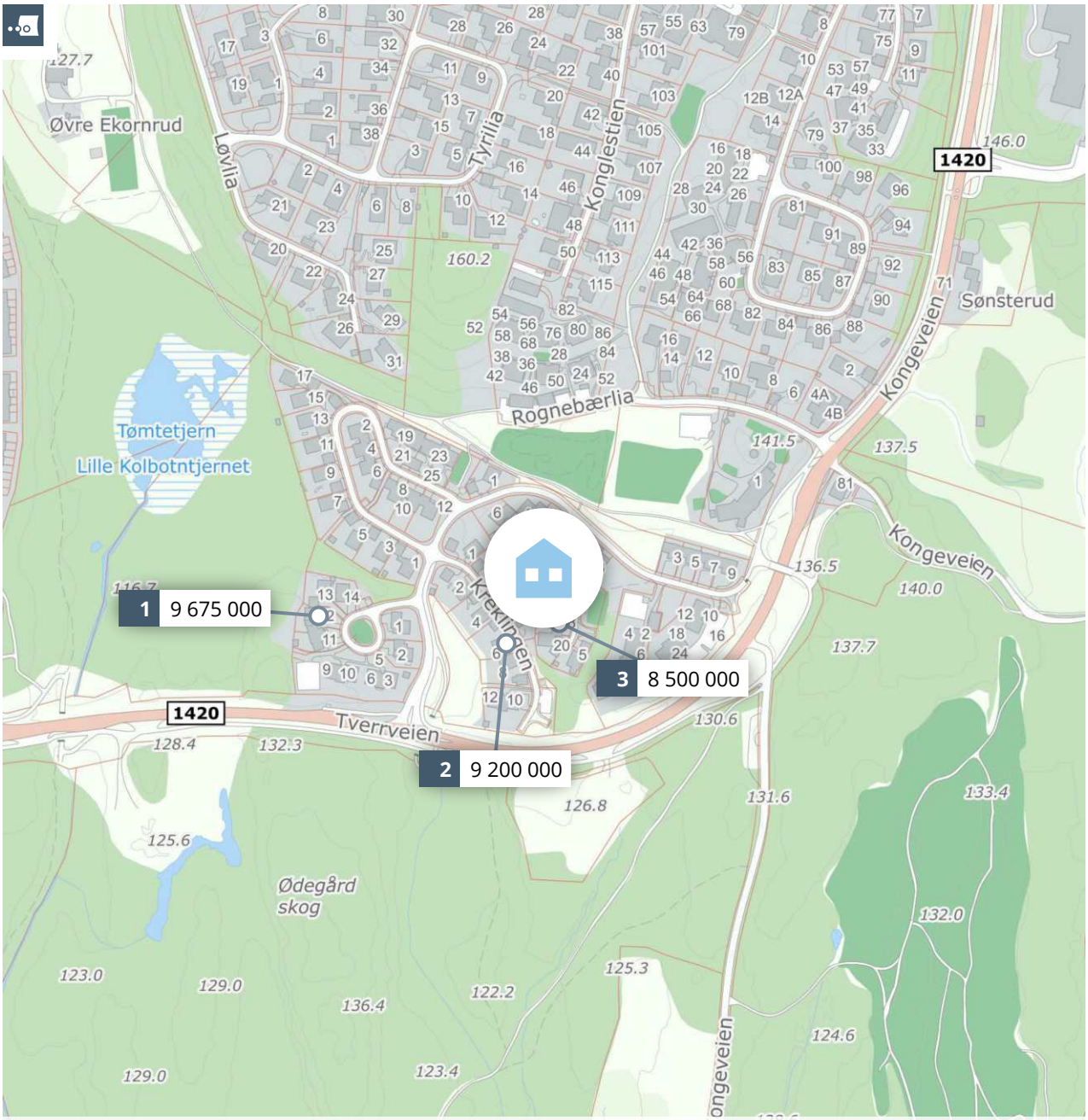
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

BRINGEBÆRÅSEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 30.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bringebæråsen 12, 1412 SOFIEMYR

