PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

JERPELEINA 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Jerpeleina 22 , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 1179

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 323 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1834 **Eiendomsverdi ref nr:** YK1433

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Valmet takkonstruksjon med W-takstoler. Tilgang til kaldtloft via luke med nedtrekkbar loftstrapp.

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

- Vinduer : Malte trevinduer fra NorDan med soldempende 3-lags glass og pulverlakkert alu kledning.

- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.
- Malt hovedytterdør med montert Yale kodelås.
- Garasje leddport i aluminium med motordrift.

- Utgang til terrasse på 40 kvm fra stue og kjøkken 1. etasje. Terrassen danner tak på tilbygd bod/verksted og er belagt med fliser som ferdig overflate. Rekkverk i stål og glass.

- Div. utelys.
- Utekran med varmt og kaldt vann på terrassen. Dette ble montert i 2021. Kvittering i boligmappa.
- Elbil lader i garasjen. Denne ble montert i 2021. Samsvarserklæring i boligmappa.
- Vedskjul oppført på ende av boligen mot nord.
- Tilpasset solskjerming på de fleste vinduer og dører.

- Dukkestue/bod på ca 7,8 kvm plassert i hagen. Denne er oppført i enkel treverkskonstruksjon plassert på lecablokker lagt på grunn. Innlagt strøm. Inndelt i 2 separate rom.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett (1- stavs og 3- stavs parkett), fliser. Betonggulv i garasje.
Vegg: malt tapet/ strie, sparklet og malte flater. Malt mdf smartpanel i hall. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater, malt panel, malte elementer i mur i garasjen.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe og frittstående vedovn stue 1. etasje og murt peis med lukket peisinnsats i stue i underetasjen.

- Trapp : Malt trapp mellom etasjene med tette trinn. Trinn i tre som er behandlet. Etablert lagringsrom under trapp i underetasjen.

- Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Glassfelt i dør til kjøkken. Branndør mellom vaskerom og verksted, samt verksted og garasje.

- Div, belysning.
- Div. garderobeskap/ skyvedørsgarderober og innredninger.
- Alarm.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje er opplyst oppusset i 2016. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med en glassvegg og en svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. 2 stk, høyskap på vegg.
Balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt med indikasjonsmåling til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.
Gjørs dog oppmerksom på det er finnes en inspeksjonsluke i tak på bad under dette badet. Her er er det synlig misfarge etter fukt i undergulvet/sponplater. Det ble utført fuktmålinger på undersiden av sponplater ved befaring og det ble funnet at sponplater var tørre. Synlig merker i sponplater kan enten skyldes en tidligere lekkasje fra bad eller fukt/vann som tidligere har rent ned langs soil/ventilasjonskanal i sjakt opp mot loftet.

Bad er fra byggeåret og er oppført før teknisk forskrift av 1997, Ingen dokumentasjon på bad finnes.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredning : dusjhjørnet med tett kabninettbunn, bide, toalett, badekar og servantinnredning. Speilmpå vegg over servant. Ett høyskap.
Balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad/dusjhjørnet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble utført som indikasjonsmåling og viser vekt% under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Vaskerom er fra byggeåret og er oppført før teknisk forskrift av 1997, Ingen dokumentasjon på bad finnes.
Malte vegger og malt mdf panel i tak med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Godt med skapinnredning, eik benkeplater med nedfelt

Beskrivelse av eiendommen

skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Balansert ventilasjon.
- Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Vegg som er mest utsatt er av type mur konstruksjon som gjør fuktmåling ikke mulig. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Heltre eik benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : Ja. Opplyst av eier.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med tilknytting via vaskerom er innredet med fliser på gulv og panelte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad 1, etasje hvor vannskap er plassert på soverom i underetasjen. Ellers er det opprinnelig kobber rør i boligen.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Det er varierende ventilasjonsutførelse i boligen. Boligen er trolig opprinnelig oppført med kun mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via luker i yttervegg og evt. spalteventiler i vinduer. Det er etter byggeåret blitt plassert en balansert ventilasjonsaggregat på loftet gir avtrekk fra våtrom og tilluft til flere oppholdsrom (dog ikke til alle rom).

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på de fleste oppholdsrom i boligen.
Vedovn : vedovn i stue 1. etasje og i underetasjen.
Varmepumpe: luft til luft varmepumpe montert i stue 1. etasje. Denne ble montert ny i 2024. Kvittering i boligmappa.
Elektriske ovner : enkelte panelovner montert i boligen.

- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet, sammen med tilhørende ekspansjonskar.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert på kontor i underetasjen.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

Til info : det er lagt opp smarthusløsning. xComfort for lys og Micromatic for gulvvarme.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Det er såleblokk under grunnmur av type thermomur.

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

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

Anbefaler å lese dette punktet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

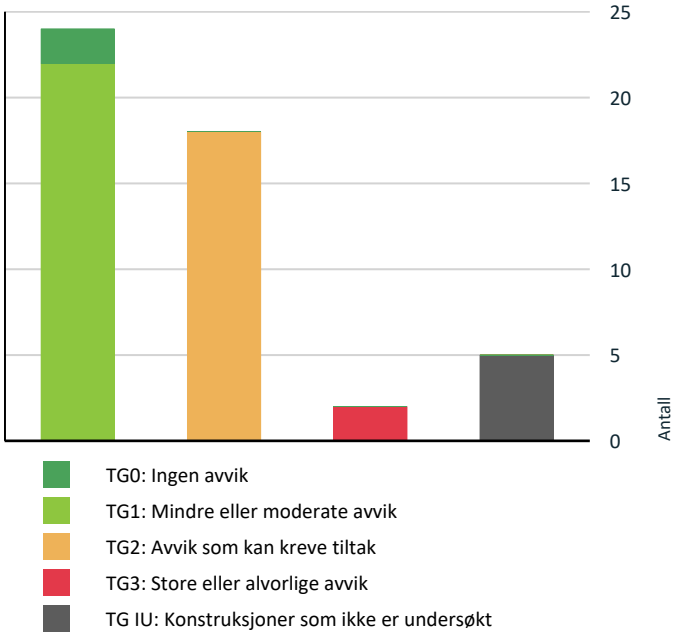
Enebolig

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

Bod i kjeller/underetasjen er byggemeldt som bod. Blitt noe endret på romløsning for kjølerom og bod. Var opprinnelig tegnet inn en badstue på bad i kjeller/underetasjen.
Kjellerstue er byggemeldt som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

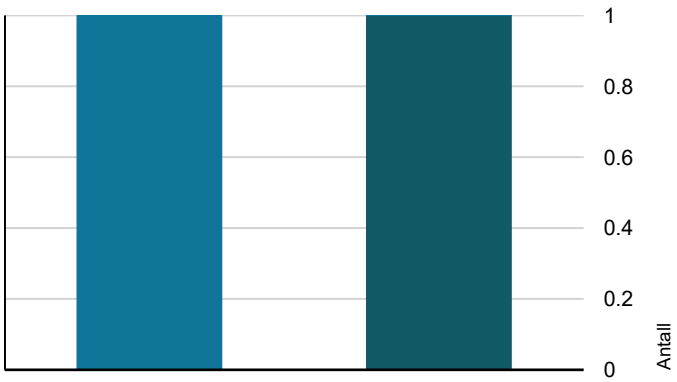
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Dukkestue/bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Garasjerom	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2018.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Garasjen ble bygd.
2010	Tilbygg	Verksted/bod mellom garasjen og boligen ble bygd. Verksted oppført omkring 2010 (men ble byggemeldt og godkjent i 2018). Opplyst av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Over halve forventede levetid er passert også på taktekking over garasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Ligger det utsatt til, gjerne oftere. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.
Eier opplyser at yttertak nylig er blitt overgått og skiftet ut skadet/sprekt takstein.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kledning fremstår som normalt godt vedlikeholdt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at ytterveggskonstruksjonen mangler musesperre i nedre kant. Manglende musesperre innebærer økt risiko for at smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader på isolasjon og øvrige materialer. Eier opplyser at det ikke har vært observert mus i boligen i deres eiertid, og det foreligger heller ingen informasjon om at dette har vært et problem for tidligere eier.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler. Tilgang til kaldtloft via luke med nedtrekkbar loftstrapp.

