PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

FRYDENBERGVEIEN 30D

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Frydenbergveien 30D , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 737

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1763 **Referansenummer:** PJ2560

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Papp som taktekking til overbygd inngangsparti til kjeller.
- Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Etablert en inspeksjonsluke med nedfell loftstrapp i stue 2. etasje.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass.

- Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
- Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.
- Malt hovedytterdør til kjeller med glassfelt.

- Det er terrasse/veranda på totalt ca 40 kvm som er oppført over 2 nivåer og på to sider av boligen. Del som er oppført som type balkong er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Terrasse på bakkeplan er oppført i treverkskonstruksjon oppå tidligere murt/støpt terrasse/uteplass.

- Trapp til inngangsparti 1. etasje oppført i treverkskonstruksjon.
- Trapp til kjelleretasjen med trinn i granittstein.

- Utekran.
- Div. belysning.
- Råbod/skjul ved inngangsparti, på veranda og under veranda.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett, laminat og fliser.
Vegg: malt panel, malt mdf smartpanel, malte flater. Fliser på bad.
Himling: takessplater, malt panel og sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Radon : Det er opplyst foretatt radonmåling men dokumentasjon på dette foreligger ikke.

- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe og frittstående vedovn i stue 1. etasje og i stue/ kjøkken i kjeller.

- Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Åpne trinn til kjeller og tette inntrinn til 2, etasje.

- Dører : Varierende innvendig dører i boligen. 3 stk. dører i kjeller er brann og lydkvalitet av B30 og db 35.

- Div. belysning.
- Div. garderober/innredninger m.m.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i kjeller :
Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Avsatt plass for : kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 1. etasje :
Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort høyglans. Kompakt laminat kompositt med underlimt oppvaskkum.
Integrert : kjøleskap, fryseskap (i underskap) samt to kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og koketopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC rom ligger i 1. etasje :
Overflate vegg : malt mdf smartpanel.
Overflate gulv : fliser.
Overflate himling : takessplater.
Varmekilde : panelovn på vegg.
- Innredninger : vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er plassert til sammen 7 stk. vannfordelingsskap i boligen. Enkelte av disse er kun tilrettelagt for vannbårenvarme rørfordeling.

- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har i dag naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i kjeller.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : Henviser til eier for info.
Vedovn : plassert i stue 1. etasje og i stue/ kjøkken i kjeller.
Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje, trapperom 1. etasje og stue/ kjøkken i kjeller.
Elektriske ovner : etter behov.

- Det er 2 stk. varmtvannstanker i boligen
En bereder på ca. 300 liter plassert på teknisk rom/ vaskerom i kjelleren samt en 200 liter bereder på bad/ vaskerom i kjeller.

- El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere er lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er byggegrunn av jord/leirholdige masser.

- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

- Støttemur for gårdsplass og trappenedgang til kjeller i granittstein.

- 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

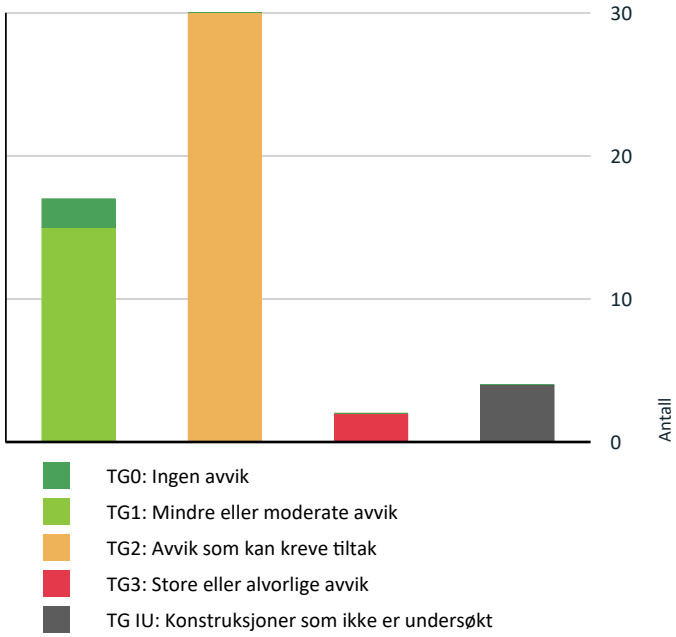
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret noe på innvendig planløsning i ved entre/gang 1. etasje. Endret noe på knevegger i 2. etasje og endret bruk og rominndeling i kjelleretasjen. Kjelleretasjen er ikke godkjent bruksendret for rom til varig opphold. Forstørret takvindu på bad 2. etasje, samt etablert takoverbygg til kjellernedgang og kald boder ved inngangsparti og på terrasse er ikke godkjent av kommunen.

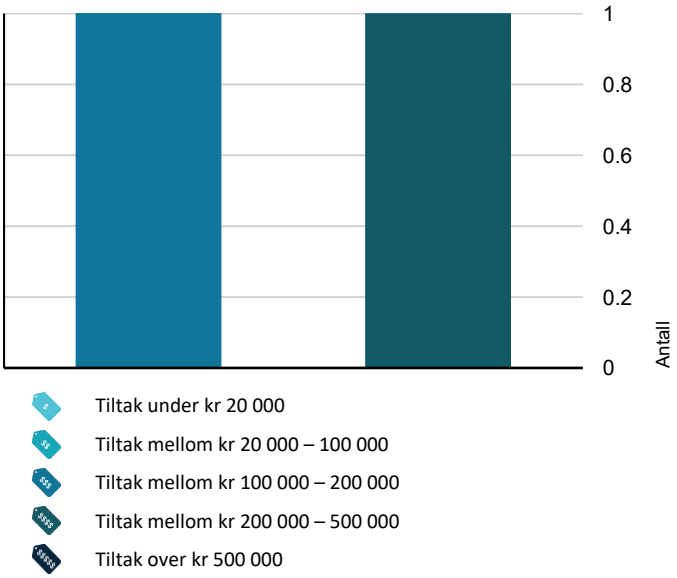
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (i kjeller/utleid del) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkongdør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (i kjeller/utleid del) > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (i kjeller/utleid del) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (i kjeller/utleid del) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — 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 > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2012.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Papp som taktekking til overbygd inngangsparti til kjeller.

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.

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.

Når det oppstår mose på takstein bør dette fjernes fortløpende. Mose på takstein vil over tid vil tære på overflateimpregneringen på takstein og gi avkortet levetid.

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

Observert en del mose på takstein.
Ikke beslag i overgang yttervegg og overbygd inngangsparti til kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Bør etableres beslag som sikrer tett løsning i overgang yttervegg og yttertak på overbygd del til kjellertrapp/ inngangsparti.

Mose bør fjernes fra takbelegg da denne over tid vil tære på overflateimpregneringen 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

Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

Tilstandsrapport

Til info : takrenner/nedløp etc. sees på som del av felles bygningsdel og er ikke vurdert på tilstand.

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

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

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år. Eier opplyser at takrenner nylig har blitt renset.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vedlikehold av utvendig kledning. Med tanke på alder kan det ikke utelukkes at enkelte kledningsbord burde skiftes (liten/manglende dryppkant mot beslag ved enkelte vinduer.

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

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Om kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Etablert en inspeksjonsluke med nedfell loftstrapp i stue 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Synlig svertesopp i ett område mot undertak. Ble observert noe muselort på isolasjon på loft.
Til info var ikke loft mulig å inspisere i sin helhet grunnet lav høyde/vanskelig fremkomst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 er på grunn av observert muselort på loftet samt synlig misfarge i undertak på ett område, hvor nærmere undersøkelser anbefales.

Årsaken til misfarging og forekomst av soppsporer er ikke endelig fastslått. Slike skader/symptomer skyldes ofte kondens mot undertaket. Kondens på loft oppstår gjerne som følge av utilstrekkelig eller mangelfull ventilasjon, kombinert med utettheter i dampsperren. Dampsperren skal være korrekt og tett montert mot kalde soner i boligen for å hindre fuktvandring.

For å forebygge slike problemer bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon fra yttertaket og ned mot gesimsen, med en minimumsåpning på 5 cm. I tillegg bør dampsperren kontrolleres for utettheter og tettes ved behov. Disse tiltakene må vurderes i sammenheng med eksisterende taktekking for å sikre en helhetlig og varig løsning. Eier har utført flere tiltak med dampsperre og tetting av denne ved åpning av konstruksjon i knevegger på loftet. Dette har eier flere bilder av.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass.

Alder : varierende vinduer på alle vinduer i boligen. Flere vinduer fra byggeåret. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Punktert glass i ett takvindu i stue 2. etasje.
Observert noe tørke sprekker i utvendig treverk på vinduer fra byggeåret samt er godt over halve forventede levetid på isolerglass passert.
Ikke ferdig pusset tett løsning utvendig mellom vindu og grunnmur på ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må etablere tett utvendig løsning rundt kjellervindu hvor isolasjon er åpen.
Utskiftning av takvindu i stue 2. etasje bør utføres. Samt generell vedlikehold av vinduer som er fra byggeåret.

Isolerglass vinduer produsert før ca 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. De skal også behandles som spesialavfall da tettelist rundt vinduene kan inneholde PCB (Miljøgift). Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass.





TG 0 Ytterdør

Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede levetid er passert på isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

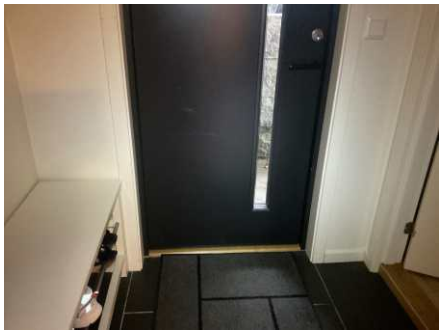
Dører må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling og smøring av slitedeler. Utskiftning av balkongdør vil ha en energi besparende effekt.



TG 0 Ytterdør kjeller

Malt hovedytterdør til kjeller med glassfelt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse/veranda på totalt ca 40 kvm som er oppført over 2 nivåer og på to sider av boligen. Del som er oppført som type balkong er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Terrasse på bakkeplan er oppført i treverkskonstruksjon oppå tidligere murt/støpt terrasse/uteplass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Konstruksjonene har skjevheter.

