PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

IDUNS VEI 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

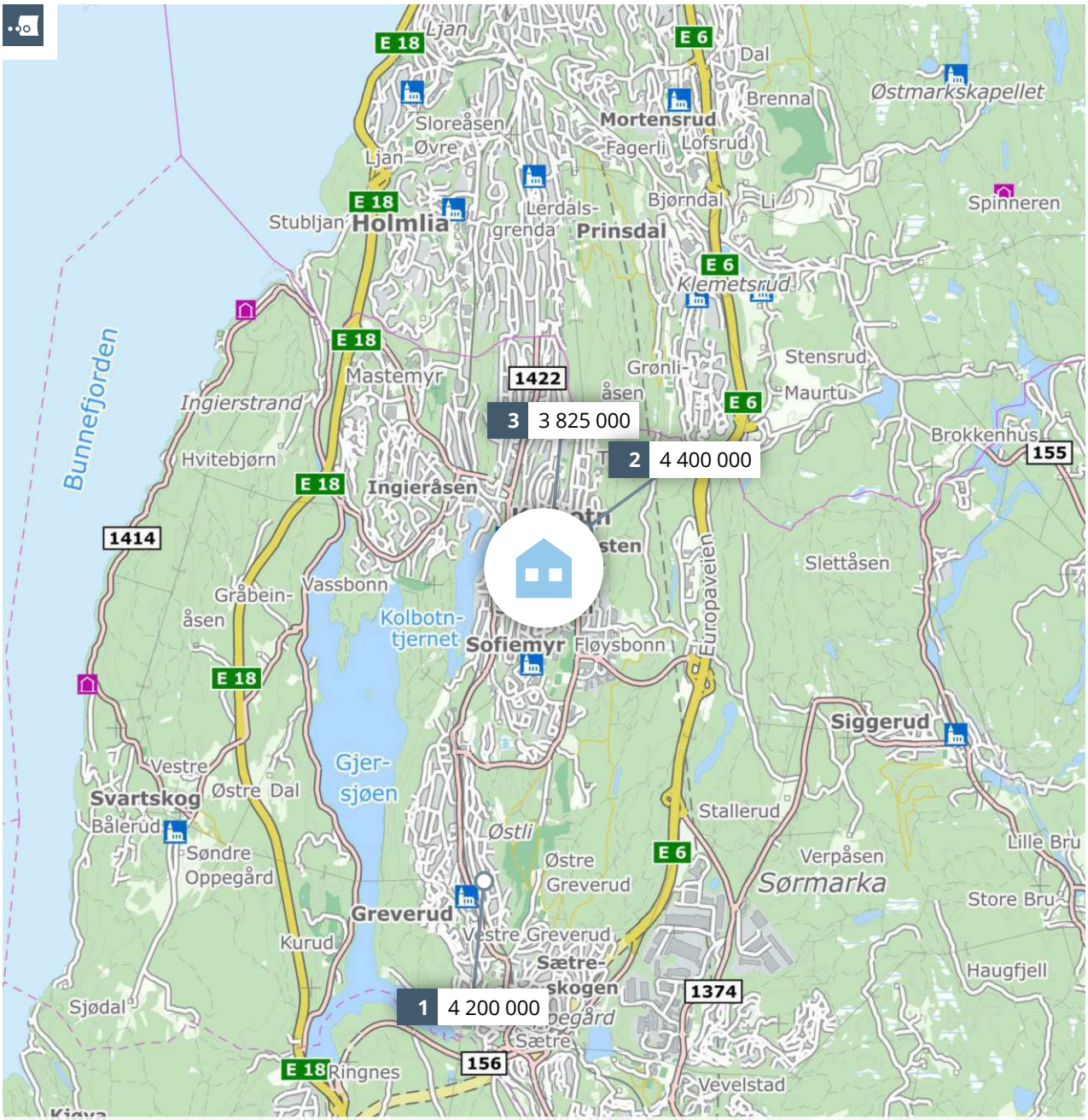
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

IDUNS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Iduns vei 2, 1412 SOFIEMYR

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 249 BNR 13 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Hellerasten

Verdivurdert til

3 800 000

0	3 800 000	52 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 475 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	0
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frydenbergveien 19 A 79 m² 1997 1 025 m² 2 sov				17.06.2025	4 100 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**53 165**
2	Jotunveien 19 B 99 m² 1958 905 m² 3 sov				12.06.2023	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**44 444**
3	Hermods vei 14 66 m² 1954 1 492 m² 2 sov				19.04.2024	4 180 000	**3 825 000**	0	3 825 000	**57 955**

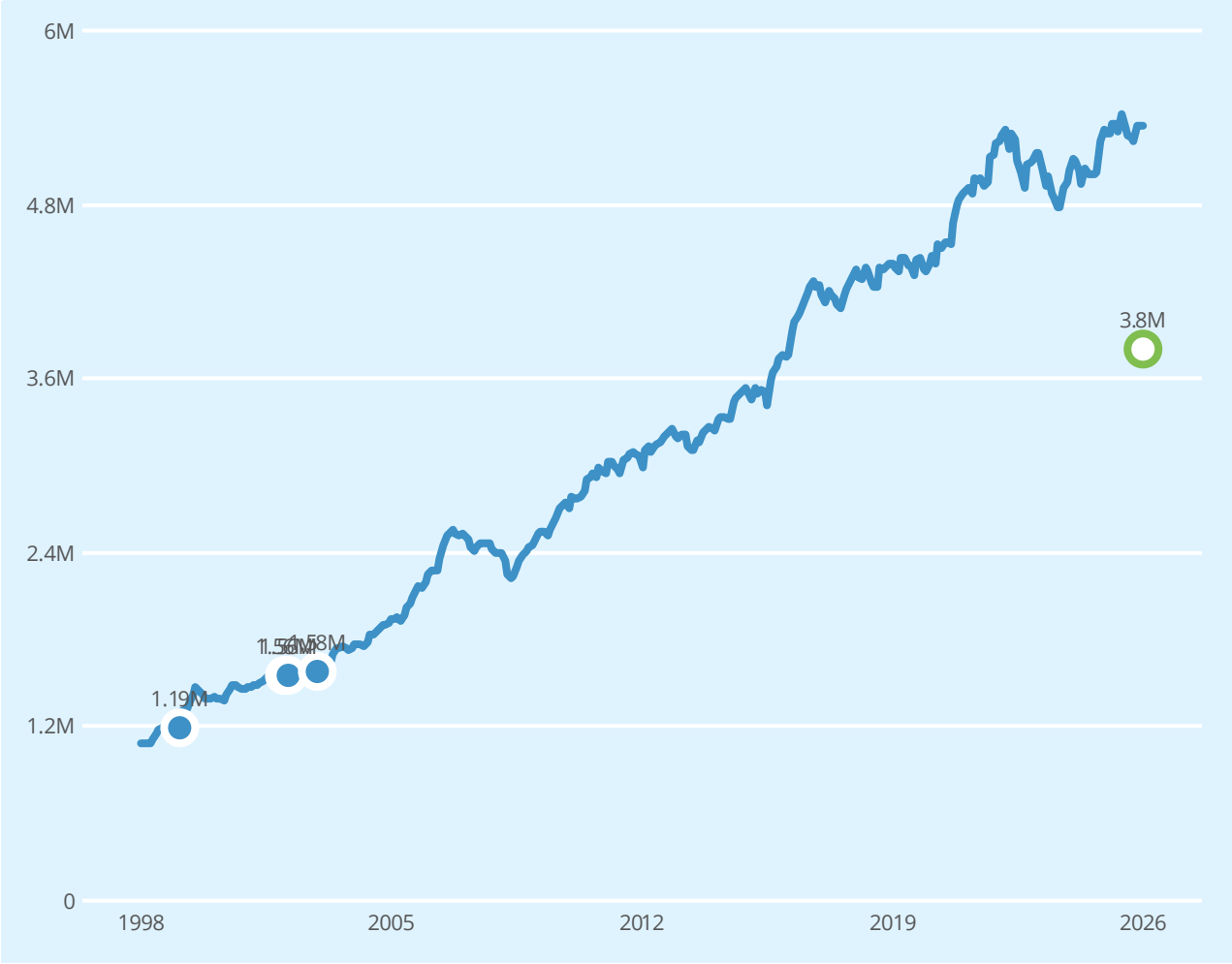
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2016		02.05.2016	-	930 000	-	930 000	2
23.07.2003	05.09.2003	06.11.2003	1 580 000	1 580 000	-	1 580 000	
06.11.2002			1 550 000	1 560 000	-	1 560 000	
25.09.2002	01.10.2002	06.11.2002	1 550 000	1 560 000	-	1 560 000	
22.12.1999		22.12.1999	-	1 190 000	-	1 190 000	
08.09.1999		08.09.1999	-	995 000	-	995 000	3

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

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

Tomannsboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

25
tomannsboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 781 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Tomannsboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

20
tomannsboliger solgt

8.2M
8.0M
7 861 000 Prisantydning i snitt
7 718 000 Salgspris i snitt
7.6M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
135
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 778 Iduns vei 2 Totalpris 3 800 000

49 328 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

49 185 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260004

Selger 1 navn
Ragnhild Nerjord Bratlien

Gateadresse
Iduns vei 2-seksjon 2

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94465873

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: 309260004

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier renoverte egenhendig hele badet, årstall vites ikke. Det vites ikke noe om membrann. En servantkran lekker. WC noe slitt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk og vannrør utskiftet av tidligere eier. Det vites ikke når arbeidene er utført og ikke om det er lagt membran, heller ikke om faglært har utført arbeidet.

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: Larmerud VVS/Oppegård kommune, 1989: Rehabilitering uttrekk. Kolbotn Rør AS 2016: Ny hoved-stoppekran og filter i vaskekjeller. Varmt vann tank seksj 2 i kjeller utskiftet i 2016. Begge boligene går nå på denne felles 300L tank i vaskerom. Utskifting utført av Askim & Mysen rør 2016. Varmtvannstanken har strøm fra sikr skap seksj 2.

Arbeid utført av: Askim & Mysen rør. Kolbotn Rør AS. Askim & Mysen rør as.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering grunnmur utført rundt det meste av huset i 2005. Vann ledes bort fra grunnmur i drensrør og lokket system fra alle taknedløp til lavere liggende tereng sammen med drensrør. Noe fuktut innslag i kjellerboder/badsturom pga datidens byggeskikk, se takstmann rapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takrenne balkong og takrenne garasje noe utett.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe riss i grunnmur og kjeller gulv, ref takstmanndok.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært elektriker bytta stikkontakter i stue og lys/kabler felles kjellergang, samt billader ved inngangsparti i 2010. Billader går på egen sikringskurs og strøm måler seksj 2. Strømkurs seksj 2 for felles badstu er utkoblet da badstu ikke har vært i bruk.

Arbeid utført av: Egeninsats av Tore faglært montør Gr. L

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: DLE rapppå el. anl. foreligger feb. 2017 rapport nr. 4099263

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tore boligeier seksj 1 elektro Gr. L montør instalerte billader i 2020 ved inngang som går på egen sikring og måler seksj 2.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utskifting vinduer til to og trelag glass i 1986.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skraping/maling regelmessig av fasadevegger/balkong, garasje. Sørvegg byttet panel, ny utlekting og ny isolasjon/vindpapp utført i 2005 Arbeidene utført på dugnad under veiledning av faglært. Alle vegger malt regelmessig gjennom siden 2003. Takpapp byttet egenhendig år 2011. Tekking yttertak, takrenner, nedløp og beslag utskiftet 2001 iht takstrapport jan. 2003.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling med lukket sporfilm feb. til aug. 2008 kjeller og 1 etg.

21.1 Radonmåling

År: 2008

Verdi: Årsmiddel 30 og 48 Bq/m3

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

Beskrivelse: Se kommunale dokumenter ifm kart rasomr.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 309260004

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260004

Tilleggskommentar

Støttemur mot Frøyasv og Idunsvei også støttemuren i hagen har defekter, ref takstm .rapp. Dør inn til boligen tar i karm og låskasse noe løs. Dør til terrasse tar i karm. Balkong konstruksjon, ref. takstm. rapp. Knirk i gulv gang ved kott. Avtrekk vifte komfyrhjørne fjernet.

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: 309260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild N. Bratlien	d4769368b0e6764ee0fa87b82ece5746108562f1	28.01.2026 15:34:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260004

- 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

Iduns vei 2
1412 SOFIEMYR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1955
BRA: 97 m^2
BRA-i: 72 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	19	4	0

Harald Ringen
Valua AS
harald@fidens.no
97311134

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23976

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Forstøtningsmuren rundt tomten inntil kommunale veier er skjev som følge av setningsskader etter jordtrykk over tid.

Rekkverk er slitt, og er for lavt.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd av støttemur rundt tomten.