Til info var det en del lagrede gjenstander på loft ved befaring og hele konstruksjon var således ikke synlig for inspeksjon.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra NorDan med soldempende 3-lags glass og pulverlakkert alu kledning.

Alle vinduer ble skiftet ut i 2025. Kvittering i boligmappa. Tilpassed solskjerming fra leverdør av vinduer på de fleste vinduer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør med montert Yale kodelås.

TG 0 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør fra Nordan i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig pulverlakkert alukledning.

Balkongdører ble skiftet ut i 2025. Kvittering i boligmappa.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Garasjeport

Beskrivelse

Garasje leddport i aluminium med motordrift.

Garasjeport ble skiftet i 2021. Kvittering i boligmappa.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse på 40 kvm fra stue og kjøkken 1. etasje. Terrassen danner tak på tilbygd bod/verksted og er belagt med fliser som ferdig overflate. Rekkverk i stål og glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom/hulrom under flere fliser på terrassedekket, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. I tillegg har flere fliser på enden av terrassen løsnet eller falt av konstruksjonen. Forholdene tyder på at flisarbeidene har redusert vedheft og at deler av flisbelegget er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser og løsnete fliser på terrassedekket innebærer at flisbelegget har redusert vedheft og er i ferd med å løsne fra underlaget. Dette kan føre til ytterligere oppsprekking og avskalling ved frost, nedbør og mekanisk belastning. Over tid kan vann trenge inn i konstruksjonen gjennom åpne fuger og løse fliser, noe som øker risikoen for fuktskader, frostsprengning og forringet levetid på terrassedekket. Løse fliser kan også utgjøre en sikkerhetsrisiko ved bruk av terrassen.





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Div. utelys.
- Utekran med varmt og kaldt vann på terrassen. Dette ble montert i 2021. Kvittering i boligmappa.

Tilstandsrapport

- Elbil lader i garasjen. Denne ble montert i 2021. Samsvarserklæring i boligmappa.
- Vedskjul oppført på ende av boligen mot nord.
- Tilpasset solskjerming på de fleste vinduer og dører.

TG 2 Dukkestue/bod

Beskrivelse

Dukkestue/bod på ca 7,8 kvm plassert i hagen. Denne er oppført i enkel treverkskonstruksjon plassert på lecablokker lagt på grunn. Innlagt strøm. Inndelt i 2 separate rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktskader på dør til bod og dukkestue. Generell noe slitasje. Skjevhet i dør til bod som medfører subbing.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskader på dørblad og karm medfører redusert materialstyrke og forkortet levetid.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: parkett (1- stavs og 3- stavs parkett), fliser. Betonggulv i garasje.
Vegg: malt tapet/ strie, sparklet og malte flater. Malt mdf smartpanel i hall. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater, malt panel, malte elementer i mur i garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har overflater i ulik alder og standard, noe som er normalt for en bolig av denne alderen. Det er registrert punktvise avvik: sprekk i plateskjøt i trapperom, fuktskade på parkett i ett begrenset område og minst 2 sprekte gulvfliser utenfor vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Varierende alder og slitasje på innvendige overflater innebærer i hovedsak redusert estetisk standard og forkortet forventet levetid. Sprekk i plateskjøt kan utvikle seg videre ved bevegelser i konstruksjonen og gi behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende overflatekvalitet (veggplater er hovedsakelig av spon). Fuktskade på parkett er i dag en kosmetisk skade. Sprekte gulvfliser kan gi redusert funksjon, risiko for ytterligere oppsprekking og mulig skade på underlaget.

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





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og frittstående vedovn stue 1. etasje og murt peis med lukket peisinnsats i stue i underetasjen.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i konstruksjon mot yttervegg fra bod i kjeller/underetasjen. Grunnmur er av type thermomur med isopor som isolasjon mellom platekledning og støpt betongkjerne på grunnmur. Det er ingen trekonstruksjon med mulighet for fuktmåling ved dette aktuelle område dog ble det observert tørr og frisk isopor inn mot betongmur. Fuktindikasjonsmåling ble foretatt i kjernen på innvendig sponplate uten at dette ga indikasjon på fukt.

Tilstandsrapport





TG 2 Garasjerom

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble dog målt utslag på fukt med en protimeter fuktindikator mms3 på innside av ringmur i garasjen samt synlig avskalling i maling på hullelementer i tak på garasjen som gir tegn på fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert fuktutslag med protimeter (MMS3) på innsiden av ringmuren i garasjen, samt synlig avskalling i maling på hullelementer i garasjetaket. Disse forholdene indikerer fuktpåvirkning i deler av konstruksjonen under terreng. Det er ikke fall på gulv mot garasjeport og smeltevann/vann fra bil vil renne mot ringmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktutslag på innsiden av ringmuren i garasjen og avskalling i maling på garasjetaket viser at deler av konstruksjonen under terreng har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid. Slike forhold kan gi risiko for materialnedbrytning, redusert levetid og behov for utbedringer dersom årsaken ikke håndteres. Fukt i konstruksjoner under terreng kan utvikle seg skjult og være vanskelig å oppdage tidlig.

Det er i nyere tid montert to avtrekksventiler i ytterveggen på garasjen, noe som trolig har bedret ventilasjonen og redusert fuktbelastningen i rommet. Selv om tiltaket kan ha positiv effekt, endrer det ikke at det tidligere er registrert fukttegn i konstruksjonen, og forholdene bør følges opp for å sikre at fuktproblematikken ikke vedvarer.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp mellom etasjene med tette trinn. Trinn i tre som er behandlet. Etablert lagringsrom under trapp i underetasjen.

Til info er det observert knirk i noen trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i enkelte trinn og overflateslitasje som hakk og merker typisk for alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Registrert knirk i enkelte trinn kan medføre redusert trinnkomfort, men har normalt ingen betydning for trappens bæreevne eller sikkerhet.

Overflateslitasje, som hakk og merker, vurderes som alminnelige bruksspor som oppstår over tid. Dette påvirker i hovedsak trappens estetiske kvalitet, men har normalt ingen funksjonell konsekvens.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Glassfelt i dør til kjøkken.
Branndør mellom vaskerom og verksted, samt verksted og garasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div, belysning.
- Div. garderobeskap/ skyvedørsgarderober og innredninger.
- Alarm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje er opplyst oppusset i 2016. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss/ sprekk i flisfuge nederste flis i dusjhjørnet mot toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss/sprekker i fuger i en våtsone bør kontrolleres over tid og se etter utvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Noe lite fall på gulv i dusjhjørnet og særlig på område ved sluk mot toalett. Her er fuger fått noe tæring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert avvikende fallforhold mot sluk i dusjhjørnet sammenlignet med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Gulvet har begrenset fall i deler av dusjsonen, og særlig i området ved sluket mot toalettet. I dette området er det også observert tæring og slitasje i fugene, noe som indikerer at vann blir stående og belaster overflaten over tid.









1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med en glassvegg og en svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. 2 stk, høyskap på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsaggregat.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten å avdekke unormale forhold. Det ble tatt hull i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling i treverk (vekt %) viste under 8 %, noe som tilsvarer tørt materiale i det undersøkte området.

Til orientering: Det finnes en inspeksjonsluke i himling på badet under det aktuelle badet. Her er det observert misfarging i undergulv/sponplater, typisk tegn på tidligere fuktpåvirkning. Det ble gjennomført fuktmålinger på undersiden av sponplatene ved befaring, og målingene viste at materialet nå er tørt.

Den synlige misfargingen kan skyldes en tidligere lekkasje fra badet, eller fukt/vann som tidligere kan ha rent ned langs soilrør eller ventilasjonskanal i sjakten opp mot loftet.







KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeåret og er oppført før teknisk forskrift av 1997, Ingen dokumentasjon på bad finnes.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er målt en høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel som er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra kravene som gjaldt på byggetidspunktet. For liten høydeforskjell reduserer sikkerheten mot vannutbredelse ved oppstuving eller ved større vannmengder i dusjsonen. Avviket kan medføre at vann lettere renner ut av våtrommet og over i tilstøtende rom dersom sluket ikke tar unna tilstrekkelig.



KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

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

Ingen membran i gulv som er knyttet til sluk eller mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at gulv i våtsone ikke har membran eller annet godkjent tettesjikt. Dette innebærer at gulvkonstruksjonen mangler et kontinuerlig fuktsperresjikt som leder vann til sluk, slik forskrift og bransjenormer for våtrom forutsetter. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er også passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer over tid. Det er imidlertid montert et tett kabinettgulv i selve dusjsonen, noe som reduserer direkte vannbelastning på gulvet ved normal dusjing.
For å få TG0 eller TG1 må nytt sluk, membran etc etableres. Dette utløser en total renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning : dusjhjørnet med tett kabninettbunn, bide, toalett, badekar og servantinnredning. Speil på vegg over servant. Ett høyskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at masasjedyser til boblebadet ikke fungerer, noe som innebærer at massasjefunksjonen er ute av drift og at utstyret ikke kan benyttes som tiltenkt. Det er også registrert noe støy fra toalettet ved oppfylling av sisterne etter nedspyling. Slik støy kan skyldes slitasje på innvendige komponenter, delvis tilstopping eller ujevn vannføring i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Feil på masasjedyser til boblebadet medfører at utstyret ikke fungerer som tiltenkt og har redusert bruksverdi. Videre bruk uten utbedring kan føre til ytterligere teknisk svikt i komponenter og behov for utskifting. Støy fra toalettet ved oppfylling av sisterne indikerer slitasje eller ujevn funksjon i innløpsventil eller andre innvendige deler. Dersom forholdet ikke utbedres og avviket forverres.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsaggregat.

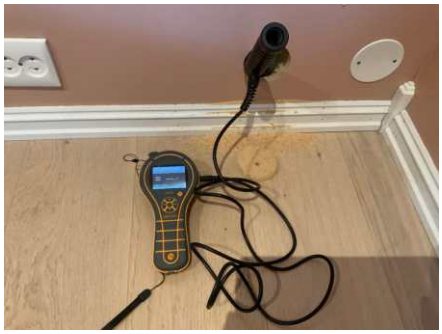
KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeåret og er oppført før teknisk forskrift av 1997, Ingen dokumentasjon på bad finnes.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt mdf panel i tak med innfelt downlights.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

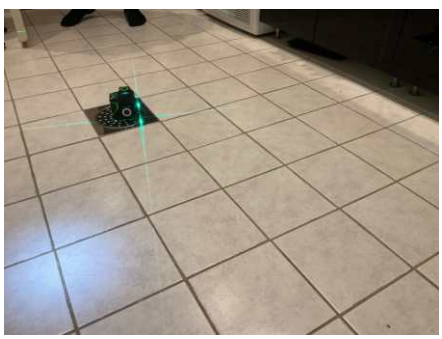
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Flatt gulv uten fall.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, kombinert med flatt gulv uten fall, reduserer våtrommets evne til å håndtere vann på en sikker måte. Ved lekkasje, søl eller uforutsett vannmengde kan vann lettere spre seg ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette øker risikoen for fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

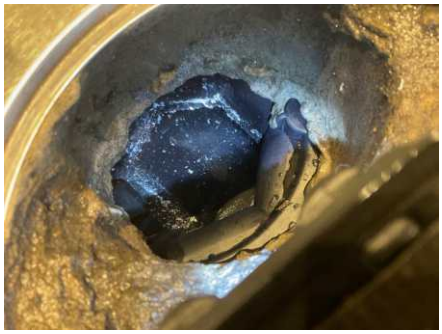
Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er registrert at gulvet på vaskerommet ikke har membran eller annet godkjent tettesjikt som er tilknyttet sluket eller dørterskelen. Dette innebærer at gulvkonstruksjonen ikke har et kontinuerlig fuktsperresjikt som leder vann til sluk ved lekkasje eller søl. Slukristen ligger heller ikke sentrert over sluket, noe som gjør rengjøring og vedlikehold av sluket mindre effektivt. Vaskerommet har ikke dusj eller annen installasjon som gir hyppig direkte vannbelastning mot gulvet, men rommet er likevel utsatt for risiko ved lekkasje fra vaskemaskin, rørforbindelser eller søl.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende membran og manglende tilknytning mellom gulv og sluk reduserer våtrommets evne til å håndtere vann på en sikker måte. Ved lekkasje eller uforutsett vannmengde kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen eller renne ut av rommet og skade tilstøtende bygningsdeler. Feil plassering av slukrist kan også gjøre det vanskeligere å holde sluket rent, noe som øker risikoen for tilstopping og redusert avrenning. Selv om rommet normalt har lav vannbelastning, kan slike forhold gi økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader dersom tiltak utsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Godt med skapinnredning, eik benkeplater med nedfelt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsaggregat.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Heltre eik benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : Ja. Opplyst av eier.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede.

Anbefaler montering av komfyrvakt og vanstopper med føler på gulv ved vanninstallasjoner.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med tilknytting via vaskerom er innredet med fliser på gulv og panelte vegger og himling. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller materialbruk utover dette.

Til info : Kjøleagregat er flyttet og montert nytt i 2023. Kvittering på kjøleagregat er lastet opp i boligmappen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad 1, etasje hvor vannskap er plassert på soverom i underetasjen. Ellers er det opprinnelig kobber rør i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder for kobber rør som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert. Dette gjelder kobberrør som antas å være fra byggeåret. Når rør nærmer seg eller passerer store deler av sin tekniske levetid, øker risikoen for korrosjon, punktlekkasjer og svekket materialstyrke. Eldre kobberrør kan også være mer utsatt for tæring på innsiden, spesielt dersom vannkvaliteten eller trykkforholdene har variert over tid.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Til info : soil/lufting overtak ble isolert i 2025. Kvittering i boligmappa.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert varierende ventilasjonsutførelse i boligen. Boligen ble opprinnelig oppført med mekanisk avtrekksventilasjon, med tilluft via ventiler i yttervegg og eventuelt spalteventiler i vinduer. Etter byggeåret er det installert et balansert ventilasjonsaggregat på loftet, som gir avtrekk fra våtrom og tilluft til flere oppholdsrom.

Det er likevel viktig å merke seg at ikke alle rom har tilluft, og løsningen kan derfor ikke betraktes som et fullverdig balansert ventilasjonsanlegg for hele boligen.

Tilstandsrapport



TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på de fleste oppholdsrom i boligen.
Vedovn : vedovn i stue 1. etasje og i underetasjen.
Varmepumpe: luft til luft varmepumpe montert i stue 1. etasje. Denne ble montert ny i 2024. Kvittering i boligmappa.
Elektriske ovner : enkelte panelovner montert i boligen.

Til info : varmekabler på de fleste oppholdsrom i bolige som styres ved hjelp av smarthusløsning fra MicroMatic.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet, sammen med tilhørende ekspansjonskar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert på kontor i underetasjen.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.

Tilstandsrapport

Overspenningsvern: ja.

Til info : det er lagt opp smarthusløsning. xComfort for lys og Micromatic for gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er varierende alder på hele det elektriske anlegget. Sikringsskapet er opplyst oppgradert i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Jmf eier er opprinnelig byggherre elektriker og har utført det elektriske arbeidet på boligen selv.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier har samsvarserklæringer på utført arbeid i deres eiertid. Det ligger dog ikke samsvarserklæringer på alle andre arbeider utført på boligen da tidligere eier selv har utført dette (tidligere eier er opplyst å være elektriker og har da lov til å utføre arbeid på egen bolig).