Del av bæresøyler for balkong er fundamentert med treverk dirkete mot grunn. Noe skjevheter i gulvkonstruksjon på balkong i retning mot trapp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal oppretting av del av balkonggulv med skjevheter. Forankring med trekonstruksjon mot grunn vil gi avkortet levetid for treverket og det anbefales omgjøring av fundamenter som ikke har står med trekonstruksjon mot grunn.





TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangsparti 1. etasje oppført i treverkskonstruksjon.
Trapp til kjelleretasjen med trinn i granittstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skjevheter i innkledd trapp til inngangsparti.
Ikke håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal oppretting av trapp til inngangsparti 1. etasje.
Anbefaler montering av håndløper på vegg til trapp.





TG IU Andre utvendige forhold

- Utekran.
- Div. belysning.
- Råbod/skjul ved inngangsparti, på balkong og under balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: parkett, laminat og fliser.

Tilstandsrapport

Vegg: malt panel, malt mdf smartpanel, malte flater. Fliser på bad.
Himling: takessplater, malt panel og sparklet og malte flater.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Målt høydeskjell i stue og på soverom.

Viktig info : Målinger er kun utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Alle rom i boligen er ikke blitt målt og de fleste rom var møblert slik at målinger ikke kunne utføres med tilstrekkelighet.

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.

Det må forventes at det er skjevheter i konstruksjoner som ikke er blitt kontrollert eller observert ved utarbeidelsen av denne rapporten. Kjelleretasjen er ikke blitt målt.

TG 2 Radon

Det er opplyst foretatt radonmåling men dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og frittstående vedovn i stue 1. etasje og i stue/ kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ukjent type plate på vegg som står nærmere enn 300 mm fra ildsted i kjeller.
Enkelte riss i pusset pipe i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Løsning med plate på treverksvegg ved ildsted i kjeller anbefales nærmere undersøkt. Denne bør utføres av brannvesenet eller feievesenet. Om plate ikke er godkjent som brannplate nær ildsted må det monteres tilstrekkelig med brannhemming.
Lokal utbedring av riss/sprekker i pipe 1. etasje.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking i innvendig utforet kjellervegg på bod i kjelleretasjen. Vegg er satt opp med stålsvill, isolasjon og behandlet veggplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noe svertesopp på nedre del av veggplate i kjellerbod. Innvendig utforet kjellervegg er oppført med bruk av stålsvill hvor fuktmåling ikke lar seg gjennomføre. Ikke synlig rust eller korrosjon. Ble utført fuktindikasjonsmåling på veggplate som viste noe utslag på nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til svertesopp kan ikke sies med sikkerhet. En mulig hypotese kan være kondensering på veggplate som følge av svak/manglende ventilasjon og temperaturforskjeller i de forskjellige materialsjikt samt varierende temperatur i rommet generelt.
Bedre ventilasjon anbefales samt bør konstruksjoner mot grunnmur holdes under oppsyn. Det er nylig blitt montert mekanisk avtrekk fra bad/tilstøtende rom.
Det gjøres oppmerksom på at innvendig utforet konstruksjon kan være forskjellig utført på andre områder som ikke er blitt åpnet opp.

Generell info :
Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen.
Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Åpne trinn til kjeller og tette inntrinn til 2. etasje.

Tilstandsrapport

Til info : trapp er blitt pusset opp og lakkert i senere tid. jmd. eier.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk i 2. etasje ble målt til ca 87,5 cm. Minste krav for høyde på rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Montering av barnesikring i lysåpning samt øke rekkverkshøyde til 90 cm bør vurderes.



TG 1 Innvendige dører

Varierende innvendig dører i boligen. 3 stk. dører i kjeller er brann og lydkvalitet av B30 og db 35.

Enkelte merker/hakk må kunne forventes på dør, karmer og terskel.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. garderober/innredninger m.m.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

Generell

Bad i kjelleretasjen har ukjent alder og således usikkert hvilken forskrift som er gjeldene for dette badet. Finnes ingen dokumentasjon på badet (sluk/membran m.m).

KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hull i enkelte fliser etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.
Ingen synlig riss/sprekker.
Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
Videre bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk anbefales frem til bad renoveres i sin helhet.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 0 cm.

Til info : Det er blitt lagt flis på flis på gulv før nåværende eier kjøpet boligen. Alder kan ikke vites.

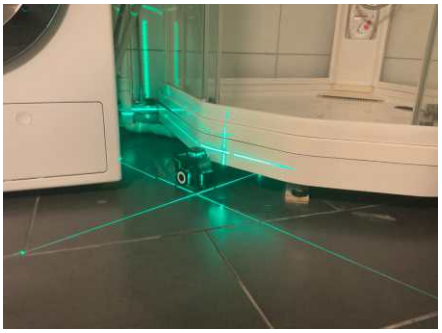
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Synlig at det er lagt flis på flis på gulv. Ufagmessig utførelse på flisarbeid med relativ store sprang og enkelte fliser med sår. Ikke fall på gulv fra slukrist til gulvflis ved dørterskel. Det lot seg ikke måle fall på gulv under dusjkabinett.

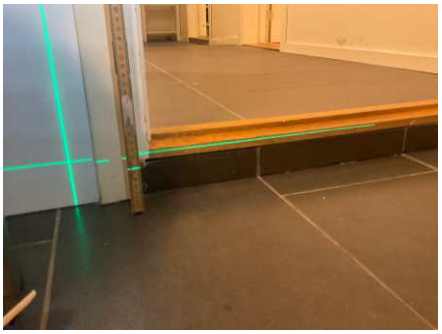
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser. Ingen synlig riss i fuger.
Dusjing bør ikke foretas på badet utenom i tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk før bad renoveres i sin helhet.









KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Observert rust på skruer til klemring.
Ikke synlig membran på vegg hvor bereder er plassert.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Eldre sluk og ev. membran med større risiko for lekkasje. Rustet skruer til klemring til sluk vil kunne føre til at feste til skuren mister sin funksjon og kan gi utetthet. Ikke synlig membran på gulv med oppkant på vegg hvor bereder er plassert.
Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrenovering må forventes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning.

Kostnadsestimat gjelder for total renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning : dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krakelering i porselensvask. Noe svelling på nedre del av sideplate og fronter. Fuktsvelling i bunnplate til servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Utbedring av drypplekkasje fra servant på utføres.
For utbedring av svellet sideplater på servantinnredning må dette skiftes ut med ny.
Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM (I KJELLER/UTLEID DEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i bunnsvill på vegg som avgrenser bad og kott hvor varmtvannsbereder er plassert. Fuktkvote % ble her målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område. Hulltaking i andre lukkede konstruksjoner ble ikke utført da 3 stk. vegger er av murverkskonstruksjon og tilkomst bak dusjkabinett således ikke var tilgjengelig.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Rommet er blitt oppusset/ endret vegger og tak i 2015-2023. Jmf. eier. Ingen dokumentasjon foruten om div. bilder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sparklet og malte vegger og tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 15mm.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rommet samt opplyst at det er smurt membran på gulv. Det er dog ikke brukt mansjett i overganger eller i overgang gulv/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tett membranløsning på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Konsekvens for avviket er at ev. vannlekkasje vil kunne føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner om korrekt membran ikke etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning : Utslagsvask, hyllesystem og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da 3 av vegger mot dette rommet er av murkonstruksjon. Vegg mot trapperom er det mye vannrør og risiko ved hulltaking var såpas stor at dette ikke ble gjennomført.
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

Bad i 2. etasje er opplyst blitt renovert i 2013/2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kun bilder som eier besitter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er montert en flis på vegg utenpå slett flisvegg på knevegg ved siden av vannskapet. Årsak til montering av denne flisen er ikke kjent for undertegnede og dette er utradisjonelt utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av montert ekstra flis.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 10 mm.

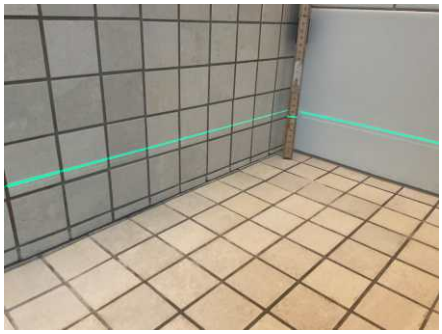
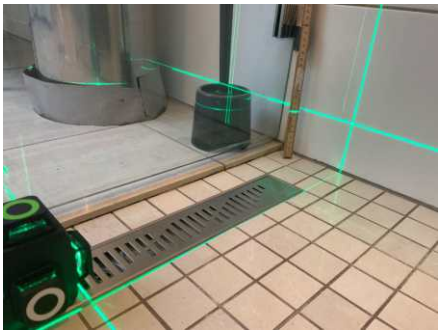
Til info : Det er i dag ingen fungerende varmekilde i gulv på badet. Eier opplyser at det er lagt rør for vannbåren gulvvarme i gulv men at disse ikke er tatt i bruk. Varmekilde, reguleringer etc er ikke montert.
Oppvarming for rommet er dag passert på elektrisk ovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe vann vil kunne bli liggende gjennom på gulv ved slukrist etter dusjing.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran som tettesjikt på gulv. Eier har bilder som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke sluk knyttet til avløp fra badekar. Åpent avløpsrør er ført til soil/avløp som kommer opp av gulv mellom badekar og knevegg. Membran i gulv rundt soil/avløp er ikke klemt tett på en forsvarlig måte.
Det er ikke vanntett eller luft tett løsning rundt vannskap plassert i knevegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membran rundt soil/avløp hvor avløp fra badekar er tilsluttet bør avsluttes på en forsvarlig måte. Dagens løsning er det risiko for at lekkasje fra avløp kan oppstå mellom soil/avløp og membran som vil kunne gi vannlekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Bør også tettes forsvarlig mellom knevegg og vannskap.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med glassvegg og en svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Frittstående badekar. Sjakt for skittentøy som leder ned til vaskerom i kjeller.