Rekkverk må erstattes og forhøyes da rekkverket er slitt og høyden ble målt til 75 cm.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Verandakonstruksjonen har skjevheter og underdimensjonering. Det registreres rystelser i dekket.
Det er råteskader i bærebjelke til tak.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for personsikkerhet.
Det må gjennomføres ytterlige undersøkelser og det må påregnes behov for utbedring. Understøttelse må vurderes. Råteskadede konstruksjoner må repareres/skiftes ut.
Det kan vurderes lokal utbedring. Hvorvidt dette er gjennomførbart er ikke undersøkt/kjent. Det kan ikke utelukkes behov for større utbedring.
For konkrete løsninger og korrekte priser må det innhentes pristilbud fra entreprenør/håndtverksbedrift.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Noe nivåforskjell mellom rommene observert.
Avvik over 30 mm totalt og 20 mm lokalt gis TG 3 iht. NS 3600.
Noe rystelser. Sprekker mellom gulvlist og gulv er registrert samt ujevnt gulv med noe knirk.
Påviste avvik er ikke unormalt for byggemetode og alder på bygningen.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende:
Avvik kjeller: Gang (felles) ca 12 mm totalt og ca 12 mm på 2 m.
Avvik 2 etg: Gang ca 27 mm totalt og ca 22 mm på 2 m. Stue ca 20 mm totalt og ca 18 mm på 2 m.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte 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 på nytt skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte mangler.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ny vifte med avtrekk ut må etableres for å få tilstandsgrad 1.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er dels flatt. Eier av seksjon 1 opplyser at det ikke har oppstått vannansamlinger inn mot bygningens inngangsparti ved f.eks ekstremvær, som tidligere type Hans. samt ved stor lekkasje fra kommunens hovedvannledning i høyere beliggenhet.

Det registreres stedvis manglende topplist i lyskasse utenfor kjellervinduer.

Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjellerytterveggeg. Det var utslag på fukt langs bodvegg og gulv i kjeller.

Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Eier opplyser: Drensrør er jevnlig kontrollert av eier ved gjennomspyling med hageslange. Han opplyser at drensrør tar unna vannet.

Anbefalte tiltak

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Ingen strakstiltak synes påkrevd.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er noe avflassing av overflatebehandling på innvendige flater i kjeller. Enkelte riss/sprekker er observert.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold med overflatebehandling/puss.
Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men puss-skader og sprekker bør holdes under jevnlig oppsyn for endringer.

Rom under terreng

Oppsummering

Underetasjen består av for det meste boder. Disse har lufting i vindusglass.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Anbefalte tiltak

Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.
Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Verandadør og vinduer har stemplet produksjonsår 1981/1982/1986

Merknad: Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det er eldre kjellervinduer.

Enkelte vindu/dør tar i karm og har behov for justering.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte enheter må skiftes ut. Løpende vedlikehold er nødvendig.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.
Det må påregnes justering/reparasjon av åpningsmekanisme på dører/vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Merknad: Musebånd er kun stedvis kontrollert (stikkprøve)
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
Det er værslitt/oppsprukket og avflasset maling på kledning.
Syd-øst vegg fikk skiftet kledning og ny isolasjon i 2005.

Anbefalte tiltak

Musetettingen bør utbedres.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Opplyst at dette er utført på syd-østvegg.
Fasadene bør vurderes å skrapes/nedslipes for så å behandles på nytt av estetiske hensyn.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke og løs stige. Undertak av takbord/taktro.
Til informasjon: Tilleggs/etterisolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.
Det er stedvis begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er stedvis misfarget. Ingen synlige tegn på lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Misfarging av undertak kan tyde på utettheter mot loft. Ytterligere undersøkelser anbefales. Økt lufting kan etableres som et kompenserende tiltak. Valg av løsning bør vurderes nøye.

Renner og nedløp

Oppsummering

Eier opplyser følgende: Taktekking, renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2001.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakken og vurdert deretter, samt etter alder. Det vil være sannsynlig med avskalling av plastbelegg samt noe rustdannelser i overkant av rennene hvor nedbør/snø tærer på over tid. Det er ikke opplyst fra eier om lekkasjer fra takrennene.

Anbefalte tiltak

Pga. alder vil en utbedring måtte sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Merknad: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, antas etter kondens/ising.

Anbefalte tiltak

Dampsperre/diffusjonssperre (plast) i etasjeskiller bør utbedres.
Lufting/ventilering bør forbedres.

Taktekking

Oppsummering

Eier opplyser følgende: Taktekking, renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2001.
Reparasjon rundt takhatt etter lekkasje fra slagregn i 2023.

Diverse arbeid utført i 2023. Utført av Fredriksen østafjell bygg. Faktura fremvist
Demontering av toppbord samt vannbord beslag, etterskruing av side bord.
Montert 35 m vannbord beslag i sort stål. Montering av 10m mønebånd,
oppretting av mønestokk, montering av mønepanner.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak

Beslag bør kontrolleres av fagperson og utbedringer må påregnes. Ufagmessigheter ved beslag gir økt fare for fuktproblematikk.
Taket som helhet bør ha nærmere ettersyn når godkjent sikring er på plass. Stilas montert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mursteinspipe fra byggeår.
Det er etablert feieluke på loft for feiing av pipe.
Sotluke i kjeller.
Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Felles pipeløp er ikke vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Siste dokumenterte tilsyn fra Follo brannvesen mottatt: Datert og signert 08.04.2009.
Det ble i tidligere tilsynsrapport kommentert kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale i 2 etg.
Forholdet ble iht. opplysninger fra eier utbedret umiddelbart.

Kontrollerklæring vedr montering av vedovn i kjeller mottatt. Datert og signert 24.11.2007.

Anbefalte tiltak

Deler av pipa bør pusses/behandles.
Det anbefales innhentet nytt tilsyn, da siste dokumenterte tilsyn fra feiervesenet var 2009.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Tregulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn Innredning med malte profilerte fronter og glassfronter. To kummer nedfelt i flislagt benkeplate. Heltre benkeplate.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Det er påvist at overflater har noe skader
Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Trapp

Oppsummering

Høyde på rekkverk ble målt til 85 cm, mot dagens krav på 90 cm. Det ble registrert åpninger i rekkverket større enn 10 cm. Rekkverk tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til fallsikring.

Anbefalte tiltak

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Rust i jernrør.

Det ble opplyst om rehabilitering av deler av utvendige stikkledninger. Informasjonsskriv fra kommunen med spesifisert arbeid fra rørleggerfirma er fremvist. Datert 30.10.1989.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Bør holdes under jevnlig oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Vannrør er fra byggeåret samt 2000, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Eier opplyser at to av tre utekraner ikke er i drift.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.
Det ble foretatt oppgraderinger med nytt strøminntak, hovedkabel og ny innmat i sikringsskapene i år 2000.

Det er ikke utført tilsynsrapport for det elektriske anlegget de siste 5 år.
Det er forøvrig oversendt tilsynsrapport (periodisk kontroll) uten avvik på seksjon 2 den 13.02.2017

Deler av det elektriske anlegget (trappeløp) er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.

Eier av seksjon 1 har festet løse kabler etter befaringen. Han er elektriker.

Felles badstue er koblet fra og omkoblet til ladestasjon for el- bil. Ladestasjon tilhører seksjon 2.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.
Det er målt 3 mm fall fra overkant gulvflis ved dørterskel til overkant sluk.

Lekkasjevann vil ha mulighet til å renne ut i gang hvis utett løsning ved terskel, og pga. manglende fall på gulv utenfor dusjsone. Ved manglende fall eller flatt gulv utenfor nedsenket dusjsone skal det dokumenteres minimum 15 mm oppkant på membranen ved terskel. Enkelte løsninger og detaljer bærer preg av ikke fagmessig utførelse.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Noe misfarging i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring.

Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og skruer er synlig, men ikke membran. Rust i skruer i hovedsluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Badet er opplyst fra tidligere eier å være oppgradert i 2000. Det er dermed 24 år gammelt og har passert halve forventede levetid. Det betyr at man bør være oppmerksom på at det kan skje uforutsette hendelser i fremtiden. Sveisemembran på gulv har en snittlevetid på ca 20 år og smøremembran har en snittlevetid på ca 15 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran og fliser i fremtiden. Når dette blir nødvendig er det vanskelig å si noe om.
Automatisk vannstoppsystem anbefales, men endrer ikke tilstandsgrad.

Det anbefales og installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i kran

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Lekkasje bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft ved terskel og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet bør etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2024

Rapportdato
20.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ragnhild Nerjord Bratlien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Harald Ringen**
Firma: **Valua AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **97311134**
Epost: **harald@fidens.no**

Egne premisser:

Det presiseres at det er utført arbeid i boligen i etterkant av første befaring den 14.11.2024. Ny befaring/kontroll ble utført 19.12.2024 av undertegnede. Det er også oversendt mailkorrespondanse, dokumentasjon/bilder på diverse arbeid utført etter første befaring. Arbeidet gjelder for fasttilkobling av varmtvannsbereder samt festing av løse kabler. Utført av eier seksjon 1, som opplyser at han er fagkyndig elektriker og kan utføre arbeid i egen bolig.

Informasjon om boligen

Adresse: **Iduns vei 2, 1412 Sofiemyr**

Kommunenr:	**3207**	Gårdsnr:	**249**	Bruksnr:	**13**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955** - Kilde Norges Eiendom
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Horisontaldelt 2-mannsbolig er oppført i tre plan over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass, 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Arbeid på tak. Reparasjon rundt takhatt etter lekkasje fra slagregn.	Nei
2015	Ny hovedkran m/filter	Nei
2005	Eier opplyser følgende: Drenering rundt deler av bygget. Syd-øst vegg fikk skiftet panel og ny isolasjon. 3 nye vinduer ble montert.	Nei
2001	Eier opplyser følgende: Taktekking, renner, nedløp og beslag ble skiftet samt enkelte dører i trappegang og ytre dører.	Nei
2000	Eier opplyser følgende: Boligen ble oppgradert/modernisert innvendig. Våtrom, kjøkken og elektriske arbeid.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	97	72	25	0	10
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**111**	**72**	**39**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	25	0	25	0	0
2. etasje	72	72	0	0	10
Totalt m²	**97**	**72**	**25**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	25	0	25		3 boder, vaskekjeller.
2. etasje	72	71	1	Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Kott
Totalt m²	**97**	**71**	**26**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Halvdel av dobbelgarasje
Totalt m²	**14**	**0**	**14**		

Kommentar til arealberegning

Det er et fellesareal på loft på ca. 9 kvm

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst fra eier at dreneringsarbeid ble foretatt rundt det meste av bygget i 2005.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Terreng rundt boligen er dels flatt. Eier av seksjon 1 opplyser at det ikke har oppstått vannansamlinger inn mot bygningens inngangsparti ved f.eks ekstremvær, som tidligere type Hans. samt ved stor lekkasje fra kommunens hovedvannledning i høyere beliggenhet.

Det registreres stedvis manglende topplist i lyskasse utenfor kjellervinduer.

Det ble stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag nederst på kjellerytterveggen. Det var utslag på fukt langs bodvegg og gulv i kjeller.

Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Eier opplyser: Drensrør er jevnlig kontrollert av eier ved gjennomspyling med hageslange. Han opplyser at drensrør tar unna vannet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Ingen strakstiltak synes påkrevd.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er noe avflassing av overflatebehandling på innvendige flater i kjeller. Enkelte riss/sprekker er observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold med overflatebehandling/puss.
Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men puss-skader og sprekker bør holdes under jevnlig oppsyn for endringer.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur av stablede naturstein.

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

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Forstøtningsmuren rundt tomten inntil kommunale veier er skjev som følge av setningsskader etter jordtrykk over tid.

Rekkverk er slitt, og er for lavt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd av støttemur rundt tomten.

Rekkverk må erstattes og forhøyes da rekkverket er slitt og høyden ble målt til 75 cm.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Pussede/malte mur-/betongvegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Montering av badstue samt annet arbeid ble utført av tidligere eier over tid iflg opplysninger fra eier.

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Underetasjen består av for det meste boder. Disse har lufting i vindusglass.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.
Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Annet

Vest-vendt veranda på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Dekke av tre. Eldre sinkbelegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Noe utbedringsarbeid er gjennomført i regi av eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Verandakonstruksjonen har skjevheter og underdimensjonering. Det registreres rystelser i dekket.
Det er råteskader i bærebjelke til tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for personsikkerhet.
Det må gjennomføres ytterlige undersøkelser og det må påregnes behov for utbedring.
Understøttelse må vurderes. Råteskadede konstruksjoner må repareres/skiftes ut.
Det kan vurderes lokal utbedring. Hvorvidt dette er gjennomførbart er ikke undersøkt/kjent. Det kan ikke utelukkes behov for større utbedring.
For konkrete løsninger og korrekte priser må det innhentes pristilbud fra entreprenør/håndtverksbedrift.



Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandadør og vinduer har stemplet produksjonsår ca 1981/1982	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Verandadør og vinduer har stemplet produksjonsår 1981/1982/1986

Merknad: Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det er eldre kjellervinduer.

Enkelte vindu/dør tar i karm og har behov for justering.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte enheter må skiftes ut. Løpende vedlikehold er nødvendig.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.
Det må påregnes justering/reparasjon av åpningsmekanisme på dører/vinduer.