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

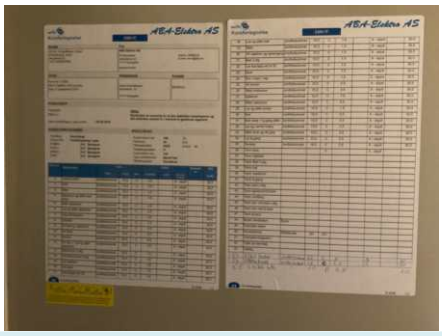
Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registret enkelte sprekker/hull i drensplast over ferdig planert terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre drenssystemer har redusert funksjonsevne over tid som følge av naturlig tilstopping, setninger i masser og materialslitasje. Det er også observert enkelte sprekker og hull i drensplasten over ferdig planert terreng. Slike skader kan føre til at drensplasten ikke lenger beskytter grunnmuren like effektivt mot jordfukt og overflatevann.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er såleblokk under grunnmur av type thermomur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er enkelte riss/ sprekker i utvendig puss. Ett felt ved garasjen har puss løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren er oppført med Thermomur□elementer, som består av isolasjonsblokker med betongkjerne. Det er registrert et område der isolasjonen er synlig og eksponert. Eksponert isolasjon gir redusert mekanisk beskyttelse og kan over tid føre til nedbrytning av materialet ved påvirkning fra fukt, UV□stråling, mekanisk slitasje eller skadedyr. Slike forhold kan også gi økt risiko for fuktopptak i overflaten dersom beskyttende pusslag eller overflatebehandling mangler. Enkelte riss/sprekker i murpussen som kan forverres om det ikke utføres tiltak.





TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng fra vei skråner lett ned mot eiendommen fra vest. Terreng i gårdsplassen skråner ned mot garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget fra vei skråner svakt ned mot eiendommen fra vest, og terrenget i gårdsplassen faller ned mot garasjen. Slike fallforhold kan medføre at overflatevann ledes mot bygningen og garasjen, noe som øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.
Viktig at dreneringsrenne foran garasjen jevnlig renses og til en hver tid holdes åpen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rom i underetasjen benyttet som bod tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei og er således ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

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

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Rommet i underetasjen benyttes som bod og tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei for varig oppholdsrom. Manglende rømningsmulighet innebærer at rommet ikke kan brukes som oppholdsrom etter gjeldende regelverk. Dersom rommet tas i bruk til varig opphold uten nødvendige tiltak, vil dette medføre redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon, samt risiko for avvik fra byggtekniske krav ved eventuell videre bruk eller ombygging.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

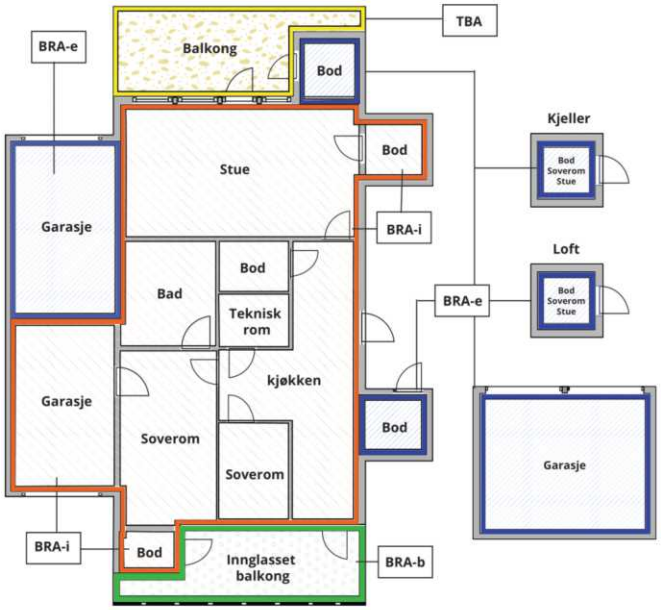
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	125			125	40
Kjeller	198			198	
SUM	**323**				**40**
SUM BRA	**323**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, stue, kjøkken med spiseplass, soverom, bad, soverom 2		
Kjeller	Entré, hall m/trapp, soverom, peisestue, soverom 2, bad, gang, kontor, bod, verksted, vaskerom, garasje, kjølerom		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Underetasjen/kjeller var utfordrende å måle opp grunnet flere plasserte vegger. Mindre avvik må kunne forventes for dette planet. Om areal er svært viktig for kjøper anbefales det utført en 3-d scanning av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i kjeller/underetasjen er byggemeldt som bod. Blitt noe endret på romløsning for kjølerom og bod. Var opprinnelig tegnet inn en badstue på bad i kjeller/underetasjen. Kjellerstue er byggemeldt som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dette fremkommer av beskrivelsen samt eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Bengt Ståle Nyland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1179		0	739.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jerpeleina 22

Hjemmelshaver
Nyland Bengt Ståle, Johansen Lone Buene

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Greverud i Nordre Follo kommune. Området oppleves som meget barnevennlig og har kort vei til barnehager og skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. På Greverud nærsenter finner du og kafé, legekontor, tannlege og frisør. Det er videre treningsmuligheter for tennis, sandvolleyball, spinning osv. i fjellhallen ved Greverud nærsenter. For ytterligere fasiliteter og servicetilbud er det kun ca. 10 minutter med bil til Kolbotn Torg med et flott kjøpesenter, kulturhus, bibliotek, hyggelige caféer, restauranter og over 60 butikker og forretninger.
Nærheten til marka med flotte turmuligheter, gangavstand til 18-hulls golfbane på Østre Greverud og Østre Greverud idrettsanlegg med oppvarmet kunstgressbane, idrettshall og aktivitetspark egner seg utmerket for den aktive familien. På vinterstid har golfbanen skiløyper med kunstsnø tidlig i sesongen som er koblet til lysløype. Yrende aktivitet i ski- og akebakker på golfbanen hver helg om vinteren. Det er også kun en kort kjøretur til slalåmbakken på Ingierkollen. På sommerstid finnes det flere bademuligheter, blant annet på Tussetjern, Hvervenbukta, Ingierstrand og Svartskog.
Fra Greverud er det gode buss- og togforbindelser både til Ski og Oslo. Det er også gang- og sykkelvei fra Oppegård til Gjersjøen og Tusenfryd. Enkel adkomst til E6 Europaveien og E18 Mosseveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på ca. 739 kvm og er opparbeidet med en steinbelagt gårdsplass, støttemurer og div. blomsterbed. En hellelagt sti fra gårdsplassen og opp til inngjerdet hage med busker, trær og en dukkestue med en bod i bakkant.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje samt på egen steinbelagt gårdsplass.

Parkering

Parkering i egen dobbelgarasje og på romslig gårdsplass med plass for flere biler.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Enebolig over 2 etasjer som etter byggeåret er blitt tilbygd. Oppført på grunnmur av type thermomur. Støpt betongsåle mot grunn. Etasjeskiller i trebjelkelag over opprinnelig bolig og lettbetongelementer i garasje/tilbygg. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt liggende trekledning. Valmet yttertak med tilgang til kaldtloft. Yttertak er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
8 350 000	2018	Siste registrerte salg av denne eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.03.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bengt Ståle Nyland	Lone Buene Johansen

Gateadresse
Jerpeleina 22

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88559875

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 120260040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fug ved dusjsone på bad i 2.etg. Takstmann fra forsikringsselskap ble engasjer for å vurdere dette og fant ingen feil utover kosmetisk. Vannjett I boblebadekar i 1.etg virker ikke, og har ikke vært forsøkt utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad 2 etg totaloppusset i 2016 av tidligere eier, dokumentasjon ble aldri overlevert. Det ble da opplyst følgende: Bad revet ned til reisverk og bygd totalt på nytt. Litex plater på vegg, støpt nytt gulv, nye vann og avløpsrør, nytt elektrisk. Ny membran (under støp) nye rør i rør, nye avløp. Nytt koblingsskap for rør-i-rør montert i vegg mot bad 1 etg.

Arbeid utført av: Mellissa Bad AS, HB Bygg AS og ABA Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste hva som er skrevet over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder, reduksjonsventil og monterte ekspansjonskar. Etablere også utekran med varmt og kaldtvann på terrasse oppe i 2021. Tidvis surkling i kjøkkenvask.

Arbeid utført av: TK RØRSERVICE AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter bytte til moderne garasjeport med tetningslister (2021) var det muggdannelse i garasje. Avtrekksvifter med fuktsensor ble montert sammen med sensibo smartstyring av varmepumpe (2022). Problemet har ikke oppstått på nytt siden. Drenering forran garasje har noe smalt rør og kan tettes ved mye løv og tungt regn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kondens, fokksnø og regn ved sterk vind kom inn gjennom gammel pipehatt for soil og utkast fra ventilasjon. Ny pipehatt ble montert og tetting rundt rør etablert av Follo Tak og Vedlikehold AS i 2024. Soilrør ble også i etterkant isolert på kaldloft av Onsøien Vvs.