Til info : badekar har i dag ikke fast strømtilførsel og fungerer kun som ordinært badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

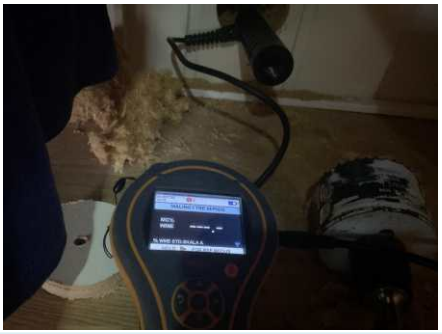
Mekanisk avtrekk må etableres i rommet for å fjerne avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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





KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Avsatt plass for : kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede.

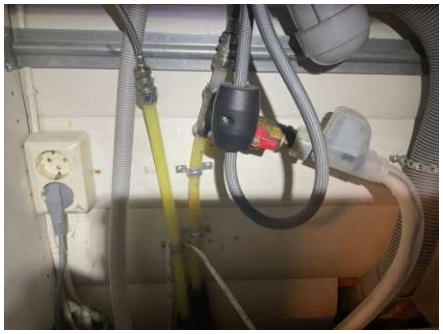
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarge/ fargeforskjell på benkeplate ved siden av oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade på benkeplate sees på som kosmetisk skade og ingen strakstiltak nødvendig. Ev. tiltak bør vurderes av kjøper selv.

Tilstandsrapport





KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort høyglans. Kompakt laminat kompositt med underlimt oppvaskkum.
Integrert : kjøleskap, fryseskap (i underskap) samt to kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og koketopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede. Kjøleskap og koketopp fra 2008, kjøleskuffer fra 2025, fryseskap fra 2016, oppvaskmaskin fra 2023, stekeovn og kombiovn fra 2010.

Noe naturlig slitasje på slitedeler etc må kunne forventes på ett kjøkken som er blitt ca 17 år.
Anbefaler montering av vannstopper med føler på gulv ved vanninstallasjoner.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

WC rom :
Overflate vegg : malt mdf smartpanel.
Overflate gulv : fliser.
Overflate himling : takessplater.
Varmekilde : panelovn på vegg.

Innredninger : vegghengt toalett og servant.

Til info : rommet er blitt oppusset i 2025. Jmf. eier.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er plassert til sammen 7 stk. vannfordelingsskap i boligen. Enkelte av disse er kun tilrettelagt for vannbårenvarme rørfordeling.

Vurdering av avvik:
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

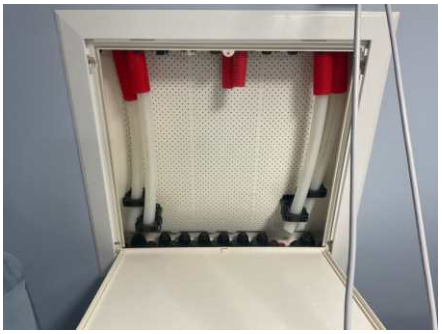
Bunn på vannskap i trappegang i kjeller er ikke helt tett. Bunn av skap er teipet igjen ett utsparrings hull.
Vanntilførsel til toalett i kjeller er ikke klamret til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Forsvarlig tetting av bunn på vannskap med teipet bunn bør utføres. Ved lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i vegg og gi vannskader. Merking av vannrør i vannskap anbefales samt bør vannrør til toalett i kjeller klamres til vegg.









TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Opprinnelig sluk på bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ved oppgradering av bad i kjeller må det forventes utskiftning av sluk og div. avløpsrør knyttet til dette rommet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har i dag naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad i 2. etasje samt toalett rom i 1. etasje har i dag ikke mekanisk avtrekk.
Det er lagt opp for tilluft via ventilasjonskanaler til oppholdsrom i 1 etasje og 2. etasje men ikke montert aggregat for at dette skal fungere.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anbefaler kontroll av anlegget og montering av balansert ventilasjonsaggregat. Strømtilførsel for mekanisk vifte på våtrom i kjeller må etableres.
Manglende/begrenset ventilasjon vil kunne gi dårlig inneklima og over tid mugg og soppsporer på konstruksjoner.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varme i gulv på kjøkken 1. etasje, bad og entre i kjeller.
Vedovn : plassert i stue 1. etasje og i stue/ kjøkken i kjeller.
Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje, trapperom 1. etasje og stue/ kjøkken i kjeller.
Elektriske ovner : etter behov.

Til info : opplyst lagt rør for fremtidig vannbåren varme i gulv på soverom ved entre i kjeller, kjellerstue, et soverom/tv- stue, trapperom utenfor vaskerom, samt på bad 2. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 stk. varmtvannstanker i boligen
En bereder på ca. 300 liter plassert på teknisk rom/ vaskerom i kjelleren samt en 200 liter bereder på bad/ vaskerom i kjeller.

Alder : Bereder på teknisk rom vaskerom fra 2002. Bereder på bad/vaskerom er nyere men ikke synlig prod. år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder på 300 liter er fra 2002 og har passert 20 år. Det er rust/korrosjon på nedre del av berederen på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskiftning av bereder bør snart utføres.





Tilstandsrapport

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Bekreftet av selger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at nytt sikringsskap og nært alt av det elektriske anlegget er blitt skiftet ut i eiers eiertid.

4. 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 eier som også opplyser at det ble utført en el-kontroll for 5/6 år siden hvor avvik ble rettet.

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

6. 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

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det manglet fast kursfortegnelse i fordelingsskap i kjeller.
Viktig info : Dette er kun 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. Tilstandsgraden 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.






Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er lokalisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Det finnes flere brannslukningsapparat i boligen og ikke alle disse har synlig årstall.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av jord/leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensløsning: synlig drensplast lags del av grunnmur i syd.

Påkostninger/vedlikehold : Drensledninger er dog opplyst blitt spylt opp i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke klemlist på topp av drensplast rundt hele boligen og drensplast er ikke synlig over ferdig planert terreng rundt hele boligen.

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.

Det bør monteres klemlist på topp av drensplast for dette ikke er montert. Dette for å hindre overvann å komme inn mellom plast og grunnmur.

Generell info om drenering:
Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at kjeller blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug fra grunn.

Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.

Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur for gårdsplass og trappenedgang til kjeller i granittstein.

Til info : gjerde på støttemur bør vedlikeholdes.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Dette er info hentet fra planopplysninger i Nordre Follo Kommune.
Terreng skråner ned fra Frydenbergveien og mot eiendommen/boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør det alltid være etablert fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

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

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

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

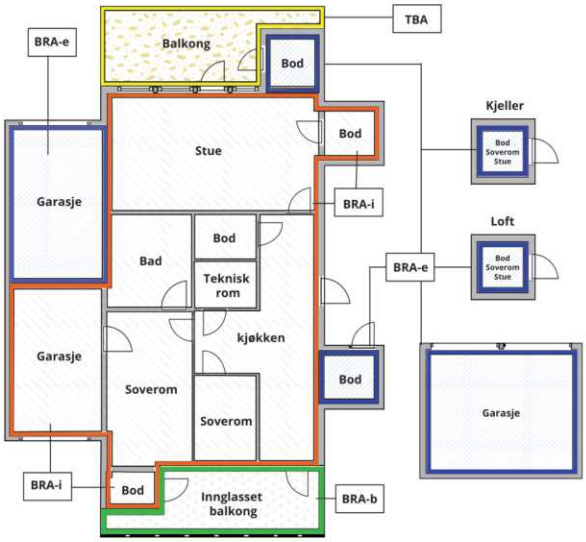
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	85			85			85
1. etasje	94			94	40		94
2. etasje	49			49		2	51
SUM	**228**				**40**	**2**	**230**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/ trapperom, teknisk rom/ vaskerom, soverom, soverom 2, gang 2, bad/vaskerom (i kjeller/utleid del), bod, soverom 3, stue/kjøkken, vaskerom		
1. etasje	Entré, gang, toalettrom, bod, trapperom, soverom, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue m/trapp		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Til info er det ikke bredde på minst 60 cm i en høyde på minst 1,9 meter på bod i 2, etasje. Dette arealet er således ikke måleverdig areal etter dagens måleregler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyde i 2. etasje varierer noe gjennom etasjen på grunn av noe skjevhet i etasjeskiller og skråtak. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart samt medregnes 60 cm i bredde/utenfor skjøringspunktet på 1,9 meter hvor det er skråtak. Etasjeskille på loft har noe planavvik som gjør at skjæringspunktet 1,9 meter + 60 cm vil variere noe hvor i rommet man velger å måle. Arealet for 2, etasje blir således mer usikkert og bør forstås fastsatt som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er endret noe på innvendig planløsning i ved entre/gang 1. etasje. Endret noe på knevegger i 2. etasje og endret bruk og rominndeling i kjelleretasjen. Kjelleretasjen er ikke godkjent bruksendret for rom til varig opphold. Forstørret takvindu på bad 2. etasje, samt etablert takoverbygg til kjellernedgang og kald boder ved inngangsparti og på terrasse er ikke godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fremkommer av eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke tilstrekkelig med dagslys forhold etter dagens krav.
Takhøyde i kjeller er målt fra ca 2,09 meter til ca 2,18 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	219	9

Kommentar

Tomannsbolig

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Peter Arne Anker-Nilssen	Kunde
27.10.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	737		0	437.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frydenbergveien 30D

Hjemmelshaver

Anker-Nilssen Peter Arne

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 etablert og barnevennlig boligområde på Greverud i Nordre Follo kommune. Greverud har et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager og dagligvare, og det er kort vei til flotte rekreasjonsområder. kort avstand til jernbane Greverud stasjon samt Myrvoll. På Østre Greverud ligger idrettspark som består av idrettshall, kunstgressbane, grusbane, skateanlegg, idrettshus, samt en 18-hulls golfbane med proshop og restaurant. På golfbanen blir det oppkjørt skispor på vinterstid. Kort vei også til svømmehall, hesteridning, treningssenter, Ingierkollen slalåmsenter og Kolbotn tennisanlegg, med mer.
Gjersjøen er et populært turmål med fine stier og koselige svaberg. Kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, Kolben Kulturhus, og Ski Storsenter med bl.a bowlinghall og 8 kinosaler. På Sofiemyr ligger The Well som er et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

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 som er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. Støttemur i granitt, terrasse/uteplasser, hage med noe gressplen og gå-trase med belegningsstein.