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 242 BNR 56 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Sofiemyråsen

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	46 392
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					383 m²	
Byggeår					1999	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyttebærtua 12				28.04.2025	8 950 000	**9 675 000**	0	9 675 000	**49 615**
	195 m²	1999	511 m²	3 sov						
2	Kreklingen 6				16.02.2021	8 700 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**48 168**
	191 m²	1999	698 m²	4 sov						
3	Bringebæråsen 18				13.08.2024	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**58 219**
	146 m²	1999	342 m²	3 sov						

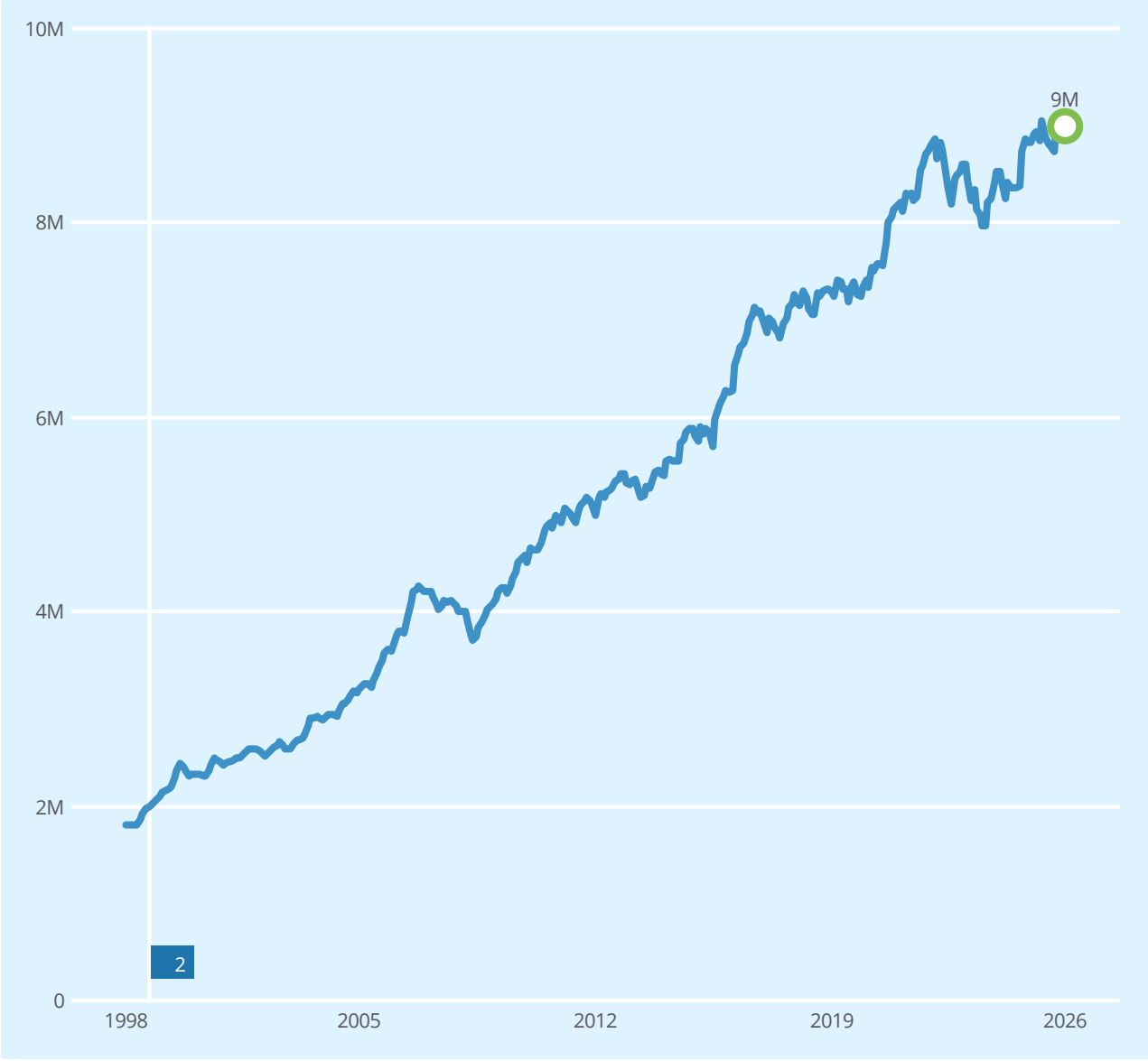
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.03.2009		23.03.2009	-	4 800 000	-	4 800 000	3
28.07.1999		28.07.1999	-	2 060 000	-	2 060 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Tomannsboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