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: Flere fliser på og rundt terrasse har løsnet som følger av frostsprengning. Sprekk i strie i trappegang som er dekket med list i det som antas å være plateskjøt, ingen endring i vårt eie.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe maur UTVENDIG ifbm belegningstein, nærhet til skog/naturtomt, så er dette vanlig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260040

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Strøm for varmepumpe (2024, ABA Elektro AS) Ladeboks elbil og utestikk (2021, Vital Elektro AS, faktura på jobb og utstyr, samt samsvarserklæring) Downlights og jording av stikk på gjesterom (2019, Vital Elektro AS, faktura på utstyr, arbeid utført som vennetjeneste av fagmann, foreligger ikke samsvarserklæring på dette) Sikringsskap ble oppgradert av tidligere eier som er elektriker (2017, ABA Elektro AS, foreligger ikke samsvarserklæring på dette)
Arbeid utført av	ABA Elektro AS og Vital Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee elbillader på 32A kurs, montert av Vital Elektro AS som nevnt i annet punkt.

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	Arbeid som er utført av eier selv: - Trapp i brostein langs garasje opp mot hage er utført av eier selv. - Overflateopppussing av to soverom nede som inkluderte bytte av gulv og helsparkling av vegger i ett og nye gipsplater på vegger i ett annet.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av dører og vinduer til moderne trelags med alubekledning og soldemping (2025, HB Bygg AS) Bytte av takhatt for soil og ventilasjonsutkast som følger av utetthet og kondens (2024, Follo Tak og Vedlikehold AS) Bytte garasjeport (2021, Rune Teig AS, nå Tore Ligaard AS avd Askim)
Arbeid utført av	HB Bygg AS og Rune Teig AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Verksted under terrasse som forbinder garasje med vaskerom ble bygget i 2009.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger ferdigattest på dette arbeidet fra 2018.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er bestemt at eiendommen får flere søppelbokser for kildesortering.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med utett takhatt ble takstmann tilkalt for å gjennomføre fuktmålinger og vurdere mulige følgeskader. Ingen fukt ble registrert og anbefalt bytte takhatt samt 1-2m2 isolasjon. I forbindelse med sprekk i fug i dusj på bad i 2. etg ble takstmann tilakt - ble vurdert som kosmetisk skade. Skaderapport fra forsikringsselskap foreligger for begge disse.

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

Binding til Telenor bredbånd til desember 2026 ifm tilknytning til fiber (boligen har nå fiber fra både Telenor og Viken Fiber tilgjengelig). Post leveres over disk på Rema 1000 Greverud, hvor også uadressert reklame sorteres ut.

Document reference: 120260040

Tilleggskommentar

Eldre vannskade synlig på parkett i stue ved bad. Denne skaden er fra tidligere eierforhold (før 2018). Vi ble opplyst at veggen ble åpnet og tørket ut. Ingen ny dannelse ila siste eierskap. Bevegelsessensor på verksted kan/må justeres etter behov og ønske for automatisk tenning.

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: 120260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bengt Nyland	aa218d1406e40c84c6e03758d11edbadcf018909	16.04.2026 19:58:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lone Buene Johansen	b3e88fd0bcabe3fcbc317bb80eebcb17741cf0c3	17.04.2026 08:19:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse	
Jerpeleina 22, 1415 OPPEGÅRD	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282693**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13287651**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **1179**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **326,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **326,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
129,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
142,76 kWh/m²	**46 539 kWh**



Jerpeleina 22, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

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

Jerpeleina 22, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	739.7
Etablert dato	16.11.1988	Historisk oppgitt areal	740
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/1179
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/1179
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.11.1988			0217-43/859 (-740), 243/1179 (740)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	16.11.1988	813/88		243/1179 (780)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	16.11.1988			243/1179 (-40)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627922.23	600941.89	0	Ja	739.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYLAND BENGT STÅLE F080186*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jerpeleina 22 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
JOHANSEN LONE BUENE F200687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jerpeleina 22 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jerpeleina 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13287651		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.12.1992
2	13287651	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	26.06.2018
3	16855855		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	18.08.1995
4	300185604		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 13287651: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.12.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	241
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	241
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.06.1990	08.06.1990	
Igangsettingstillatelse	11.01.1991	11.01.1991	
Tatt i bruk	03.12.1992	03.12.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jerpeleina 22	H0101	243/1179	241	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	122	0	122	0	0	0
U01	0	119	0	119	0	0	0

2: Bygningsendring 13287651-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 26.06.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.06.2018	26.06.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jerpeleina 22	H0101	243/1179	27	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	27	0	27	0	0	0

3: Bygning 16855855: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 18.08.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.06.1993	03.08.1993	
Igangsettingstillatelse	19.07.1993	03.08.1993	
Tatt i bruk	18.08.1995	18.08.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/1179	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

4: Bygning 300185604: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	30.11.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/1179	-	-	-	-	-

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	1179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpeleina 22, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 740 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 740 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** MYRVOLL
	Delareal 61 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 739 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

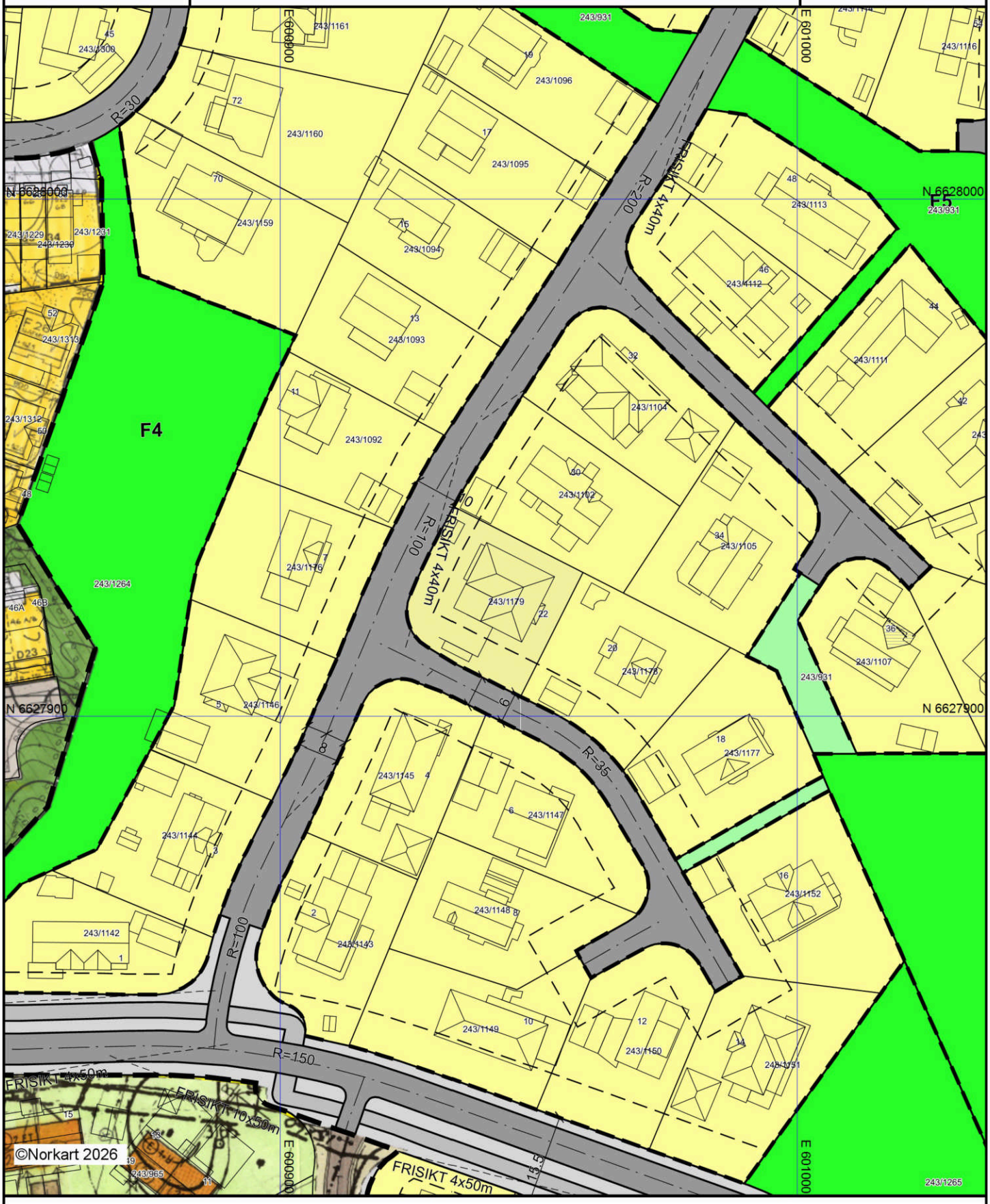
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/1179
Adresse: Jerpeleina 22
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