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer. Oppført på grunnmur i lettklinker blokker. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Etasjesiller i trebjelkelag. Yttertak av type saltak med halvvarm og ett takoppløft oppført i treverkskonstruksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	
2	31.10.2025	
3	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PJ2560

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251066

Selger 1 navn
Peter Arne Anker-Nilssen

Gateadresse
Frydenbergveien 30D

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94450865

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: 120251066

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering bad 2. etasje.
Arbeid utført av	Protan as (sveisemembran), Larmerud rørservice as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sveisemembran og nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tappevanns- og avløpssystemet byttet. Deler av kjeller har rør i gulv for vannbåren varme.
Arbeid utført av	Larmerud rørservice as

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg byttet ut.
Arbeid utført av	Araberg Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det lokale eltilsyn var her for 5-6 år siden. Mangler utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elbillader montert på stolpe ved parkering, utført av Araberg Elektro.

Document reference: 120251066

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

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 faglært
Beskrivelse	Takvindu i bad i 2. etasje byttet i 2015.
Arbeid utført av	Adam & co as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, et soverom, stue/kjøkken, bad og innvendig bod er tilrettelagt for utleie. Enheten kan utvides til å inkludere to eller tre soverom. Arkitekt jobber med bruksendring.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Ja, opprinnelig uinnredet del av kjeller er innredet, mindre takoverbygg over kjellertrapp er bygget og det er bygget to små kalde boder på eksisterende verandaer. Arkitekt jobber med bruksendring.

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

Beskrivelse	Ja, jeg har godkjent at naboen i nord, i Østliveien 37 A, 1415 Oppegård, bygger trapp til kjeller, veranda og terrasse med pergola, som er nærmere enn fire meter fra tomtegrensen mellom eiendommene. Kjenner til eget nabovarsel om garasje på egen eiendom, samt bruksendring, med tilhørende vinduer, mindre takoverbygg over kjellertrapp og kalde boder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, arkitekt jobber med bruksendringen med tilhørende vinduer, mindre takoverbygg og kalde boder.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, denne var under grensen da den ble utført.

21.1 Radonmåling

År	2015
Verdi	70

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: 120251066

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: 120251066

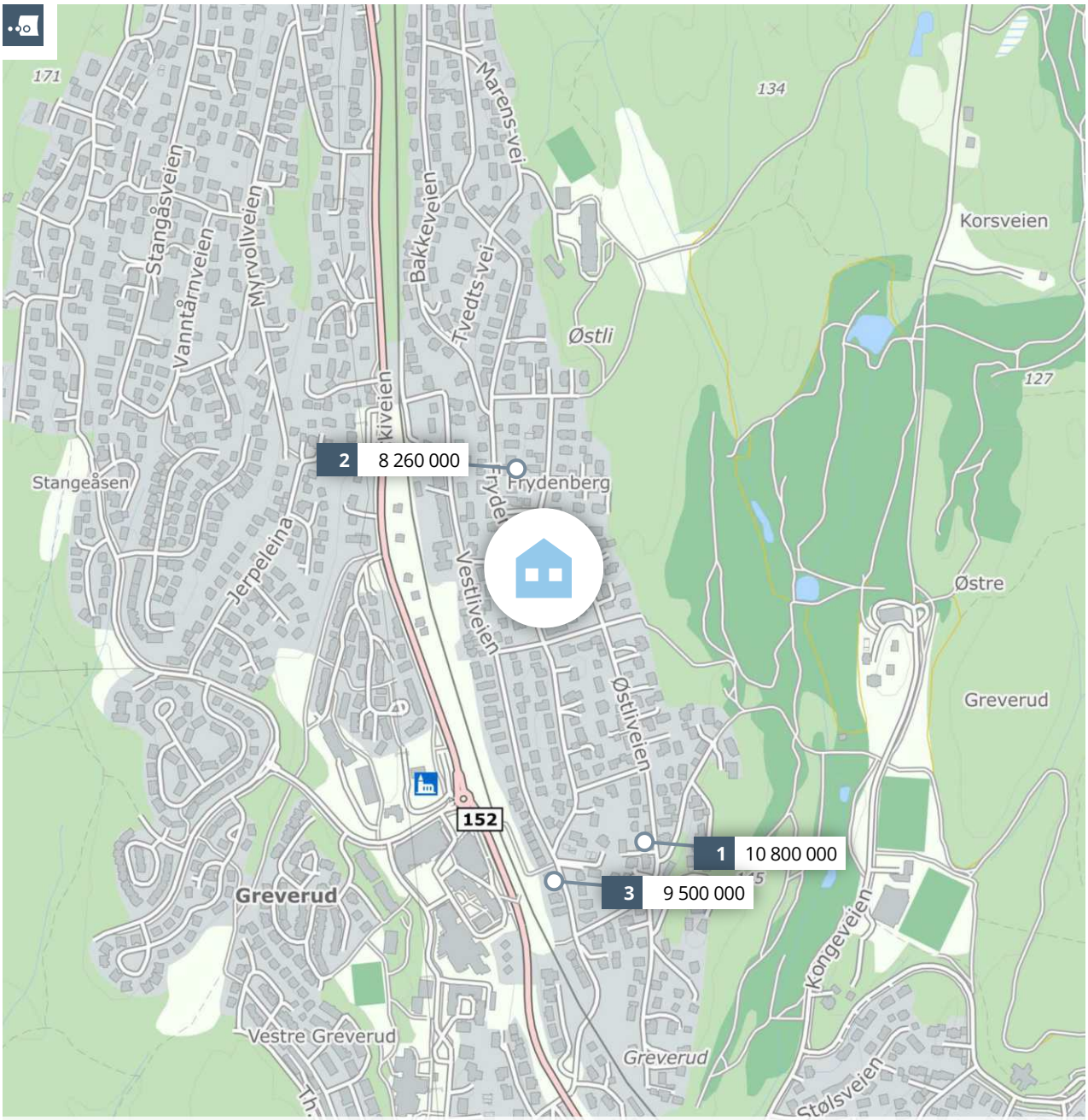
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter AnkerNilssen	931acb6a219303136863ae ba2ee4c9271ecc1d6e	30.10.2025 13:04:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251066

- 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



Meglers verdivurdering

FRYDENBERGVEIEN 30 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 24.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frydenbergveien 30 D, 1415 OPPEGÅRD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 243 BNR 737 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Frydenberg

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	47 739
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	199 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						437 m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

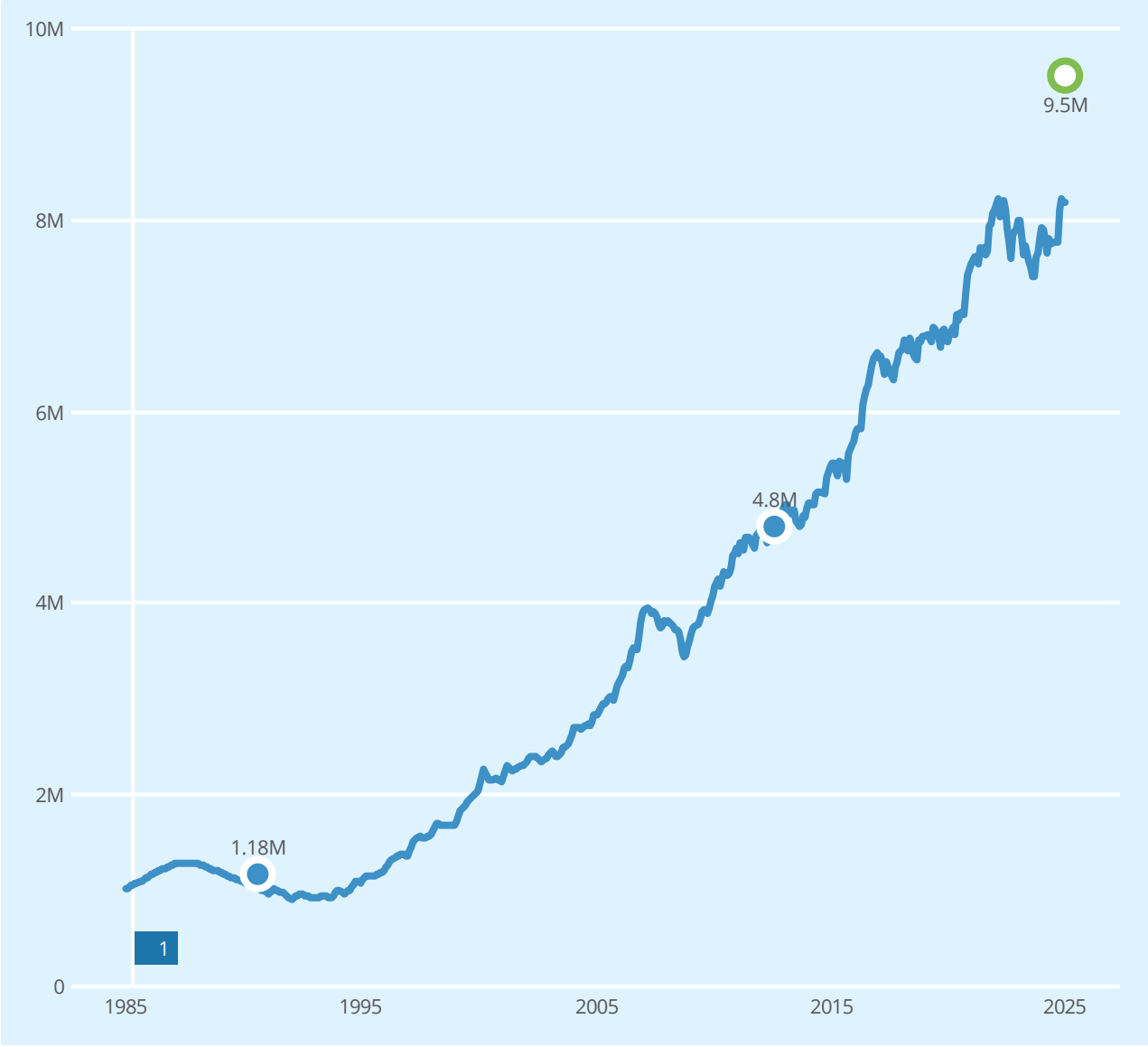
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østliveien 15 C 145 m² 2014 403 m² 4 sov	24.03.2025	10 800 000	**10 800 000**	-	10 800 000	**74 483**
2	Frydenbergveien 36 A 154 m² 2003 1 176 m² 4 sov	11.01.2024	8 200 000	**8 260 000**	0	8 260 000	**53 636**
3	Frydenbergveien 5 221 m² 1918 1 436 m² 5 sov	18.06.2024	9 600 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**42 986**

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.10.2012	16.10.2012	07.11.2012	4 500 000	4 800 000	0	4 800 000	2
13.09.1990		13.09.1990	-	1 180 000	-	1 180 000	
04.10.1984		04.10.1984	-	365 000	-	365 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert siste årene. 3-roms utleiedel utleid til kr. 17500,-. 3 plan. Totalt 7 soverom.