6.7 Vinduer og dører: Innvendige dører/ytterdører

Beskrivelse	
Labankdører til boder i kjeller	
Profilerte innvendige dører, malt og umalt.	
Glatt, malt brann- og lydklassifisert entredør til leilighet..	
Glatt malt ytterdør med glass. Finert ytterdør i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En del dører er iht opplysninger fra eier skiftet i 2000.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Syd-øst vegg fikk skiftet kledning og ny isolasjon.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Merknad: Musebånd er kun stedvis kontrollert (stikkprøve) Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord. Det er værslitt/oppsprukket og avflasset maling på kledning. Syd-øst vegg fikk skiftet kledning og ny isolasjon i 2005.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetettingen bør utbedres.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Opplyst at dette er utført på syd-østvegg.
Fasadene bør vurderes å skrapes/nedslipes for så å behandles på nytt av estetiske hensyn.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke og løs stige. Undertak av takbord/taktro.
Til informasjon: Tilleggs/etterisolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.
Det er stedvis begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er stedvis misfarget. Ingen synlige tegn på lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Misfarging av undertak kan tyde på utettheter mot loft. Ytterligere undersøkelser anbefales. Økt lufting kan etableres som et kompenserende tiltak. Valg av løsning bør vurderes nøye.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Eier opplyser følgende: Taktekking, renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2001.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakken og vurdert deretter, samt etter alder. Det vil være sannsynlig med avskalling av plastbelegg samt noe rustdannelser i overkant av rennene hvor nedbør/snø tærer på over tid. Det er ikke opplyst fra eier om lekkasjer fra takrennene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder vil en utbedring måtte sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Merknad: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, antas etter kondens/ising.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dampsperre/diffusjonssperre (plast) i etasjeskiller bør utbedres.
Lufting/ventilering bør forbedres.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein

Merknad: Undertakstekking er ikke kontrollerbar. Ukjent alder og utførelse (TGIU).
Merknad: Jevnlig tilsyn med tekkingen anbefales. Tilsyn fra tak høst og vår bør vurderes.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking TG-2

Eier opplyser følgende: Taktekking, renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2001.
Reparasjon rundt takhatt etter lekkasje fra slagregn i 2023.

Diverse arbeid utført i 2023. Utført av Fredriksen østafjell bygg. Faktura fremvist
Demontering av toppbord samt vannbord beslag, etterskruing av side bord.
Montert 35 m vannbord beslag i sort stål. Montering av 10m mønebånd,
oppretting av mønestokk, montering av mønepanner.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beslag bør kontrolleres av fagperson og utbedringer må påregnes. Ufagmessigheter ved beslag gir økt fare for fuktproblematikk.
Taket som helhet bør ha nærmere ettersyn når godkjent sikring er på plass. Stilas montert.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Utstyr er ikke inspisert fra taket pga. takstmannens personlige vurdering av sikkerhetsmessige forhold. Vurderingene av yttertaket er derfor gjort fra bakkeplan og kaldloft med den begrensing dette innbefatter. Taktekking ble opplyst skiftet i regi av tidligere eier i 2001. Det er ru takstein og takvinkelen på tilbygg til inngangsparti er bekreftet under 27 grader. Snøfangere er montert på begge sider av hovedtak. Det er feieluke på loft, så feiing av pipe kan foretas fra loft.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Noe nivåforskjell mellom rommene observert.
Avvik over 30 mm totalt og 20 mm lokalt gis TG 3 iht. NS 3600.
Noe rystelser. Sprekker mellom gulvlist og gulv er registrert samt ujevnt gulv med noe knirk.
Påviste avvik er ikke unormalt for byggemetode og alder på bygningen.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende:
Avvik kjeller: Gang (felles) ca 12 mm totalt og ca 12 mm på 2 m.
Avvik 2 etg: Gang ca 27 mm totalt og ca 22 mm på 2 m. Stue ca 20 mm totalt og ca 18 mm på 2 m.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 på nytt skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Tre stk ildsteder, en i hver etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Mursteinspipe fra byggeår.
Det er etablert feieluke på loft for feiing av pipe.
Sotluke i kjeller.
Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Felles pipeløp er ikke vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Siste dokumenterte tilsyn fra Follo brannvesen mottatt: Datert og signert 08.04.2009.
Det ble i tidligere tilsynsrapport kommentert kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale i 2 etg. Forholdet ble iht. opplysninger fra eier utbedret umiddelbart.

Kontrollerklæring vedr montering av vedovn i kjeller mottatt. Datert og signert 24.11.2007.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av pipa bør pusses/behandles.
Det anbefales innhentet nytt tilsyn, da siste dokumenterte tilsyn fra feiervesenet var 2009.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Tregulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn Innredning med malte profilerte fronter og glassfronter. To kummer nedfelt i flislagt benkeplate. Heltre benkeplate.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Det er påvist at overflater har noe skader
Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Avtrekksvifte mangler.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ny vifte med avtrekk ut må etableres for å få tilstandsgrad 1.

Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggemeldte tegninger er etterspurt men ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Det er ikke fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Takhøyder måles til ca:

Kjeller
Badstu (felles): 2,01 m
Bod 1/2: 2,11 m
Vaskekjeller: 2,08 m

2. etasje
Soverom 1: 2,43 m
Bad: 2,34 m
Stue: 2,44 m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarslere i alle etasjer. Pulverapparat er iflg. eier nyere enn 10 år.

Sentralt brannvarslingssystem.

Røykvarslere er tilkoblet vaktselskap.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Høyde på rekkverk ble målt til 85 cm, mot dagens krav på 90 cm. Det ble registrert åpninger i rekkverket større enn 10 cm. Rekkverk tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til fallsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Rust i jernrør.

Det ble opplyst om rehabilitering av deler av utvendige stikkledninger. Informasjonsskriv fra kommunen med spesifisert arbeid fra rørleggerfirma er fremvist. Datert 30.10.1989.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Bør holdes under jevnlig oppsikt.

6.20 Vannledninger

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

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

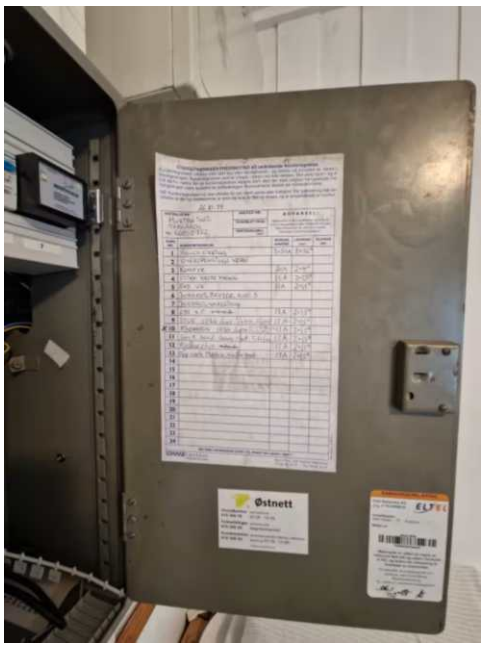
Vannrør er fra byggeåret samt 2000, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Eier opplyser at to av tre utekraner ikke er i drift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

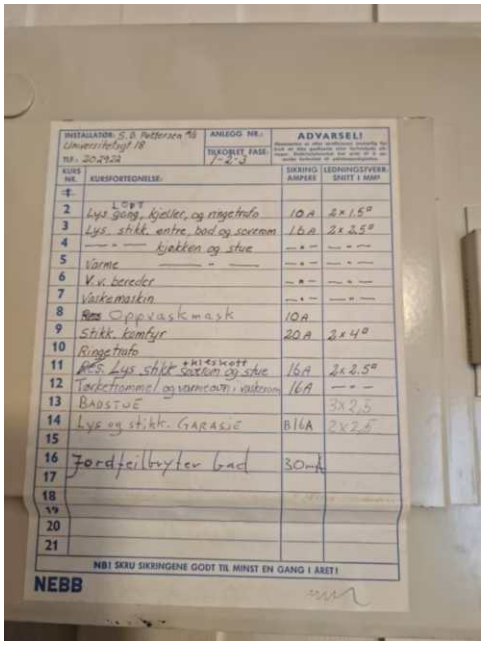
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.21 Elektrisk

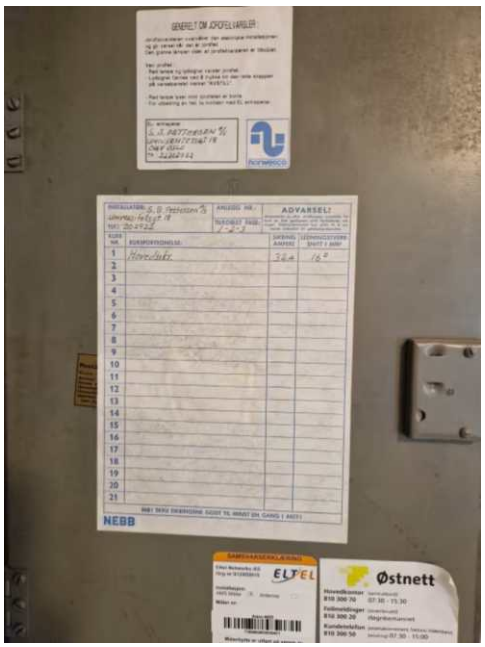




Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei







Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.
Det ble foretatt oppgraderinger med nytt strøminntak, hovedkabel og ny innmat i sikringsskapene i år 2000.

Det er ikke utført tilsynsrapport for det elektriske anlegget de siste 5 år.
Det er forøvrig oversendt tilsynsrapport (periodisk kontroll) uten avvik på seksjon 2 den 13.02.2017

Deler av det elektriske anlegget (trappeløp) er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.

Eier av seksjon 1 har festet løse kabler etter befaringen. Han er elektriker.

Felles badstue er koblet fra og omkoblet til ladestasjon for el- bil. Ladestasjon tilhører seksjon 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.



6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
282 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er felles opplegg for varmtvann.

Eier seksjon 1 har utført arbeid etter befaring og opplyser følgende:
Jeg har endret strømtilkobling til fast installasjon med bryter.
Jeg har elektriker sertifikat Gr. L og således rett til å utføre slikt i egen bolig.
Eier har dermed ansvar for at arbeidet er utført fagmessig.

Faktura for varmtvannstank er fremvist. Bilde av eldre bryter for fast installasjon er fremvist.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

6.24 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Strietapet. Utstyrt med servantskap, wc og dusjnisje. To ett greps servantkraner type FM Mattsson. To servanter nedfelt i flislagt overflate. Innredning med glatte fronter og speil med lysarmatur og stikkontakt. Innfelt høyskap. Vindu i rommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er iflg. tidligere eier oppgradert i år 2000.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm. Det er målt 3 mm fall fra overkant gulvflis ved dørterskel til overkant sluk.

Lekkasjevann vil ha mulighet til å renne ut i gang hvis utett løsning ved terskel, og pga. manglende fall på gulv utenfor dusjsone. Ved manglende fall eller flatt gulv utenfor nedsenket dusjsone skal det dokumenteres minimum 15 mm oppkant på membranen ved terskel. Enkelte løsninger og detaljer bærer preg av ikke fagmessig utførelse.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Noe misfarging i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring.

Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Klemring og skruer er synlig, men ikke membran. Rust i skruer i hovedsluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Badet er opplyst fra tidligere eier å være oppgradert i 2000. Det er dermed 24 år gammelt og har passert halve forventede levetid. Det betyr at man bør være oppmerksom på at det kan skje uforutsette hendelser i fremtiden. Sveisemembran på gulv har en snittlevetid på ca 20 år og smøremembran har en snittlevetid på ca 15 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran og fliser i fremtiden. Når dette blir nødvendig er det vanskelig å si noe om.
Automatisk vannstoppsystem anbefales, men endrer ikke tilstandsgrad.

Det anbefales og installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Lekkasje i kran

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Lekkasje bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft ved terskel og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen der målingen ble foretatt. Det ble målt 9 % fukt ved måling med pigg, som er måleresultat under faregrense. Målinger er utført med Protimeter MMS2 med tilhørende utstyr.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Halvdel av dobbel garasje med plass til 1 bil. Oppført på gruset dekke og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takshingel som eier opplyste å ha skiftet i ca 2011. Det er montert vippeport i tre. Garasjen er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

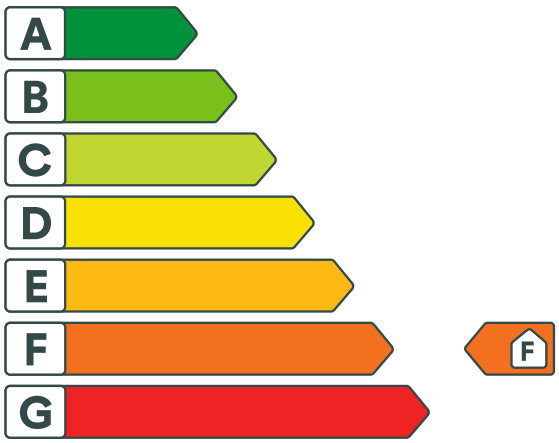
Tilgjengelighet	Ikke relevant

enova

Energiattest



Adresse **Iduns vei 2, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248490**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149546855**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **351,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **409,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 450 kWh**

Iduns vei 2, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Utskriftsdato: 02.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Iduns vei 2, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 581,92 kr
Renovasjon	2 674,04 kr
Vann	9 612,68 kr
Sum	**21 868,64 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	125 m2	47.17	1/1	0 %	6 501,81 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	125 m2	49.02	1/1	0 %	4 868,81 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon mindre	25%	1 Stk	2857.00	1/1	0 %	2 857,00 kr
					Sum	**21 251,82 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.