30
tomannsboliger til salgs

8.8M
8.5M
8 207 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Tomannsboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

28
tomannsboliger solgt

7 967 000 Prisantydning i snitt
7 964 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 562 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
48 964 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd
46 392 Bringebæråsen 12
Totalpris 9 000 000

Bringebæråsen 12

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 10.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåbærskogen Linje 81, 81N, 84E, 580	4 min 0.3 km
Myrvoll stasjon Linje L2	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Rognebærlia barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 1 km
Tømteveien barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	12 min
Kiwi Sofiemyr	16 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

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	12 min
Apotek 1 Myrvoll	12 min
Kolbotn Vinmonopol	11 min

SPORT

Sofiemyr 2 balløkke	7 min
Konglestien ballplass	9 min
Feel24 Myrvoll	16 min
Mudo Oppegård	22 min

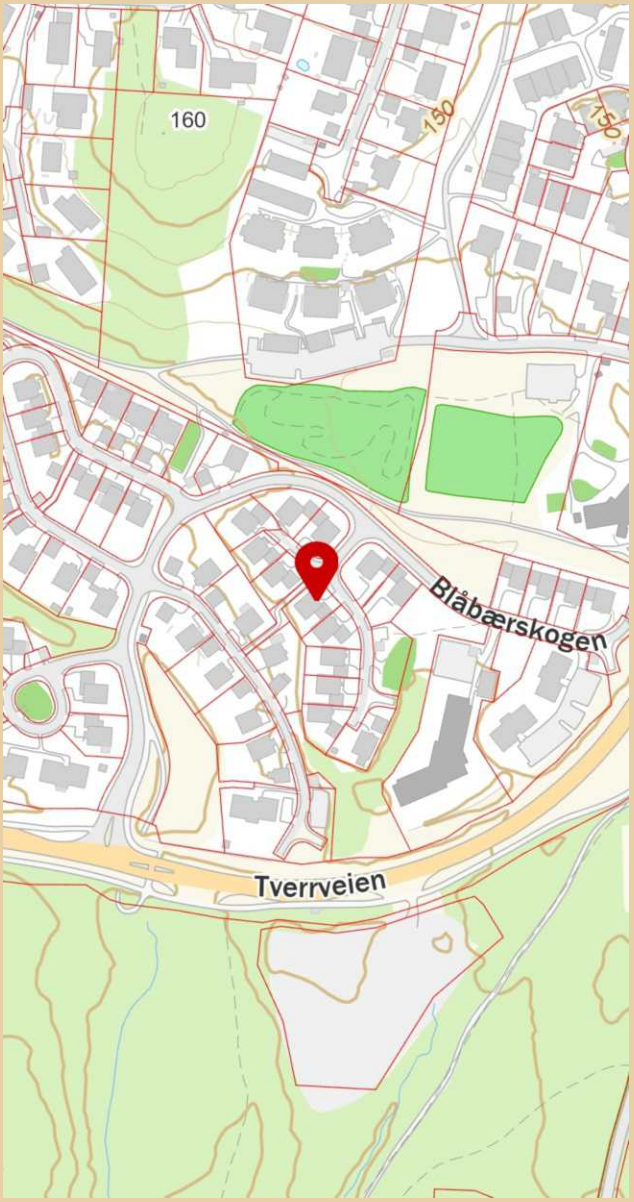
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Bringebæråsen 12, 1412 Sofiemyr
Gnr. 242, Bnr. 56, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251063

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