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

Tomannsboliger til salgs i 1415 OPPEGÅRD nå

4
tomannsboliger til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 688 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Tomannsboliger solgt i 1415 OPPEGÅRD siste 3 mnd

12
tomannsboliger solgt

8 865 000 Prisantydning i snitt
8 844 000 Salgspris i snitt
8.8M

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

59 048 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
52 676 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
47 739 Frydenbergveien 30 D
Totalpris 9 500 000

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-243/737

Norkart
Utskriftsdato: 16.10.2025 12:30

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	437.3
Etablert dato	04.10.1984	Historisk oppgitt areal	438
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/737
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/737
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.05.1989			243/737 (-496), 243/1195 (496)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.10.1984			243/350 (-438), 243/737 (438)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6628036.25	601384.8	0	Ja	437.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANKER-NILSSEN PETER ARNE F151175*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Frydenbergveien 30D 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Frydenbergveien 30 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149579192		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	13.09.1985

1: Bygning 149579192: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 13.09.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	237
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	237
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.03.1985	05.03.2001
Igangsettingstillatelse	06.05.1985	05.03.2001
Tatt i bruk	13.09.1985	05.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frydenbergveien 30D	H0101	243/737	237	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0
K01	0	84	0	84	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	737	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenbergveien 30D, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 437 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FRYDENBERG
	Delareal 179 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 437 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4310)
Navn	FRYDENBERG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5340/4310_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 431 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

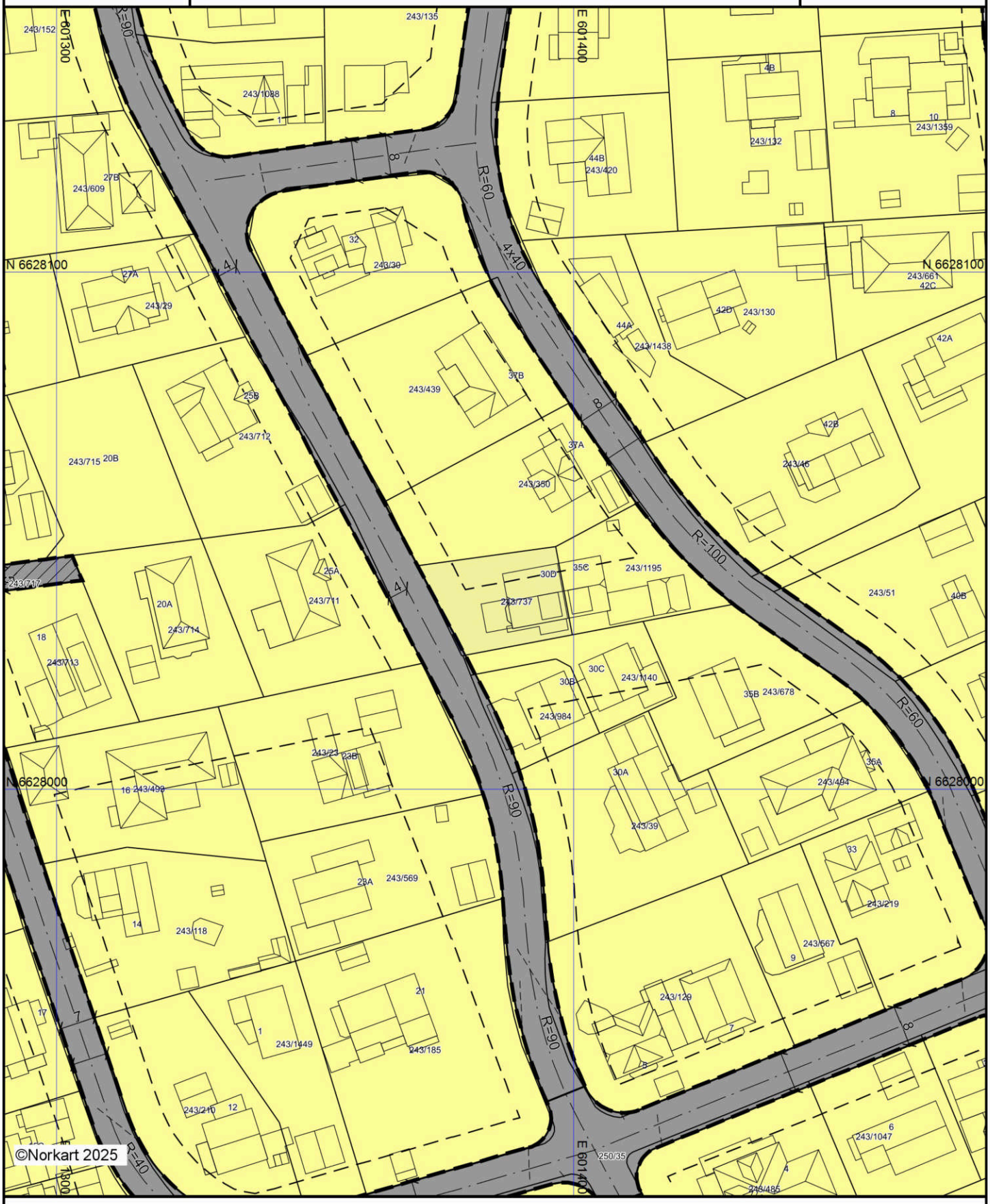
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/737
Adresse: Frydenbergveien 30D
Dato: 16.10.2025
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN
FOR FRYDENBERG. DATO: 22.2.1977.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Inkl. 19. mai
03671 19.9.77
Arkiv

./2.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Inkl. 19. mai
01108 22.3.77
Arkiv