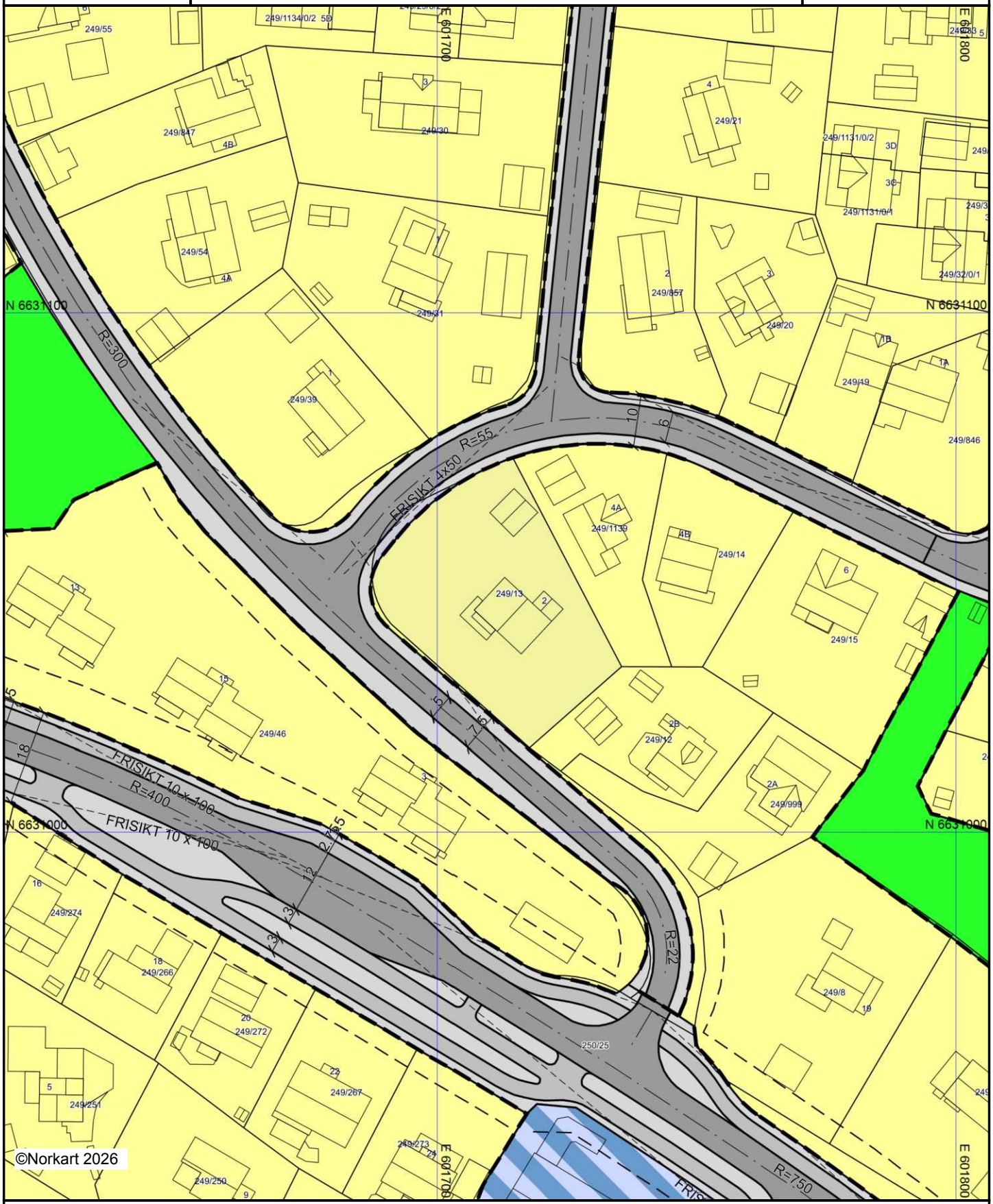
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/13/0/1
Adresse: Iduns vei 2
Dato: 02.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Forretning/Kontor
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype:	**Områderegulering**				
Vedtatt:	**12.09.2016**	*Datert:*	05.08.2016	*Arkivsak:*	15/1072
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflyttning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.

b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.

c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.

d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).

g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

Nordre Follo kommune

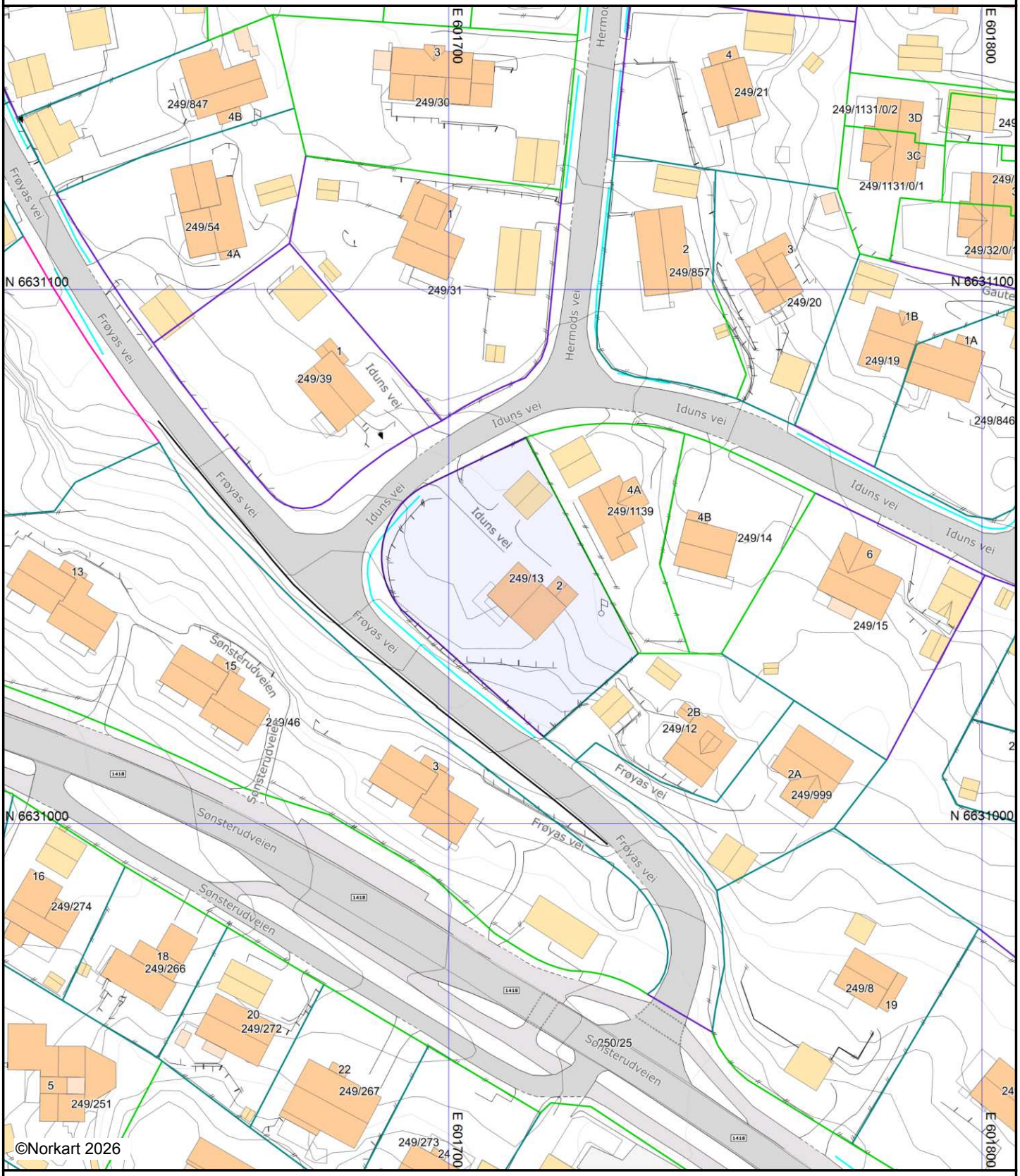
Grunnkart

Eiendom: 249/13/0/1
Adresse: Iduns vei 2
Dato: 02.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 249/13/0/1