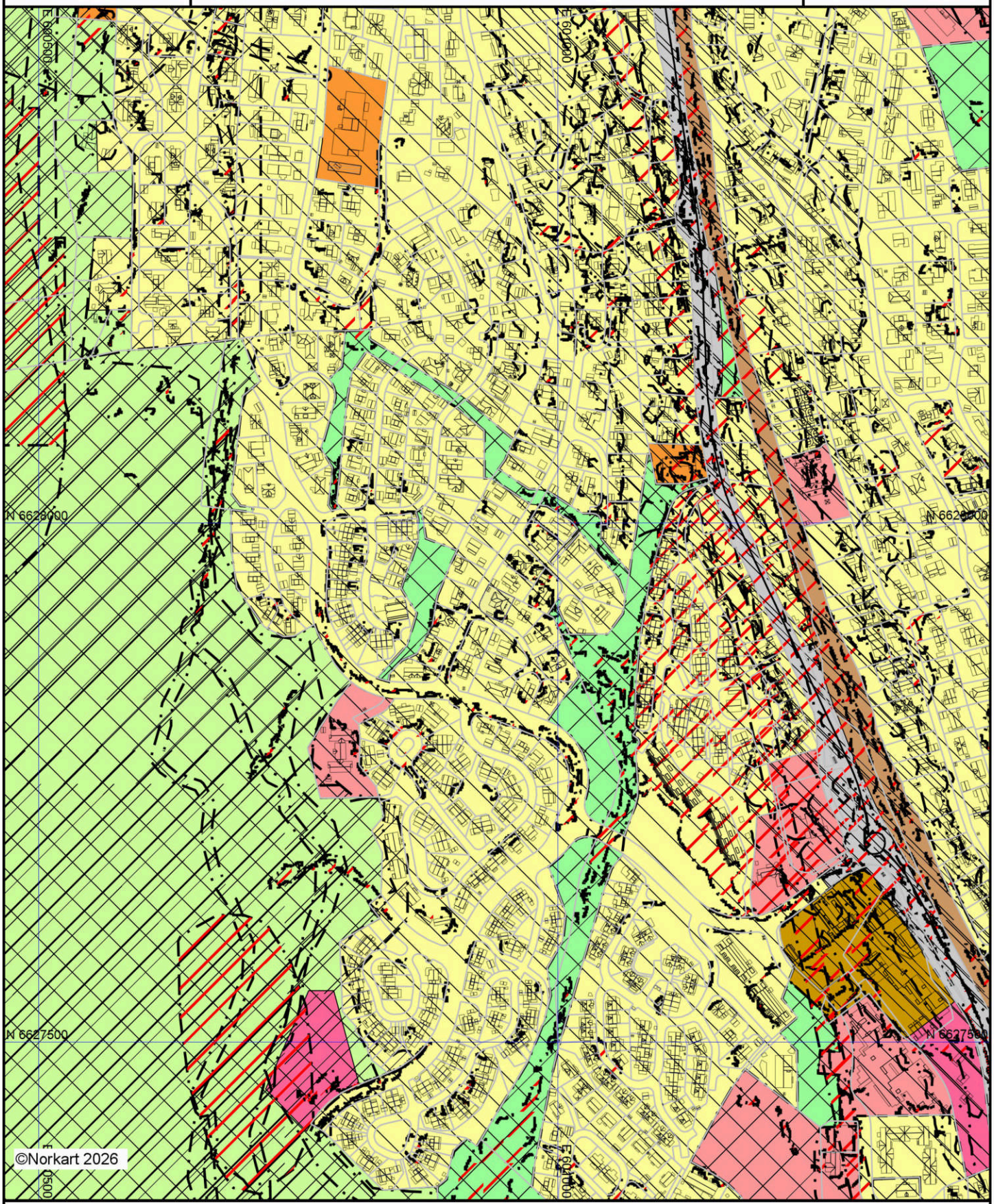
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/1179
Adresse: Jerpeleina 22
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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: 243/1179
Adresse: Jerpeleina 22
Dato: 13.03.2026
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.

Utskriftsdato: 13.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/1179//



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	739,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6627922,23	**Øst**	600941,89	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6627923,52	600925,06	20 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,01	194,68
2	6627913,18	600928,83	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,14	7,74
3	6627910,34	600933,4	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
4	6627903,8	600946,47	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,61	
5	6627927,79	600958,53	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,85	
6	6627939,66	600935,24	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,14	
7	6627940,56	600933,46	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 243/1179