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

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

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

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

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

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

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

Nordre Follo kommune

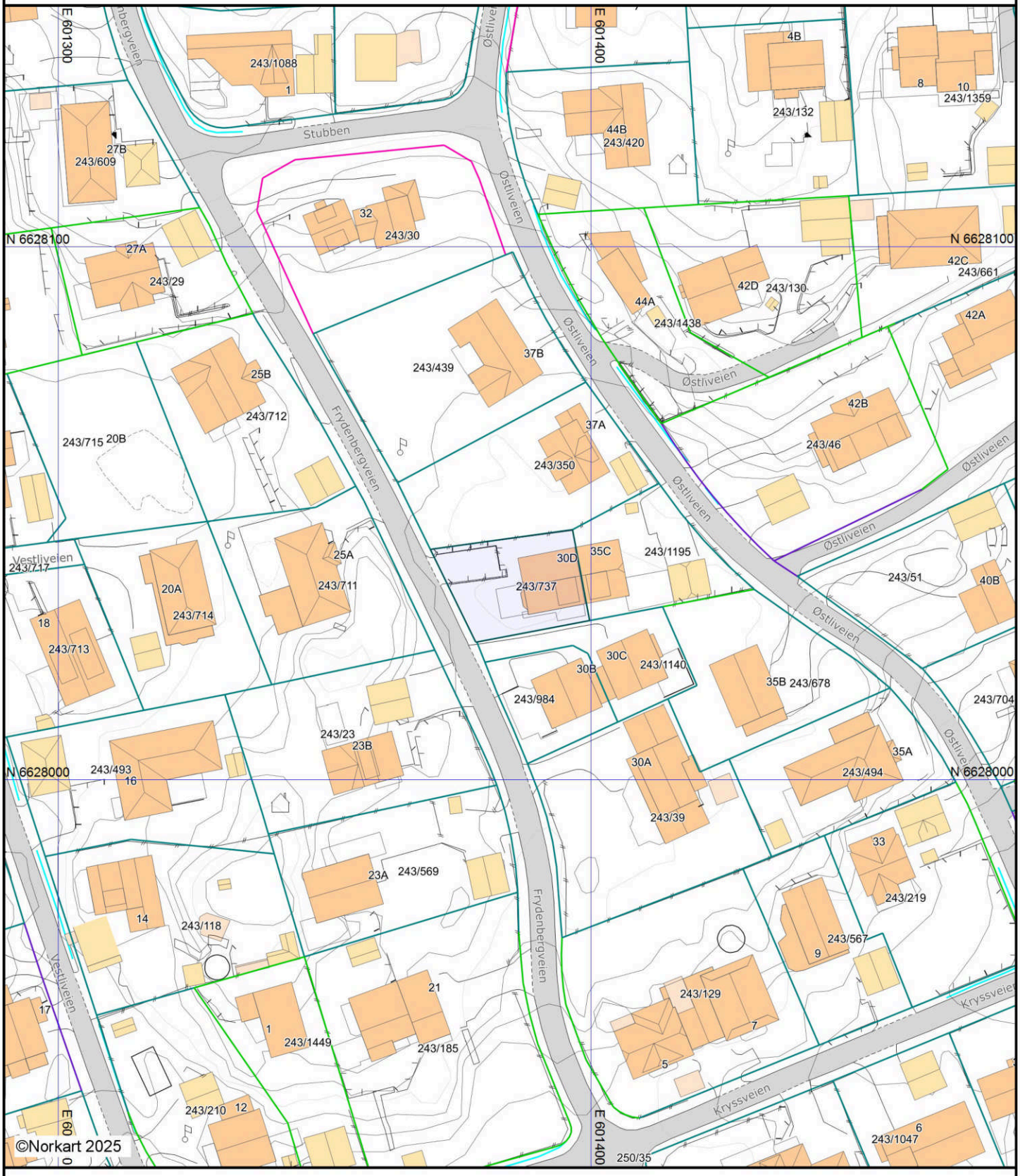
Grunnkart

Eiendom: 243/737
Adresse: Frydenbergveien 30D
Dato: 16.10.2025
Målestokk: 1:1000

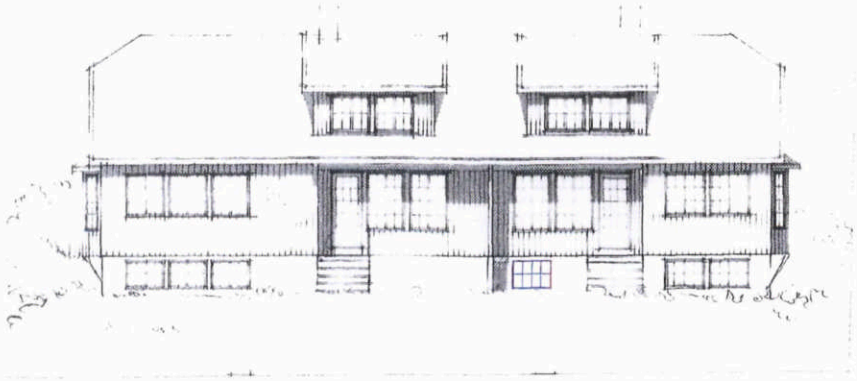
N

UTM-32

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

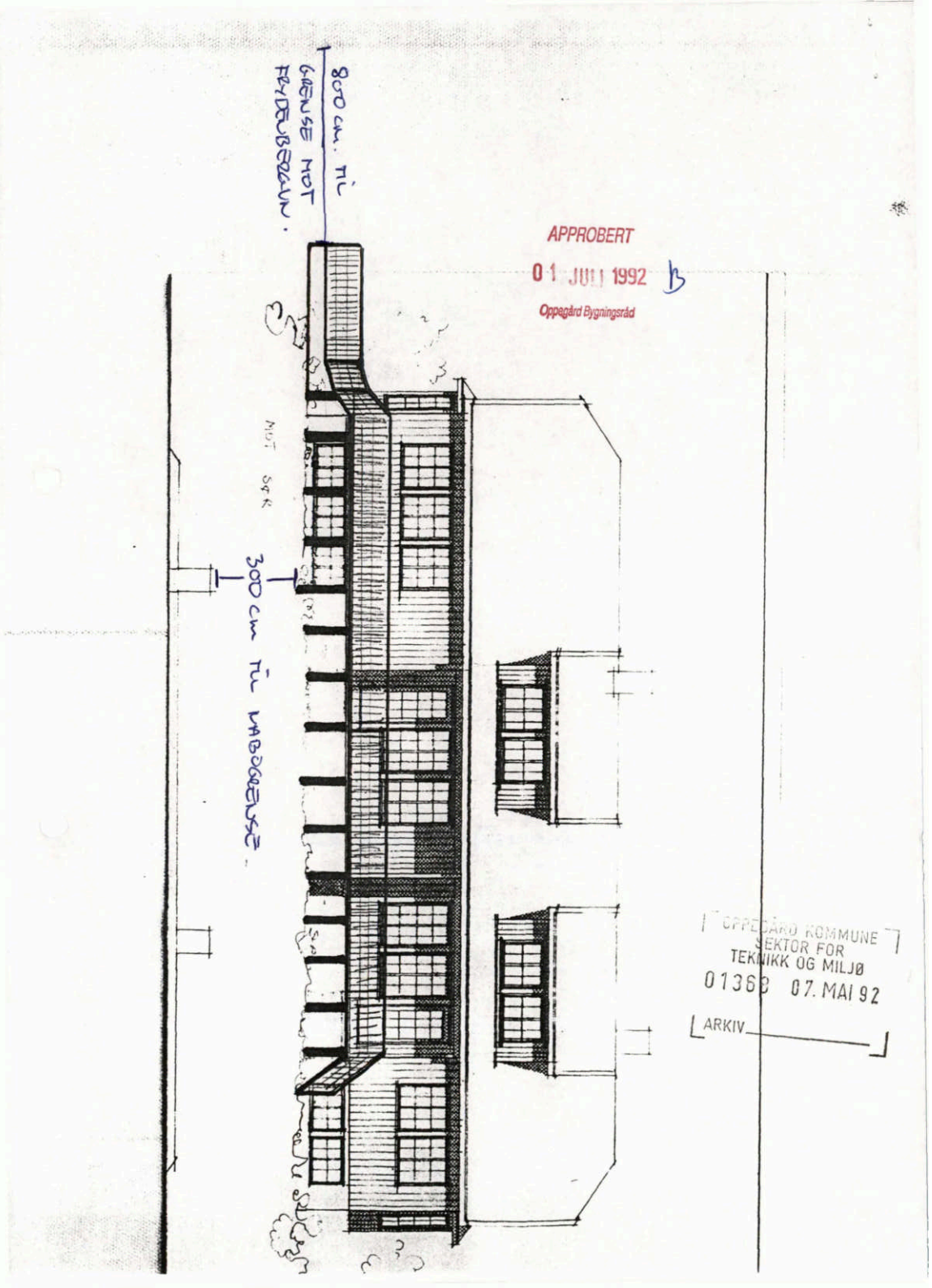


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



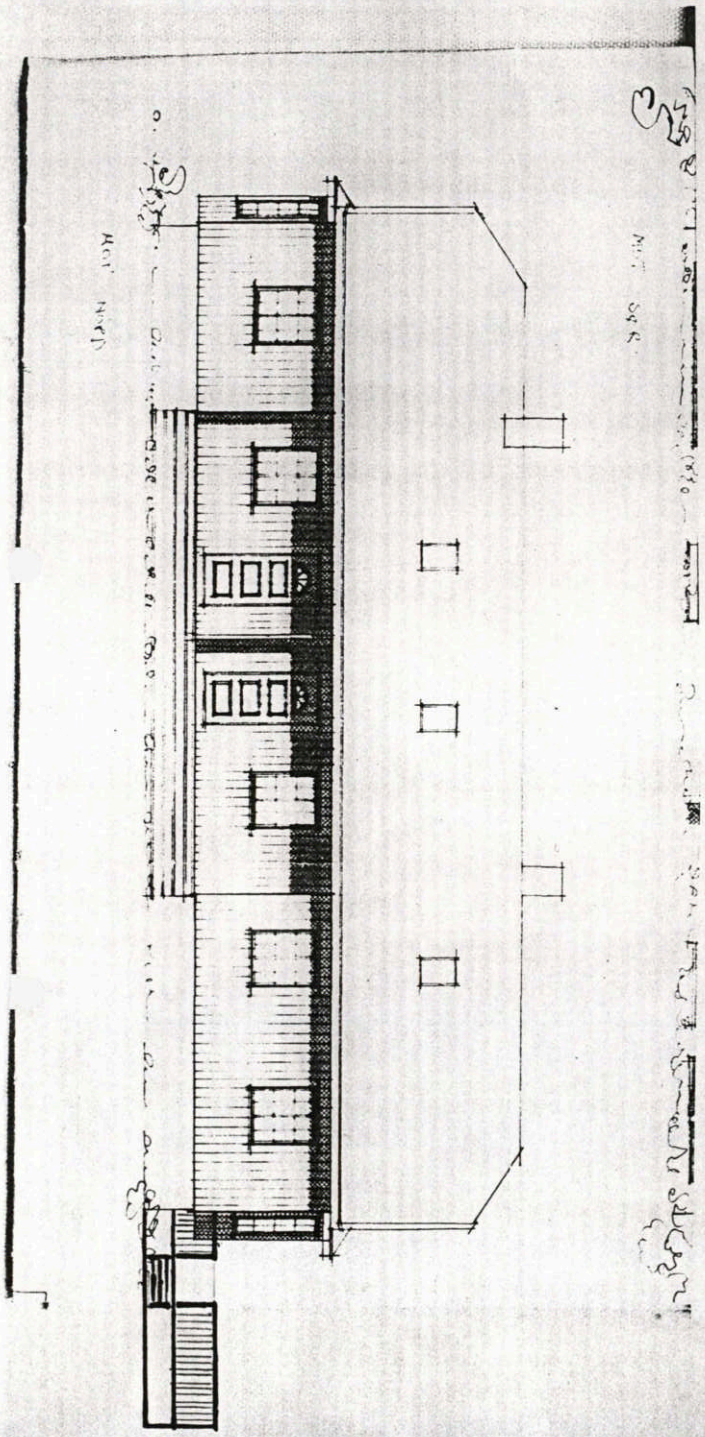
1:100

OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato:
30. AUG. 2013



APPROBERT
01 JULI 1992
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01368 07. MAI 92
ARKIV