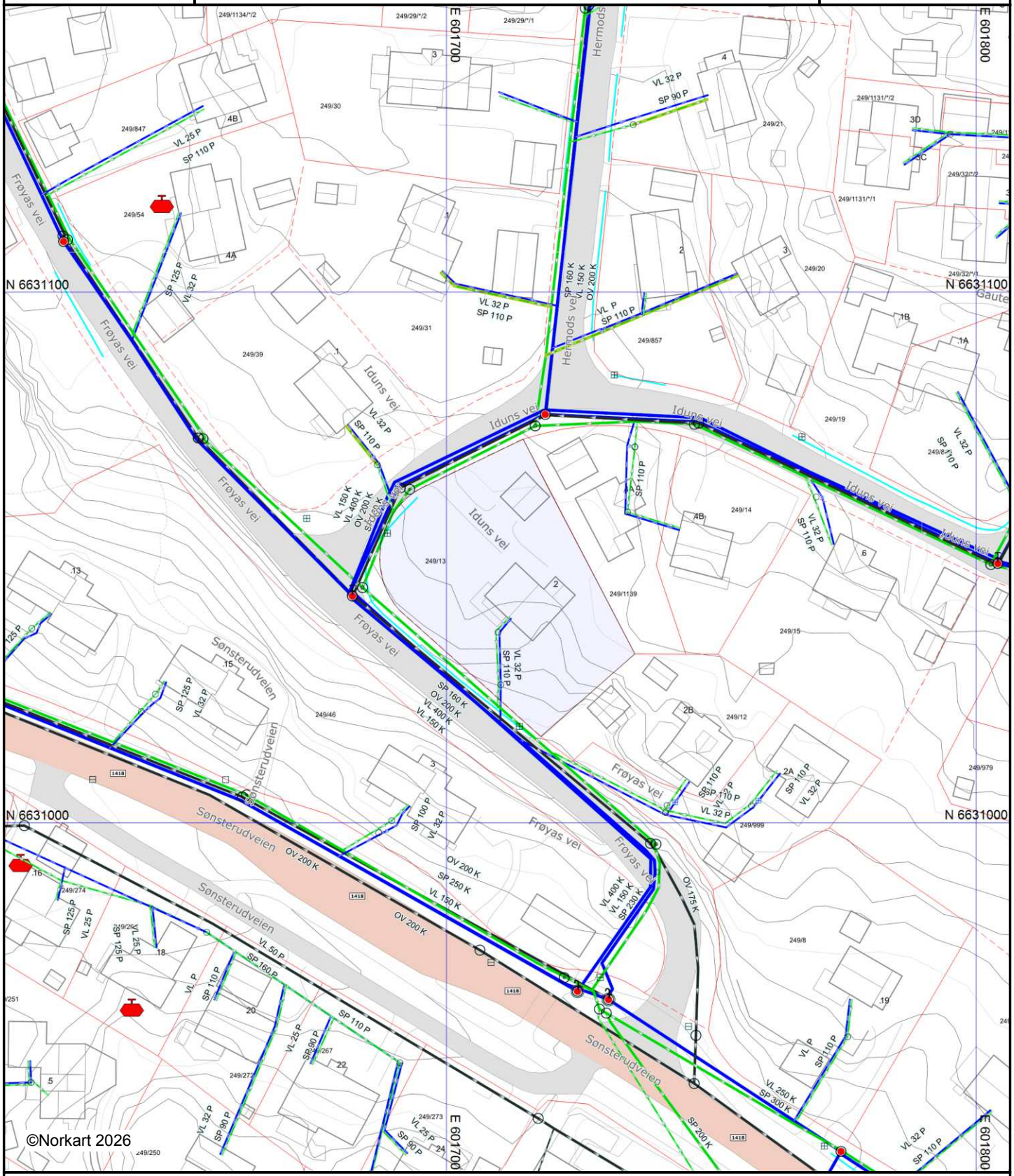
Adresse: Iduns vei 2

Dato: 02.01.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

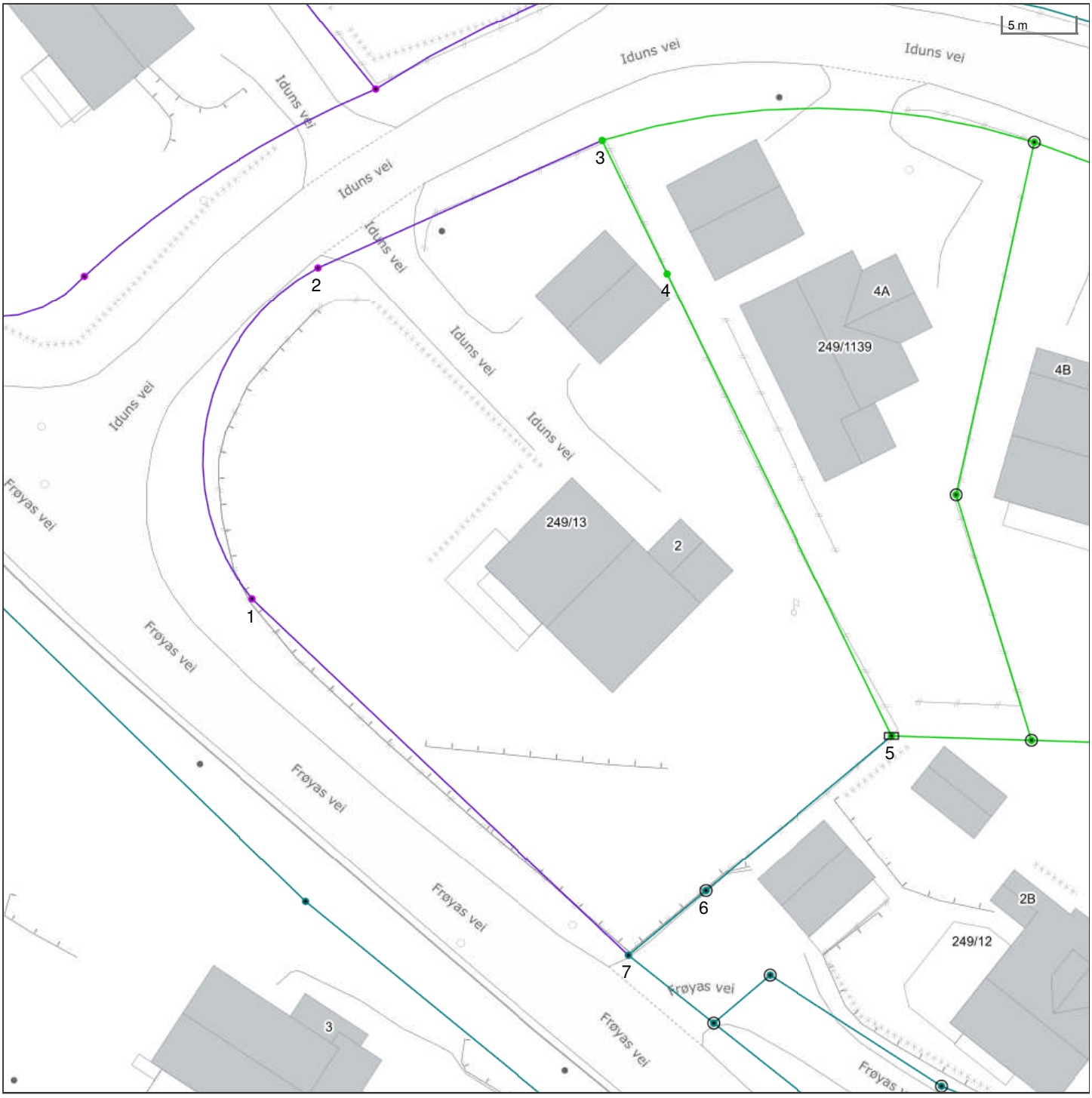
Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Utskriftsdato: 02.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/13//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 525,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631047,93	**Øst**	601704,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631040,09	601691,13	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,76	
2	6631063,03	601695,06	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,64	14,99
3	6631072,331	601714,457	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	21,51	
4	6631063,278	601719,178	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,21	
5	6631031,88	601735,55	10 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	35,41	
6	6631020,86	601723,02	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,69	
7	6631016,27	601717,8	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	

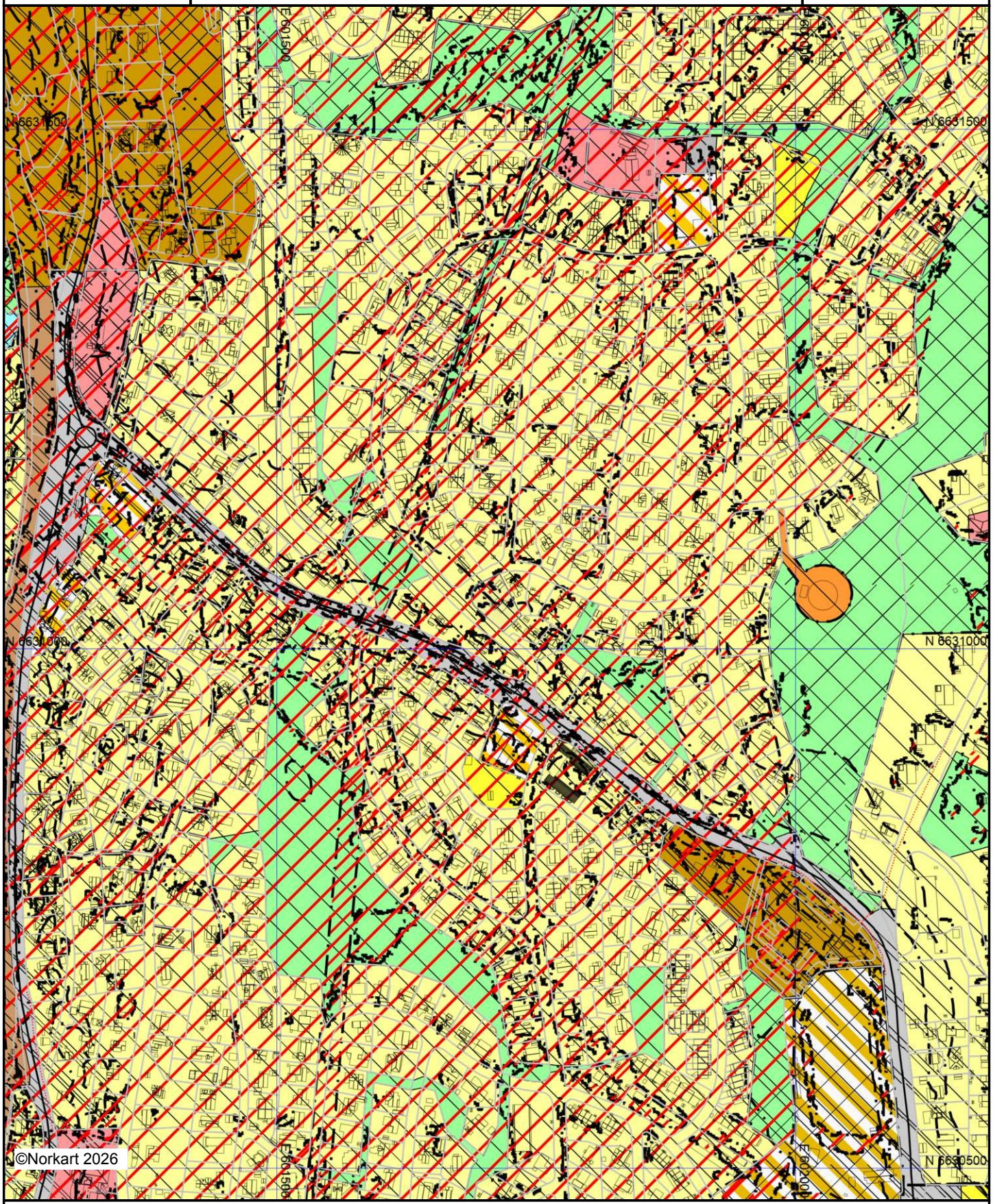
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/13/0/1
Adresse: Iduns vei 2
Dato: 02.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

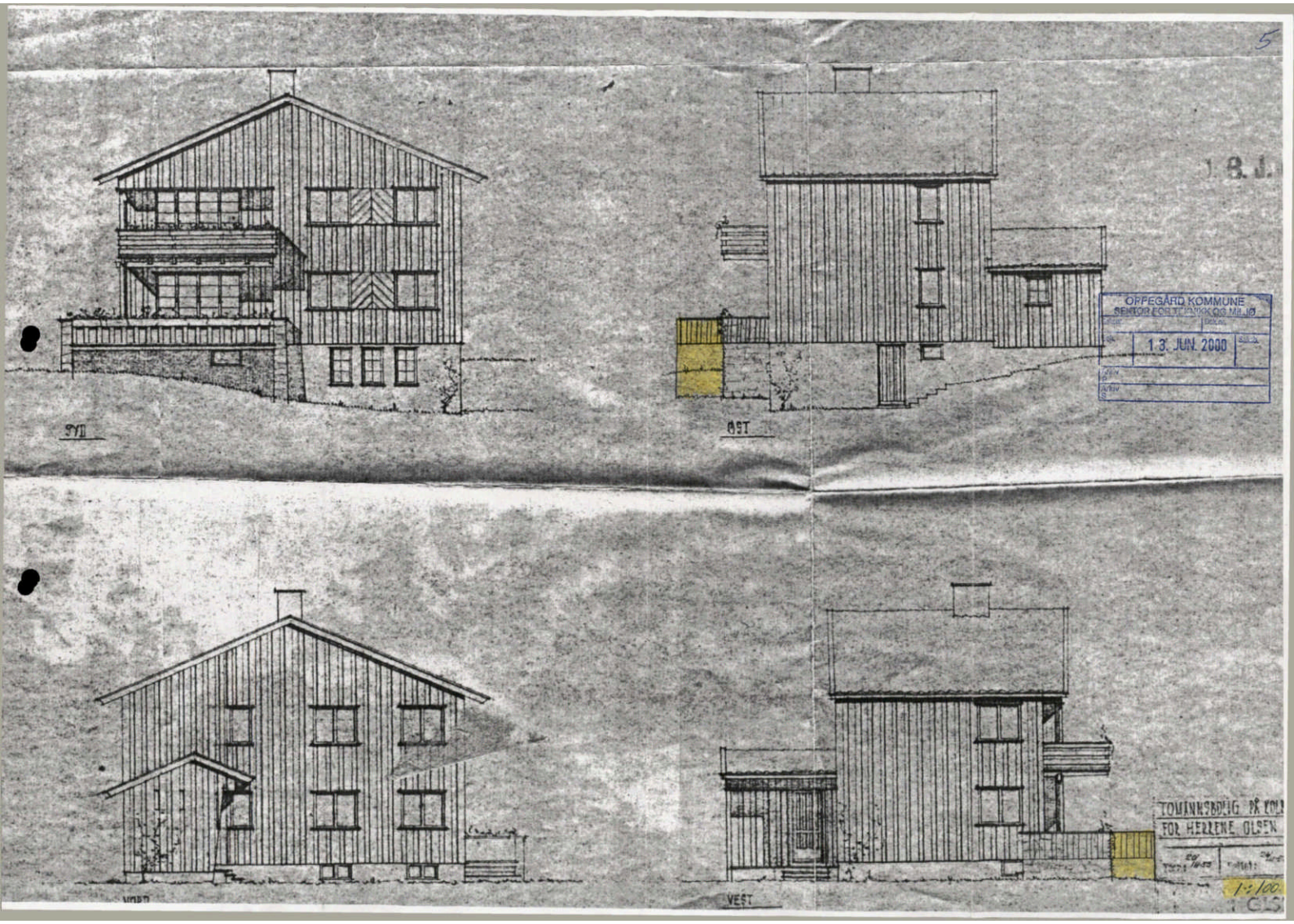
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