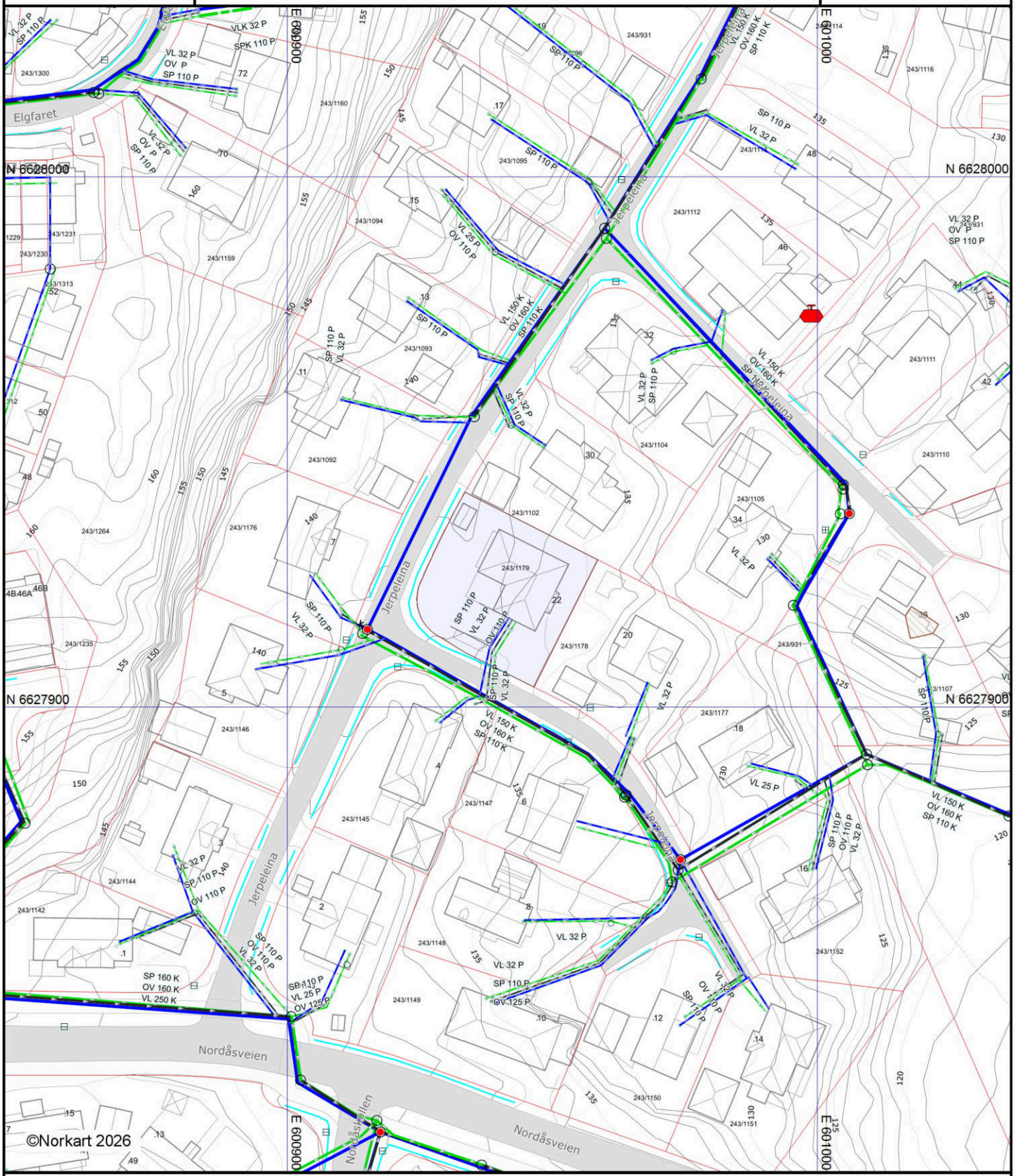
Adresse: Jerpeleina 22

Dato: 13.03.2026

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

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

Utskriftsdato: 13.03.2026

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.**	243	**Bruksnr.**	1179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpeleina 22, 1415 OPPEGÅRD								

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	12 004,87 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	13 130,20 kr
Sum	**29 310,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	107 m3	56.54	1/1	0 %	6 049,51 kr	6 049,51 kr
Forbruk vann i fjor	15%	107 m3	52.01	1/1	0 %	5 565,55 kr	5 565,55 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	107 m3	42.34	1/1	0 %	4 530,11 kr	4 530,11 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	107 m3	38.95	1/1	0 %	4 167,70 kr	4 167,70 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-99 m3	56.54	1/1	0 %	-5 597,21 kr	-5 597,22 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-99 m3	52.01	1/1	0 %	-5 149,45 kr	-5 149,45 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-99 m3	42.34	1/1	0 %	-4 191,41 kr	-4 191,39 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-99 m3	38.95	1/1	0 %	-3 856,08 kr	-3 856,08 kr
A konto forbruk vann i år	15%	224 m3	47.17	1/1	0 %	10 566,75 kr	2 641,70 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	224 m3	49.02	1/1	0 %	10 981,49 kr	2 745,37 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 020,26 kr
					Sum	**33 274,96 kr**	**9 457,79 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Svein Kristoffersen
Skiveien 14A
1410 Kolbotn

Byggherre (navn, adresse)

ds.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jerpeleina 22	43	1179		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
15.2.90	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Approbasjon	8.6.90	94/90B

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele bygget

[X] følgende del av bygget: 1.etg

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Det må settes opp husnummerskilt i samsvar med gjeldende regler for dette. (Se byggemappe).
2. Det må mopteres stigetrinn på taket.
3. Dør fra stuen, kjøkken og soverom må holdes låst inntil det er ordnet med forsvarlig adkomst til terreng.
4. Terrenget var ~~ikkonderøndesa~~ i samsvar med de approberte tegningene.
5. Baderomsgulvet må tettes med silikon ved døra.

Befaring 20.08.92 Irén Andersen

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

5.januar 1993

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Salthaug avd.ing.I
Dato	
3.desember 1992	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Niels S.Pedersen	Munkegate 11, 0656 Oslo
[X] andre	~~Driftsavdelingen~~	
	Kart- og oppmålingskontoret	
	Feiervesenet	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPPEGÅRD
KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Svein Kristoffersen
Jerpeleina 22
1415 OPPEGÅRD

Byggherre (navn, adresse)

som anmelder

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jerpeleina 22	43	1179		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
11.05.93	Tilbygg (garaaje)	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Godkjent	24.06.93	75/93 B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Befaring: 09.08.95 Thomas Bosshard

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	Etter fullmakt
Dato	
18. august 1995	Anne Sollerud avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Stein Eklo	Ekornrudveien 36, 1410 Kolbotn
X andre	Kart- og oppmålingskontoret	
	Driftsavdelingen	
	Nordre Follo Brann- og feiervesen	

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Oppegård kommune

A38 Arkitekter AS
Saburvollveien 38

1363 HØVIK

Arkiv: GNR 43/1179
Saksnr.: 18/5372-6
Vedtak: UMP 367/18
Saksbeh.: GPE
Dato: 28.6.2018

Ferdigattest - oppføring av tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse

Saksopplysninger

Byggested:	Jerpeleina 22 – gnr./bnr - 43/1179
Tiltakshaver:	Svein Kristoffersen
Ansvarlig søker:	A 38 Arkitekter AS
Tillatelse til tiltak:	20.6.2018

Vedtak

Oppegård kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av tilbygg i samsvar med søknad mottatt 22.6.2018, 26.6.2018.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.6.2018, komplett 26.6.2018. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Plan 1. etasje	A20-1	11.6.2018	18/5372-1

Ansvar

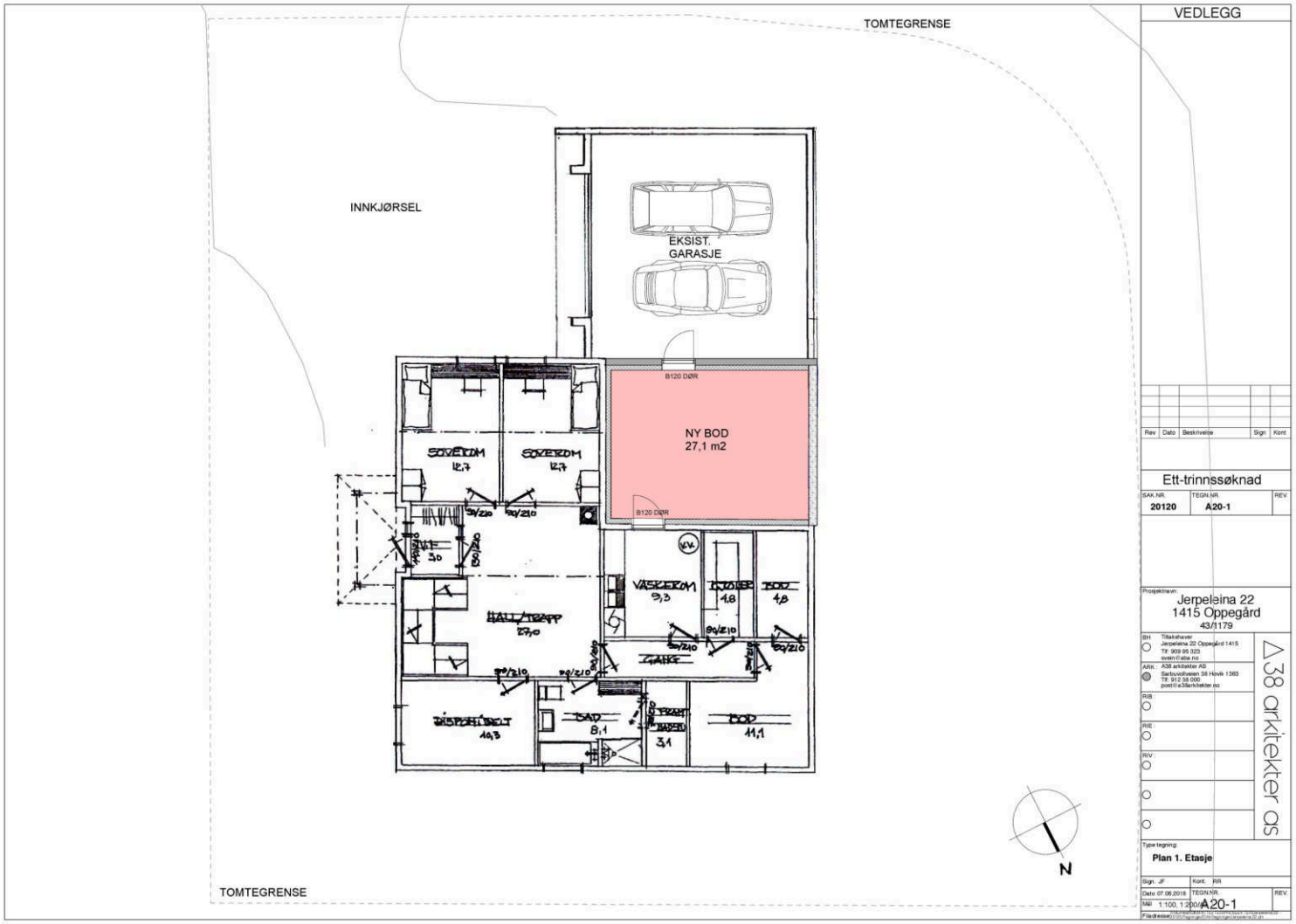
Endelig gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 2, datert 27.6.2018, til grunn for ferdigattesten.