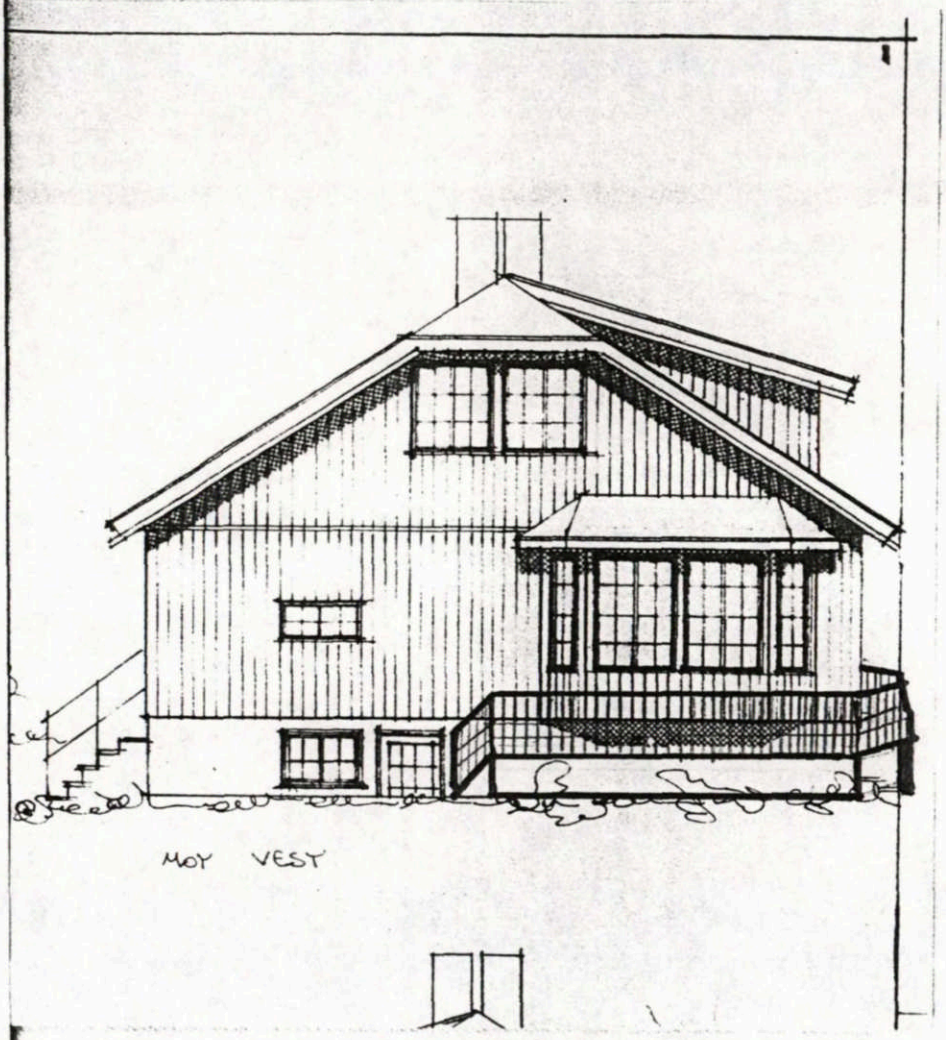
APPROBERT
01 JULI 1992
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01368 07. MAI 92
ARKIV

APPROBERT

01 JUNI 1992

Oppegård Bygningsråd



MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01368 07. MAI 92
ARKIV

APPROBERT
01 JULI 1992
Oppegård Bygningsråd

500

TERRASSE 20 m²

960

400

ETASJEPLAN 95,0 m² BRA

TERRASSE 12,5 m²

600

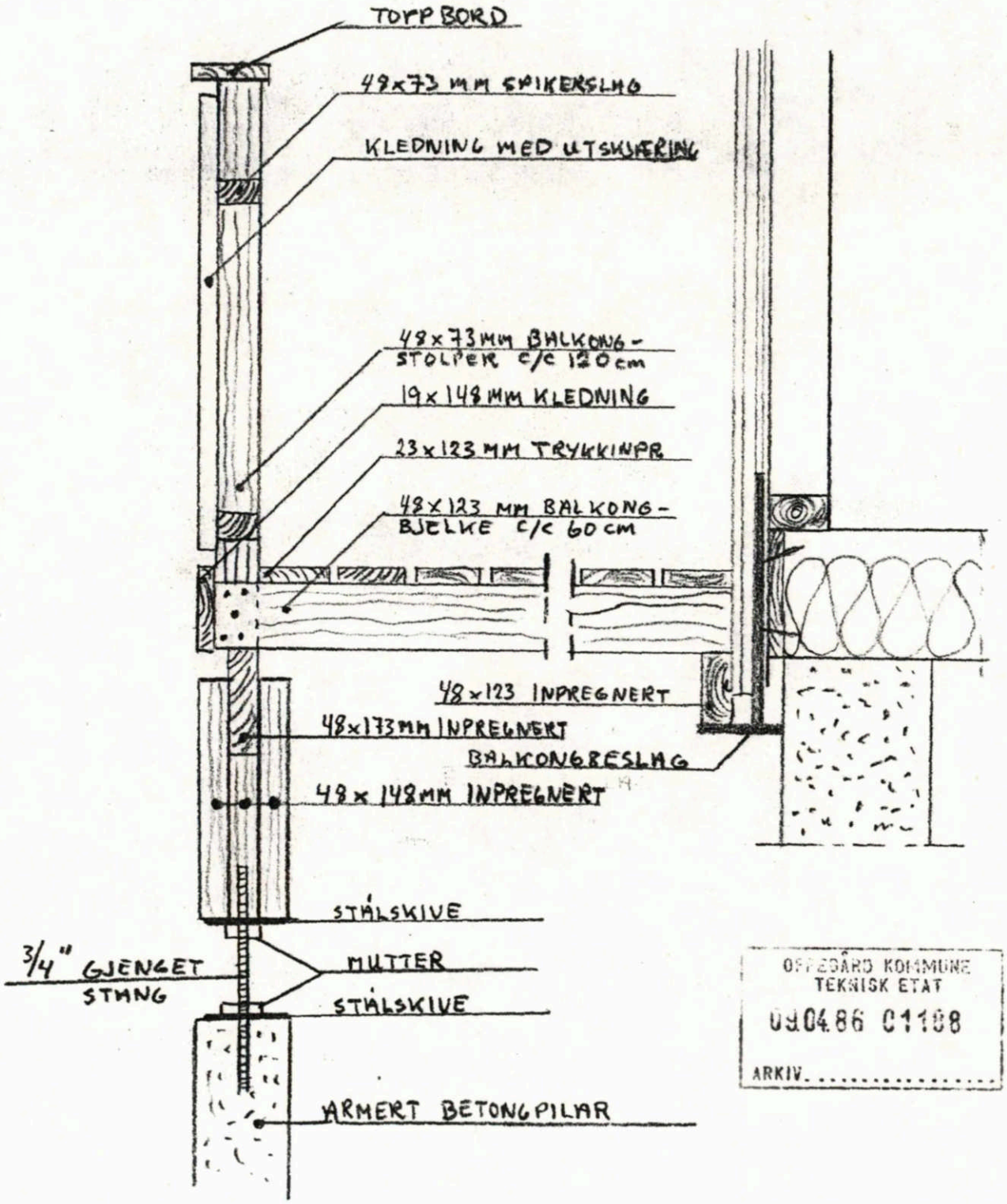
470

51 m²

ETASJEPLAN 67,0 m² BRA (67,0 m² BRA)

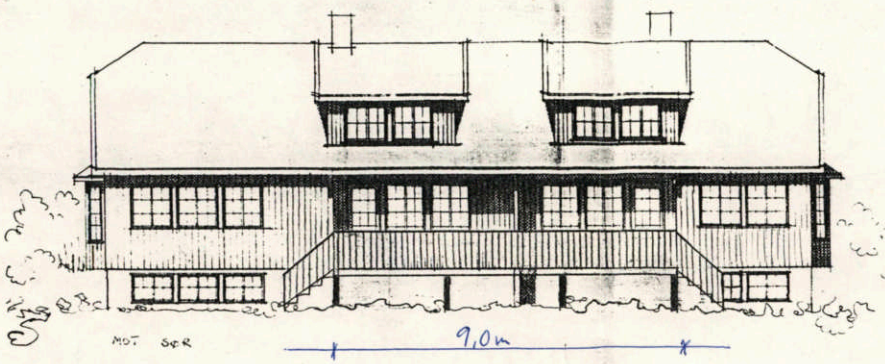
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01368 07. MAI 92
ARKIV

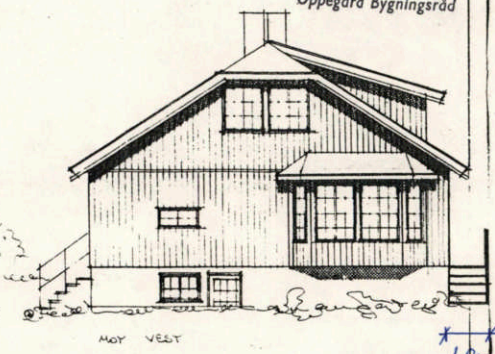
APPROBERT
07 MAI 1986 B
Oppegård Bygningsråd

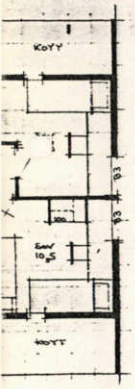


OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
09.04.86 C1188
ARKIV.....

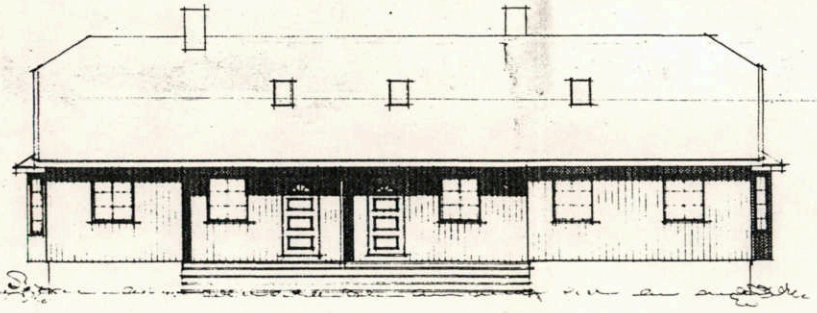
APPROBERT
07 MAI 1986 B
Oppegård Bygningsråd

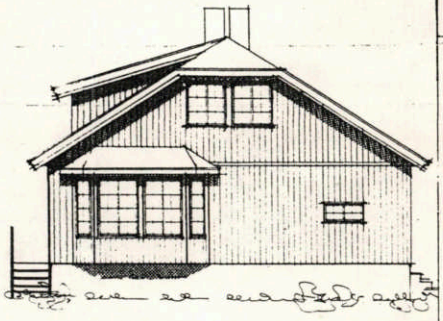


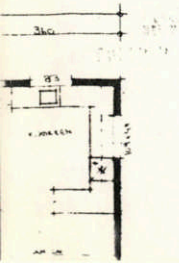


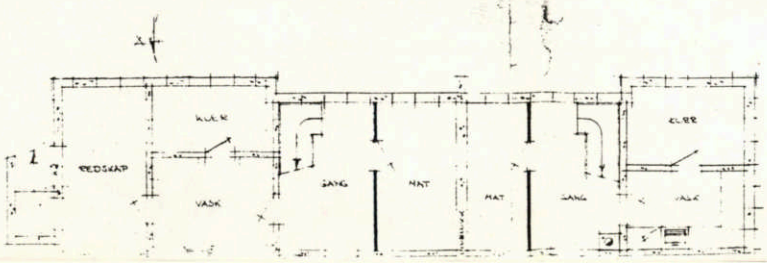


BRA (25,4 m² BA)