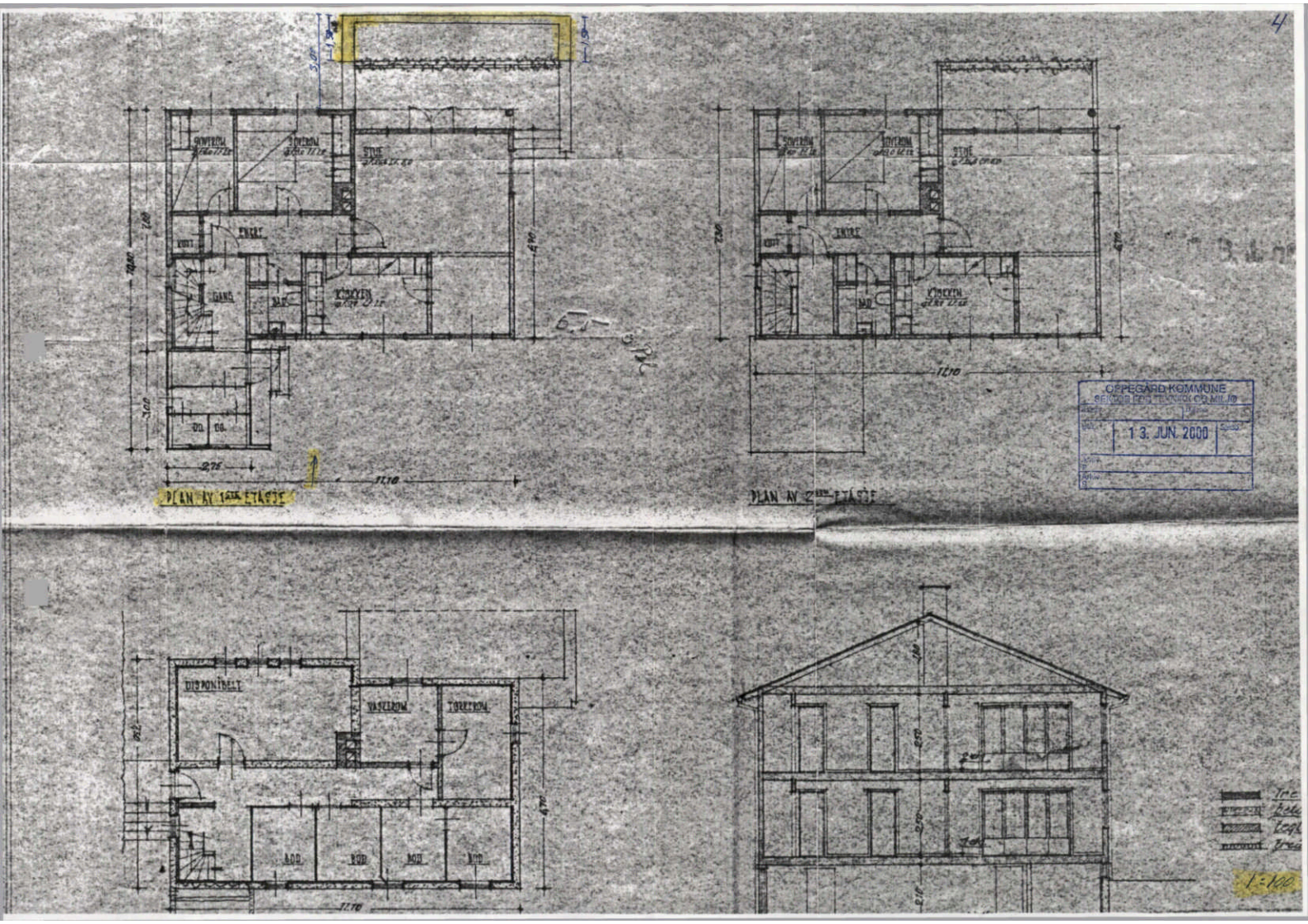


5

OPPEGÅRD KOMMUNE
SENTER FOR TEKNIKK OG MILJØ
13. JUN. 2000

TOMANNSBOLIG PÅ KOM
FOR HERLENE OLSEN

1:100


4
SOVEROM
SOVEROM
STUE
GANG
KJØKKEN
BAD
WC
VASKEROM
TØRKEROM
BOD
BOD
BOD
BOD
PLAN AV 1. ETASJE
PLAN AV 2. ETASJE
OPPEGARD KOMMUNE
13. JUN. 2000
1:100

GS/EO

Kolbotn, 21. juli 1956.

Bygg 116/1953

Herrer Leif Olsen og Reidar Albertsen,
Hellerasten,
Kolbotn.

Besiktigelsesrapport.

Etter Deres anmodning ble det igår avholdt besiktigelse over Deres nyoppførte våningshus på tomt nr. 8 g.nr. 49 br.nr. 13 i Oppegård. Under henvåsning til innflytningsattest av 29. april 1955 er følgende arbeider utført:

1. etasje: Dør i vindfang innsatt. Bad gjort ferdig samt ventilasjon og frisklufttilførsel. Kamin innmurt og rekkverk på terrasse oppsatt.

2. etasje: Bad ferdig med ventilasjon og frisklufttilførsel. Trappegang oljet.

Loft: Jernplate foran feierluke påsatt. Ventilasjonskanaler og avtrekk fra kloakk er oppsatt og ført over tak.

Kjeller: Veggene er pusset. Bryggerhus ferdig. Installert elektrisk lys i kjeller.
Grunnmur pusset utvendig.

OPPEGÅRD KOMMUNE

bygningssjefen

GS

HK/GK Kolbotn den 29. april 1955

Herrer Leif Olsen & Reidar Albertsen,
Hellerasten,
Kolbotn.

Ad. innflyttingsattest for våningshus på gnr.49 bnr.13,
tomt nr. 8 av Hellerasten i Oppegård.

Etter Deres anmodning er holdt besiktigelse av ovennevnte byggearbeide og følgende er notert:

Bygget er oppført etter arkitekt Robert Olsson's tegn. datert 24.11.1953. Det er utv. oljegrunnet, taket er tekket med sementstein, takrenner, nedløp og beslag oppsatt. Innv. er begge leilighetene ferdig behandlet og ovner innsatt. Lys og vann innlagt.

Følgende gjenstående arbeider og mangler ble notert:
1. etg.: En dør i vindfang ikke innsatt. Bad ikke ferdig. Innmuring av kamin og rekkverk på terrasse gjenstår.
2. etg.: Bad ikke ferdig. Trappegang ikke malt eller oljet.
Loft: Jernplate på gulv foran feierluke mangler. Ventilasjonskanaler og avtrekk fra kloakk må føres over tak.
Kjeller: Puss av vegger gjenstår. Bryggerhus ikke ferdig.
Utv.: Puss av grunnmur gjenstår.

Bygningsvesenet har å bemerke at ventilasjons i bad mangler friskluftttilførsel. Dette ordnes enten med ventil til det fri eller med huller i dørblad til entrè. Likeså mangler ventilasjon i kott til entrè.

For å hindre snøsmelting og isdannelse ved takrenner må ventilasjon til loft ordnes mellom sperrehoder, og åpne sjalusier plaseres i gavler istedetfor vinduer.

Det er intet til hindrer for at huset kan tas ibruk, men gjenstående arbeider og fjerning av arbeidsbrakken forutsettes utført innen 1. august d.å.

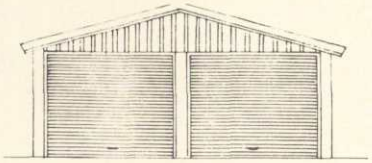
OPPEGÅRD BYGNINGSVESEN

Kopi: Saxdl
Gunnar Andersen

K. Thingstad

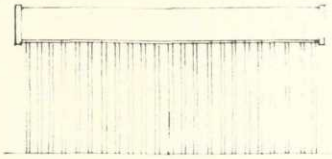


Front
Enkel - garasje

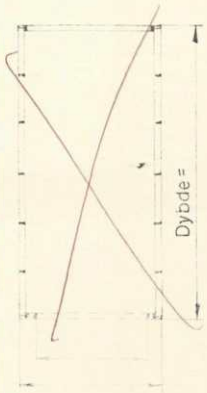


Front
Dobbel - garasje

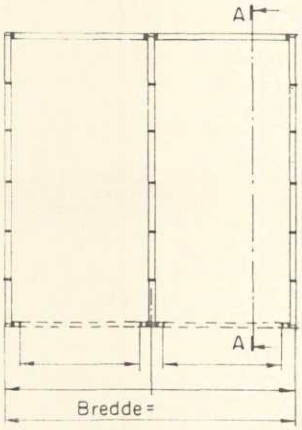
MOTTATT den: 9/10-73
OPPEGÅRD BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESEN



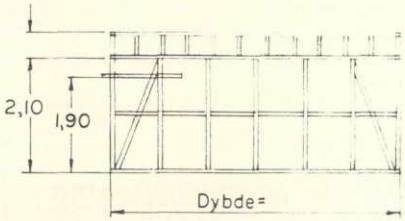
Sidevegg



Plan
Enkel - garasje



Plan
Dobbel - garasje



Snitt : A - A

Antall seksjoner	Bredde	Dybde
Alle mål er i m , og gjelder utvendig reisverk		

TREGARASJE type A

Plan - Fasader - Snitt

Målestokk 1 : 100

Tegn.

Trac.

Kfr.

Erstatning for:

ROSING'S BRO OG GJÆRDEFABRIK A/S
MEKANISK VERKSTED
Lørenvn. 54 - ØKERN, Oslo 5. Tlf. 21 43 50

450-5

Erstattet av:

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
17 SEPT 1999
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 11403

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0217	OPPEGÅRD	49	13		

2. Hjemmelshaver(e)

Rettet av hjemmelshaverne NBN

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
~~17.1.053~~ [redacted]	~~ELLINOR OLSEN'S DØDSBO~~ v/ GRETHE RISA	2/4
160458 [redacted]	ÅSE BERIT NES	1/4
180557 [redacted]	VEGARD AMUNDSEN	1/4
201165 [redacted]	LARS ALFRED VETHE	2/4
200666 [redacted]	LINDA ARSTEIN VETHE	

Selgj. 2.

Selgj. 1.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	2/4	B	13				25				37				49			
2	B	2/4	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 11403 Tinglyst: 17.09.1999 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kolbotn 11/8-99 14/9-99	Grethe Riva	Rettet av hjemmelshavere. ABN
Kolbotn 4/8-99 14/9-99	Asbjørn Neo	> Seksjon 2.
Kolbotn 11/8-99	Vegard Ammundsen	
—11— 14/9-99	Linda Askevold Lothe	> Seksjon 1.
—11— 14/9-99	Lars A. Lothe	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
49	13			OPPEGÅRD kommune

Dato	Stempel og underskrift
26.08.99	Torunn N. Sæther

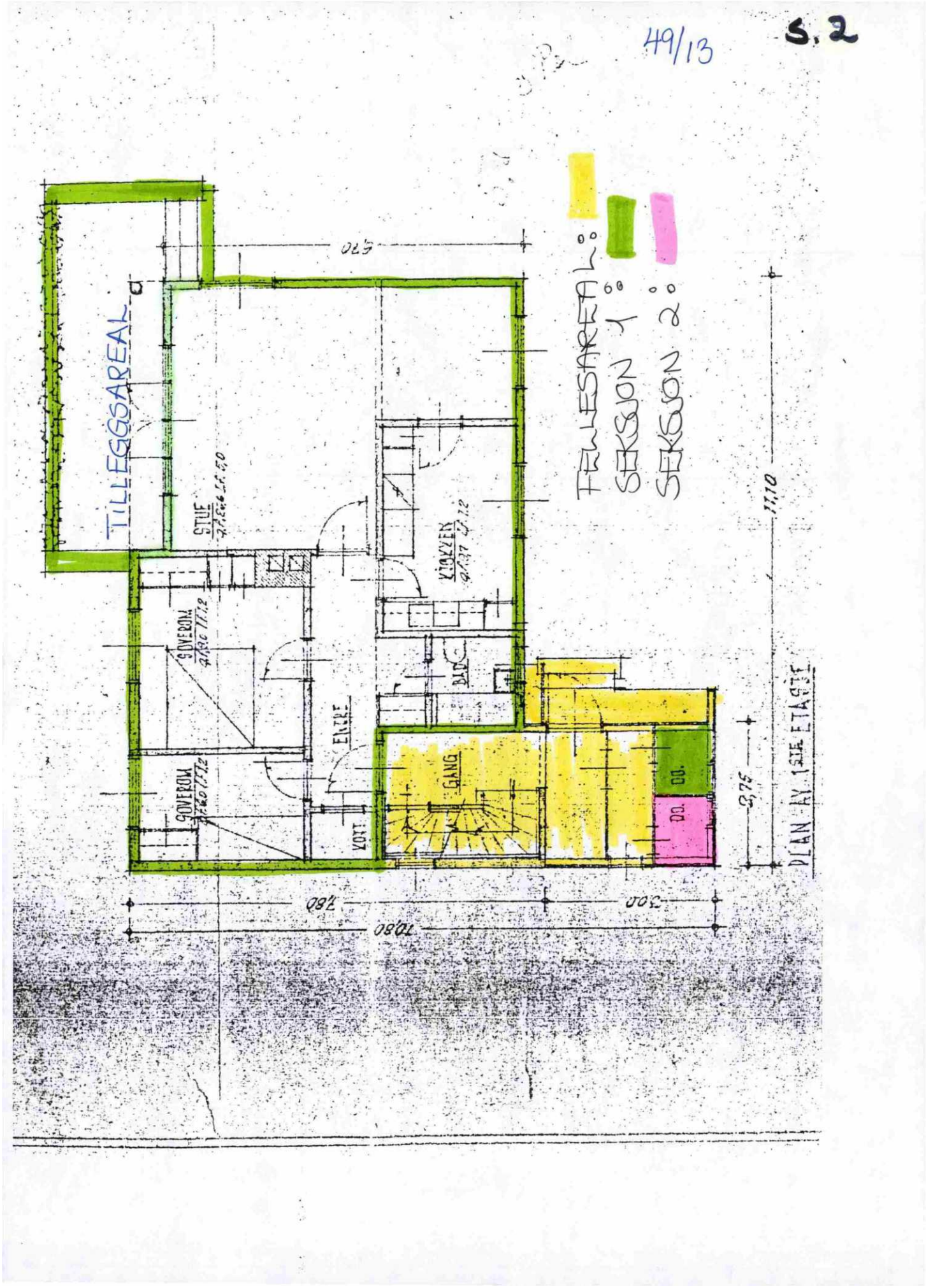
PLANSJEFEN I OPPEGÅRD

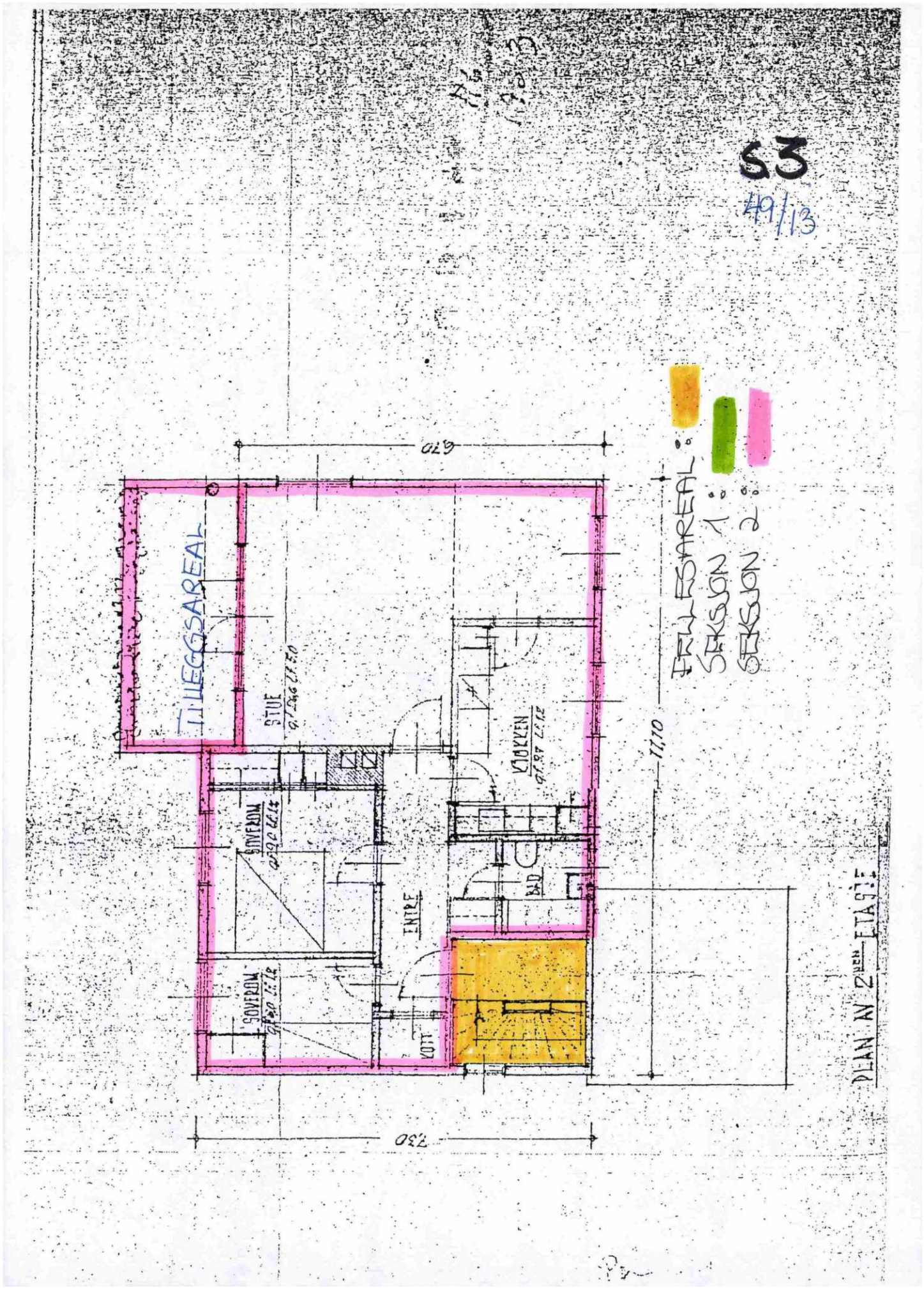
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

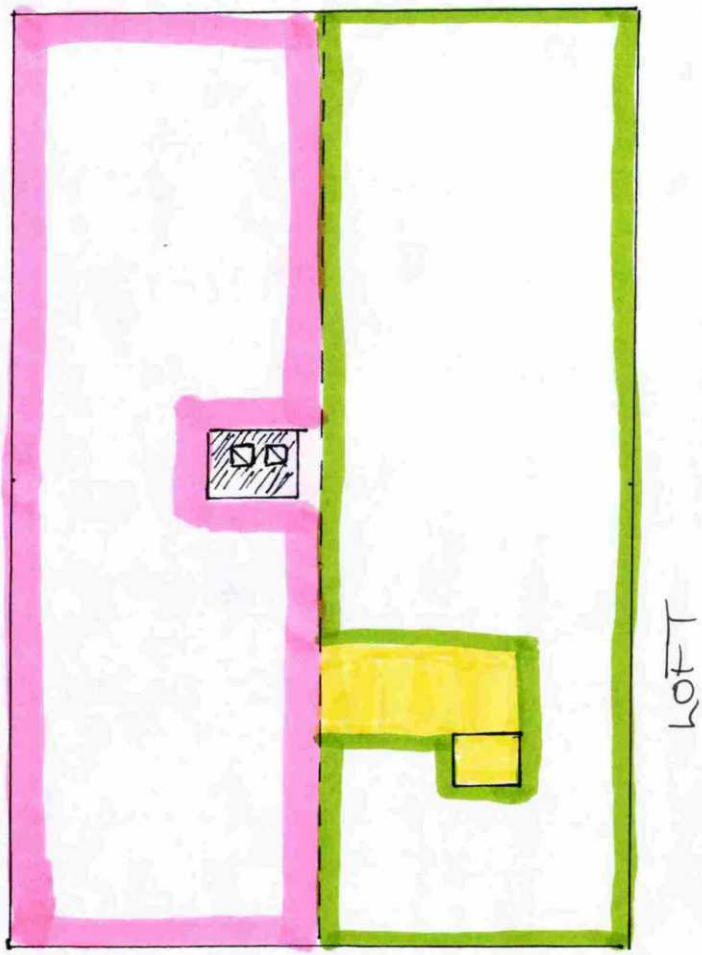
REGISTRERT I GAB
31 AUG. 1999
Oppegård Kommune - Kart/oppm.ktr
Sign.: WN

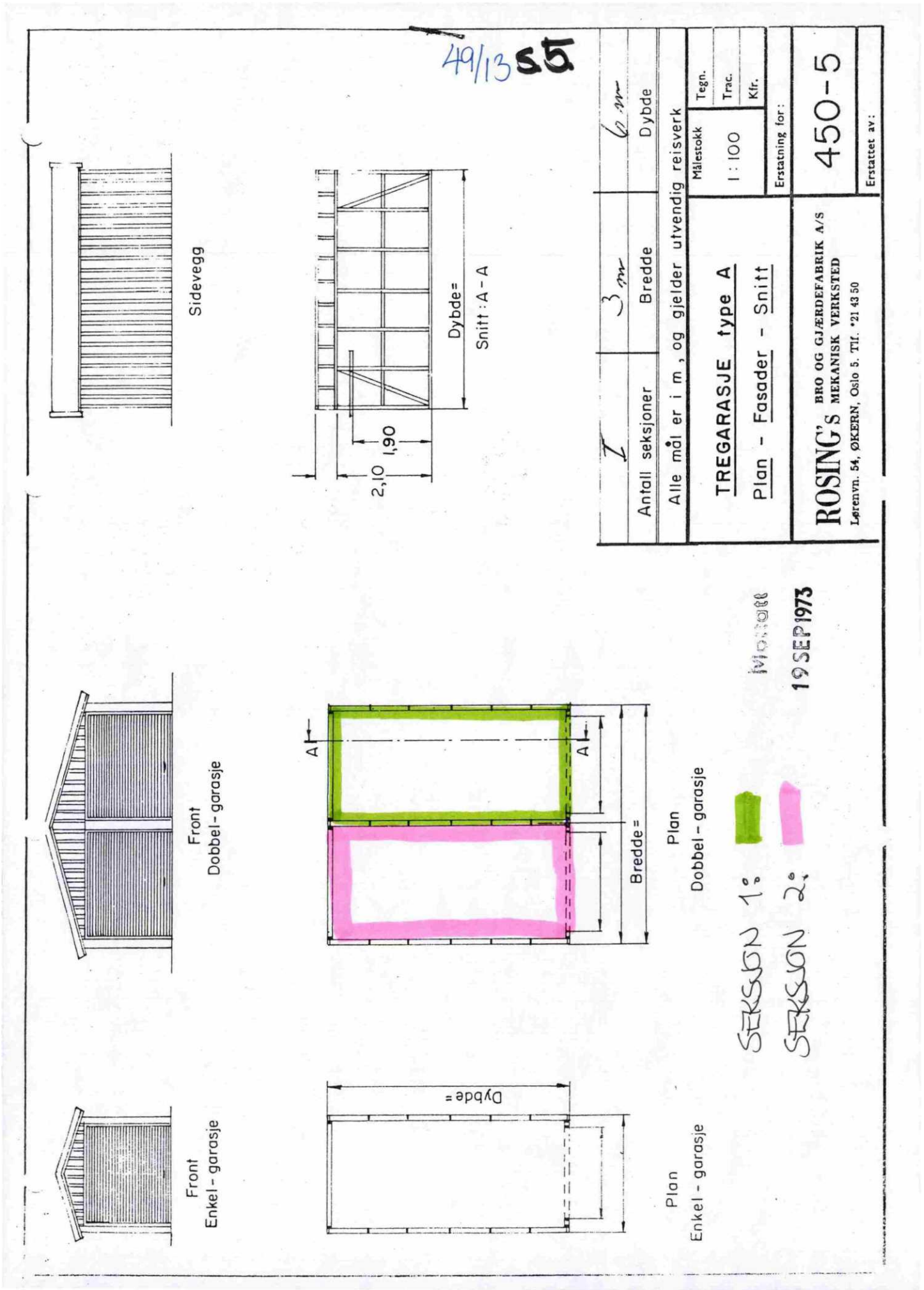

49/13
s.1.
670
TOALETT
BOD
VASKEROM
BOD
BOD
BOD
1170
DISPONIBELT
730
TILLEGGSAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 2
PLAN AV KJELLER.

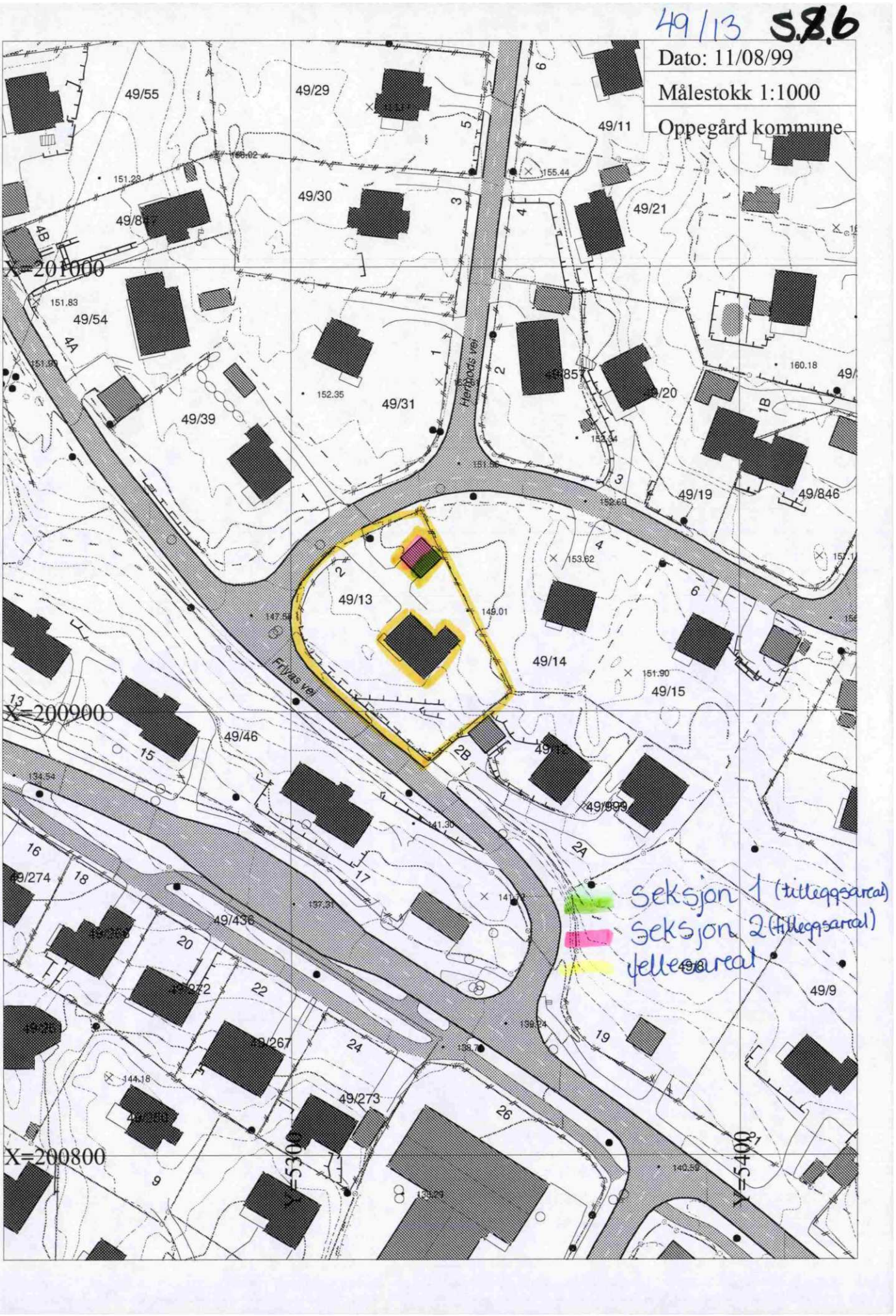

49/13
S. 2
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL 0°
SEKSJON 1 00
SEKSJON 2 00
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
GANG
BAD
WC
WC
PLAN AV 1STE ETASJE


S3
49/13
TILLEGGSAREAL
STUE
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
KJOKKEN
BAD
KOTT
11,10
FELLESAREAL
SEKSJON 1
SEKSJON 2
PLAN AV 2DEN ETASJE

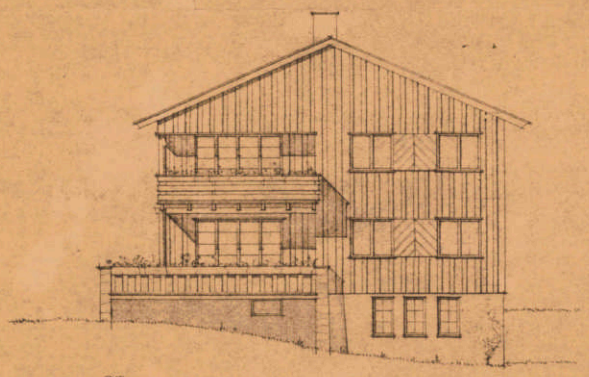
49/13 S.4.