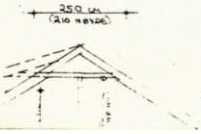


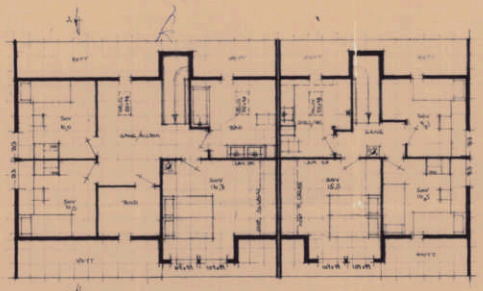






OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GNR 0466 BNR 1188
ARKIV



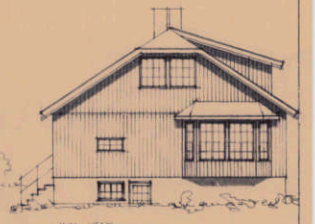


LOFTSPLAN 70,4 m² BRA

(BEBOELSES AREAL OVER 200 CM HØYDE TILSAMMEN 57,0 m²)

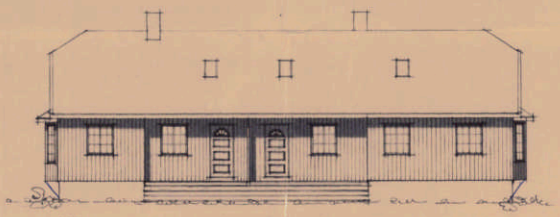


MOT SØR

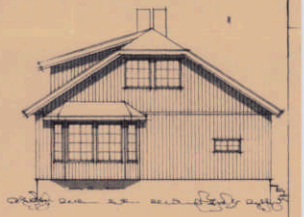


MOT VEST

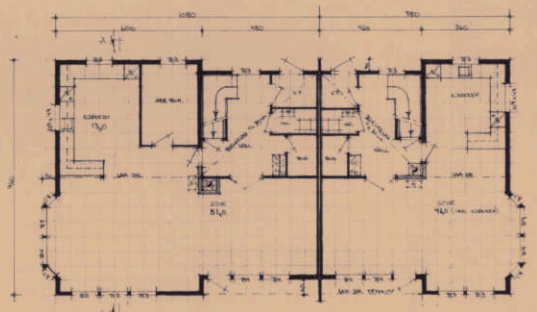
LOFTSPLAN 53,4 m² BRA (35,4 m² BA)



MOT NORD

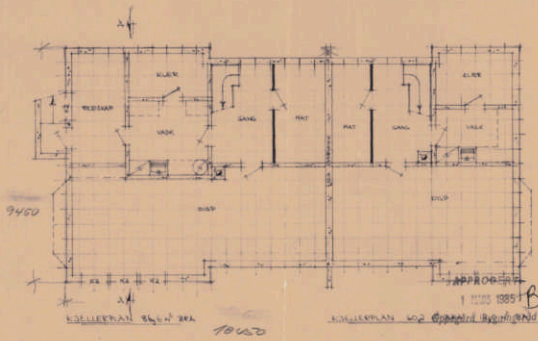


MOT ØST



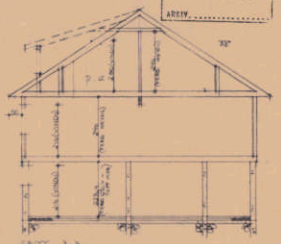
ETASJEPLAN 95,0 m² BRA

ETASJEPLAN 67,0 m² BRA (67,0 m² BA)



KJELLERPLAN 84,6 m² BRA

KJELLERPLAN 102 m² Oppvarmet (BRA/BYA)



SNITT A-A

GJENPARTS LEILIGHETS TERRENG ETAT

18 02 85 00604

ARKIV

byggherre: Familien Jokstad/Familien Viltvet	HUSBANK reg. nr.
byggeadr.: ØSTLIVEIEN 35 + 37 OPPEGÅRD KOMMUNE	mål: 1:100 / arkiv nr.
	dato: 25.11.85 sign.
HOVEDFORHANDLER — ØSTLANDET: konsmo hus	korr.: 26.2.86 B
lande bygg as Adresse: Haakon VII's gt. 3, Oslo Tlf. (02) 410122	83.86 A
	11.2.86 B
	tegn.:

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

Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Bygg 13/85 KMH/hia

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Østliveien 35 C			43/737	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Vertikalt delt tomannsbolig	9.1.85	1.3.85	30 B/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kjell H. Jokstad		Østliveien 35 C, 1415 Oppegård		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Lande Bygg A/S		Haakon VII's gt. 2, 0161 OSLO 1		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Lars Berglund		c/o Lande Bygg A/S, "		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Terreng planeres med fall fra grunnmur.
2. Vinduer i kjeller innpusses utvendig og dyttes og innlistes / innpusses innvendig.
3. Ytterdører fra stue stenges utvendig og holdes avstengt inntil trapper er montert.
4. Mek. avtrekksvifte monteres på yttervegg i vaskerom i leilighet mot øst.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Kolbotn	13.9.85	Etter fullmakt	
		Underskrift	Gunnar Olthaug bygn.insp.

Befaring 29.8.85 Kari Myhre Hellem

Sendes til X) Oppmålingsv, x) Drifts-og vedlhh.sjefen

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] Peiermester

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Trykt på selvkopierende papir

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

Utskriftsdato: 16.10.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	737	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenbergveien 30D, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	6 896,46 kr
Feiing	710,40 kr
Renovasjon	5 628,00 kr
Vann	4 461,12 kr
Sum	**17 695,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	126 m3	52.01	1/1	0 %	6 553,83 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	126 m3	38.95	1/1	0 %	4 907,76 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon større	25%	1 Stk	4966.00	1/1	0 %	4 966,00 kr
Hageavfall 370 liter	25%	1 Beholder	990.00	1/1	0 %	990,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	2 P.Løp	355.00	1/1	0 %	710,40 kr
					Sum	**25 152,19 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

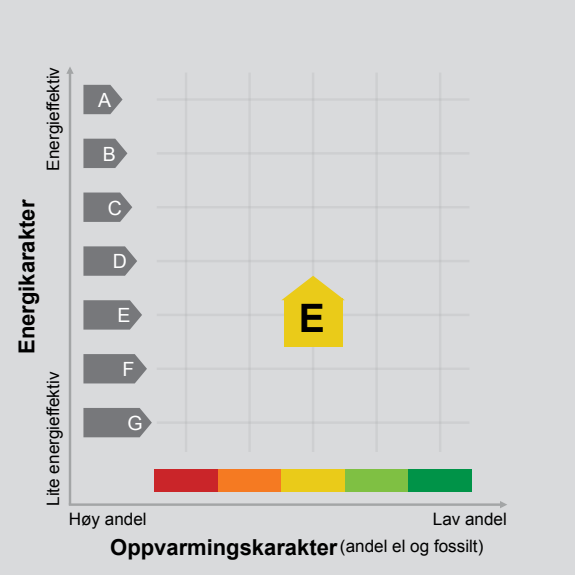
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbergveien 30D
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149579192
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185929
Dato	31.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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.

Frydenbergveien 30D

Nabolaget Frydenberg/Greverud - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud kirke Linje 81N, 84E, 580	7 min 0.7 km
Greverud stasjon Linje L2	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Vestliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.4 km
Vestre Greverud barnehage (2-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Greverud	8 min
Meny Greverud	9 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

Greverud Torg	8 min
Apotek 1 Greverud	8 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Leangen ballplass	3 min
Østli skole	8 min
Puls Greverud	8 min
Abox Greverud	9 min

«Fint sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

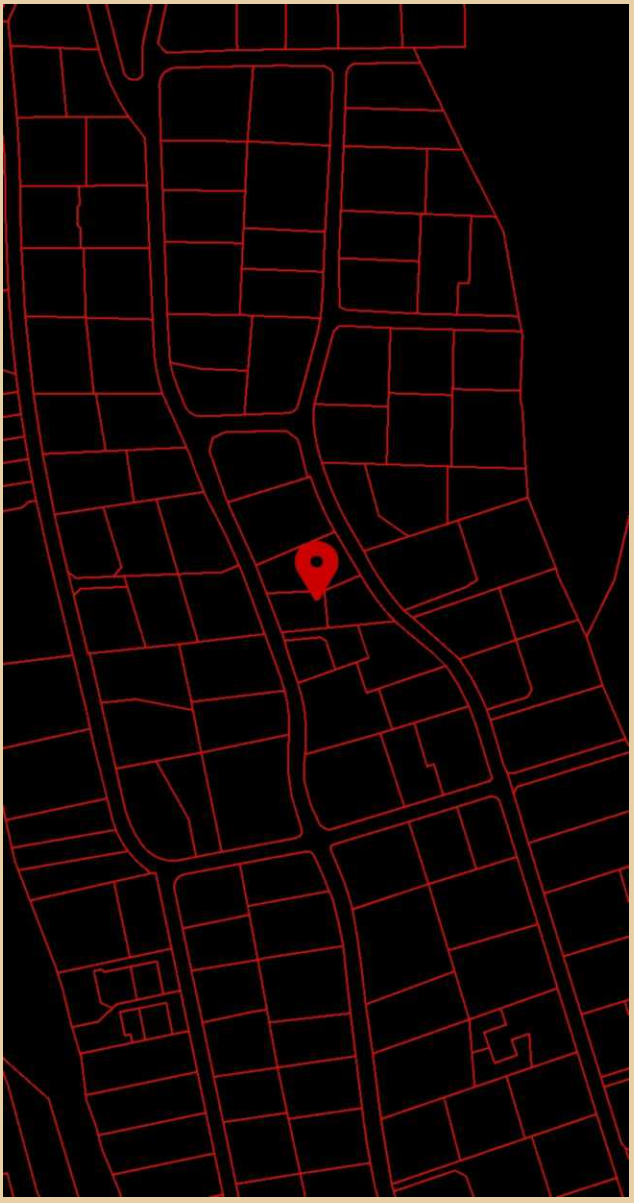
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Frydenbergveien 30D, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 737, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251066

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

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

E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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