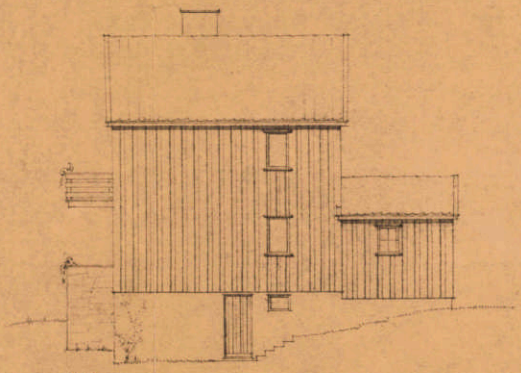

49/13 S1
Sidevegg
Dybde=
Snitt: A - A
2,10
1,90
Front
Dobbel - garasje
A
A
Bredde=
Plan
Dobbel - garasje
Front
Enkel - garasje
Dybde =
Plan
Enkel - garasje
SEKSJON 1:
SEKSJON 2:
Montert
19 SEP 1973
Antall seksjoner
3 m
Bredde
6 m
Dybde
Alle mål er i m, og gjelder utvendig reisverk
TREGARASJE type A
Plan - Fasader - Snitt
Målestokk
1 : 100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
ROSING'S BRO OG GJÆRDEFABRIK A/S MEKANISK VERKSTED
Lørenvn. 54, ØKERN, Oslo 5. Tlf. *21 43 50
450-5
Erstattet av:


49/13 S.8.6
Dato: 11/08/99
Målestokk 1:1000
Oppegård kommune
49/55
49/29
49/11
49/30
49/21
49/54
49/31
49/39
49/857
49/20
49/19
49/846
49/13
49/14
49/15
49/46
49/999
49/274
49/436
49/272
49/267
49/273
49/9
Herlods vei
Fr.vas vei
X=201000
X=200900
X=200800
Y=5300
Y=5400
Seksjon 1 (tilleggsareal)
Seksjon 2 (tilleggsareal)
fellesareal

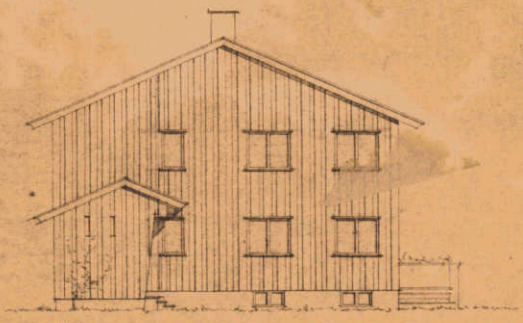
B. J. nr 116
1953



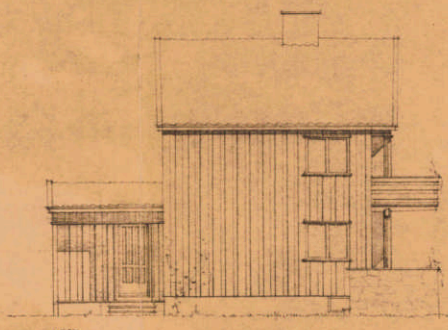
SYD



ØST



NORD



VEST

TOMANNSBOLIG PÅ KVALSUND GNR.49, BNR.15,
FOR HERRENE OLSEN OG ABRAHAMSEN

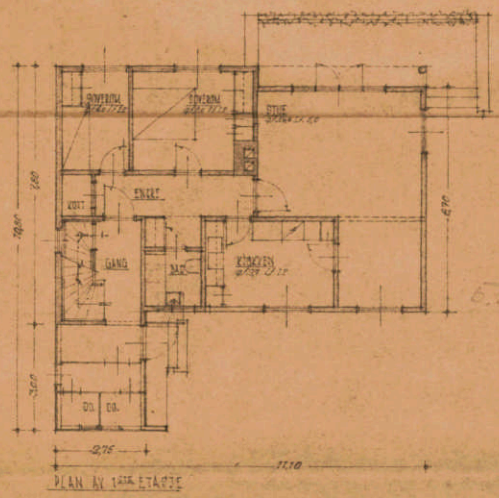
GISSON

Skala 1:100

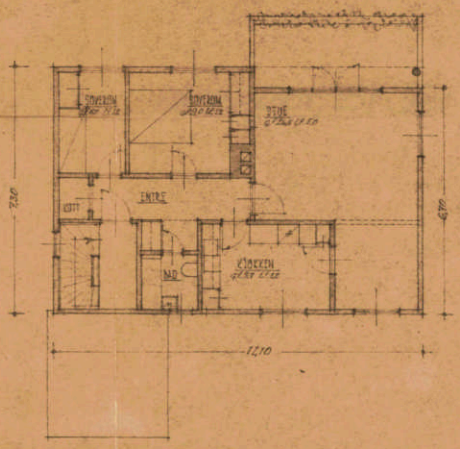
2

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

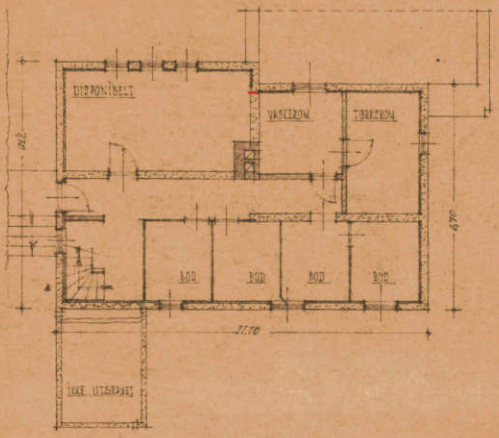
Dansk Scanning A/S



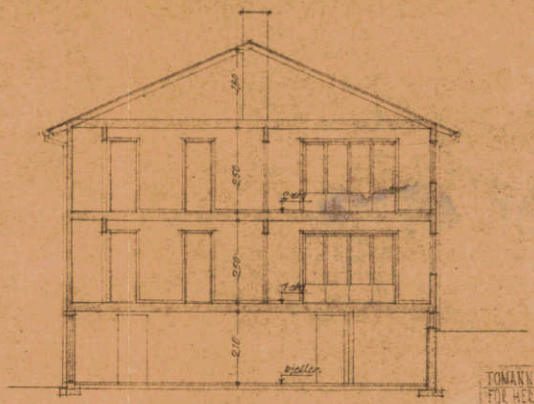
PLAN AV 1ste ETASJE



PLAN AV 2den ETASJE



PLAN AV KJELLER



SNITT

Tre
Betong
Teglstein
Grunnlinjen

TOMANNSBOLIG PÅ KOLBOTN GNR 42 BNR 13.
FOR HERRENE OLSEN OG LARSEN.

Tegn. nr. 1953	Dato 29/10-53.	Blad nr. 1
ARKITEKT RICHERT OLSSON		
Tlf. 60 00 28		M 1:100

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

N

alsm = Albrebou

2 d. Ubo. grundet
bad ikke ferdig
vendt i bolt

kappe-
gang — maling gjentas
vendtes finis over tak

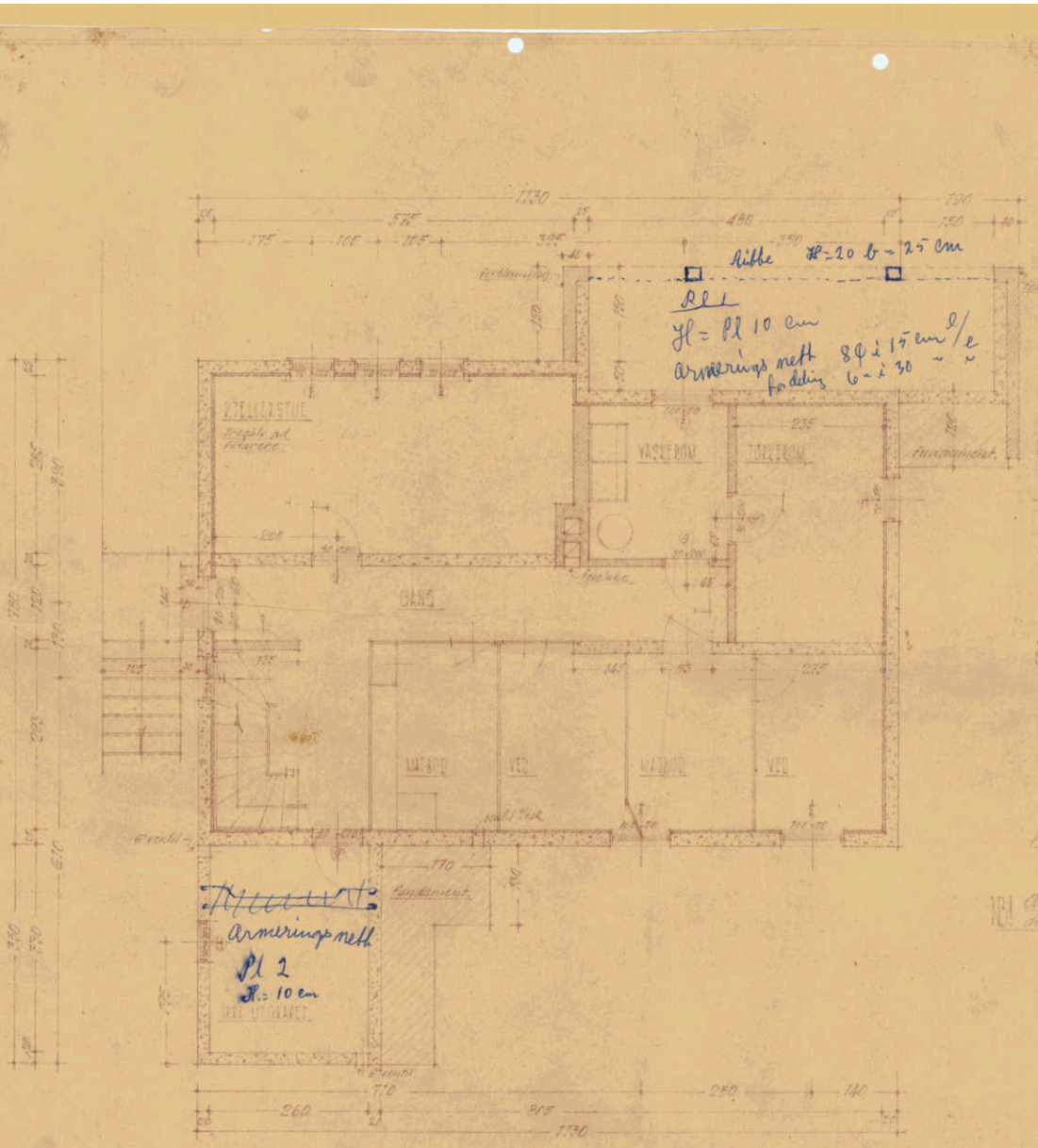
kjeller puss
pussdrag
bryggerhus ikke ferdig

Vindfang dør
bad ikke ferdig
Dimensjonering kjøkken.
trekkvegg balkong
puss gr. mur
innv. kapp

brakke



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


STUE
VASKEROM
TØRKEROM
GANG
MATBOD
VED
MATBOD
VED
Fundament
Fundament
Fundament

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:
Iduns vei 2, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 13, Snr. 2, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@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.