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

Torunn Ness Sæther
Fungerende virksomhetsleder
Bygg og kart

Geir Petterson
saksbehandler
Bygg og kart

Dokumentet er godkjent elektronisk.



VEDLEGG

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

Ett-trinnssøknad

SAK.NR.	TEGN.NR.	REV.
20120	A20-1	

Prosjektnavn:
Jerpeleina 22
1415 Oppegård
43/1179

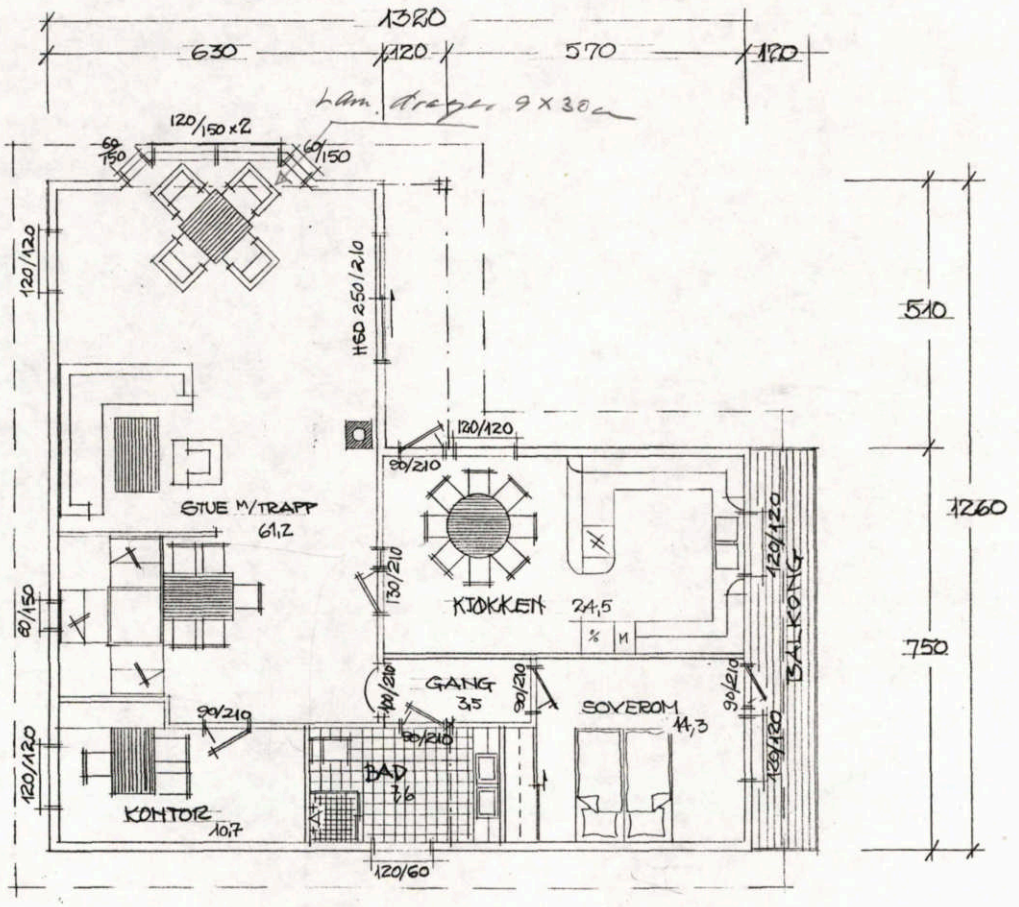
BH	Tiltakshaver Jerpeleina 22 Oppegård 1415 Tlf: 909 95 523 svein@abe.no
ARK	A38 arkitekter AS Sørbuvollveien 38 Hovik 1360 Tlf: 912 38 000 post@a38arkitekter.no
RIB	
RIE	
RIV	

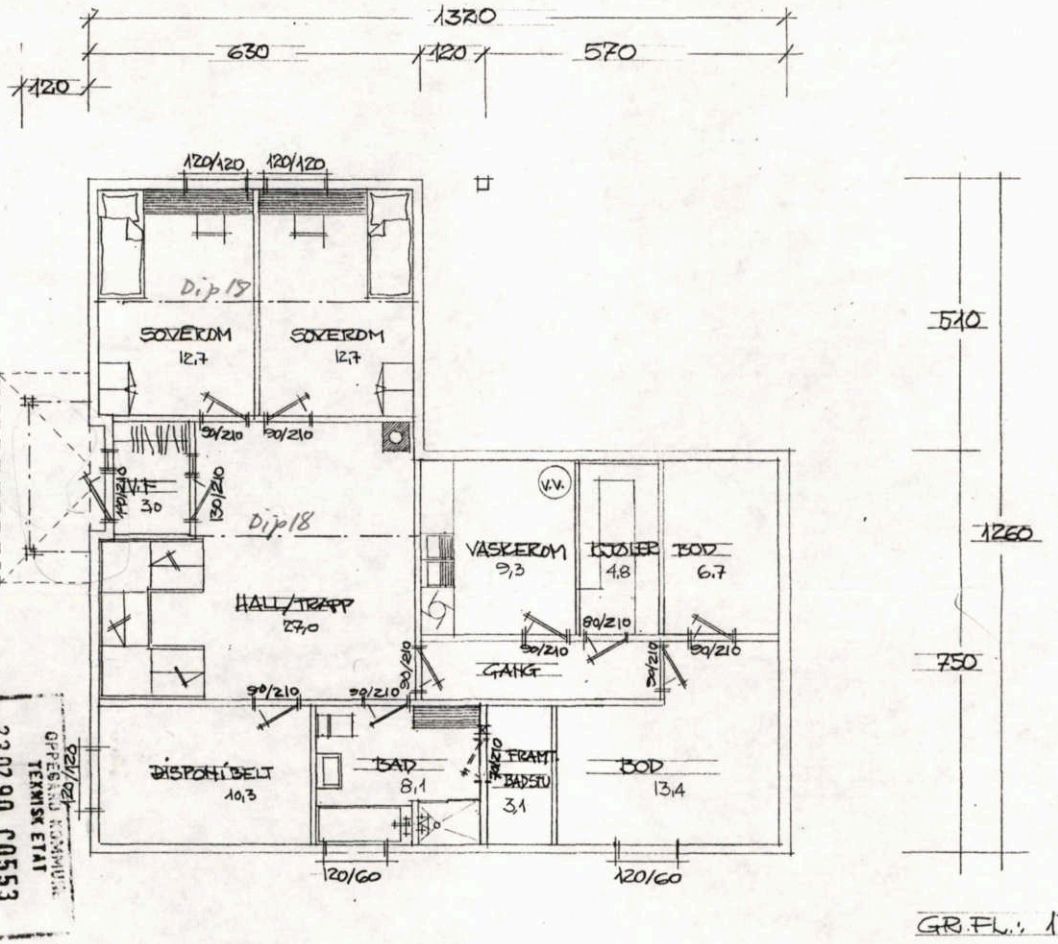
Δ38 arkitekter as

Type tegning:
Plan 1. Etasje

Sign. JF	Kont. RR	
Dato 07.06.2018	TEGN.NR. A20-1	REV.
Mål 1:100, 1:200/A3		

Filadresse: C:\Users\Jan Frode\Dropbox\Jerpeleina 22\Tegninger\Jerpeleina 22.pln





APPROBERT
08 JUNI 1990
Oppegård Bygningsråd

ANSV.
23 02 90 C0553
OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

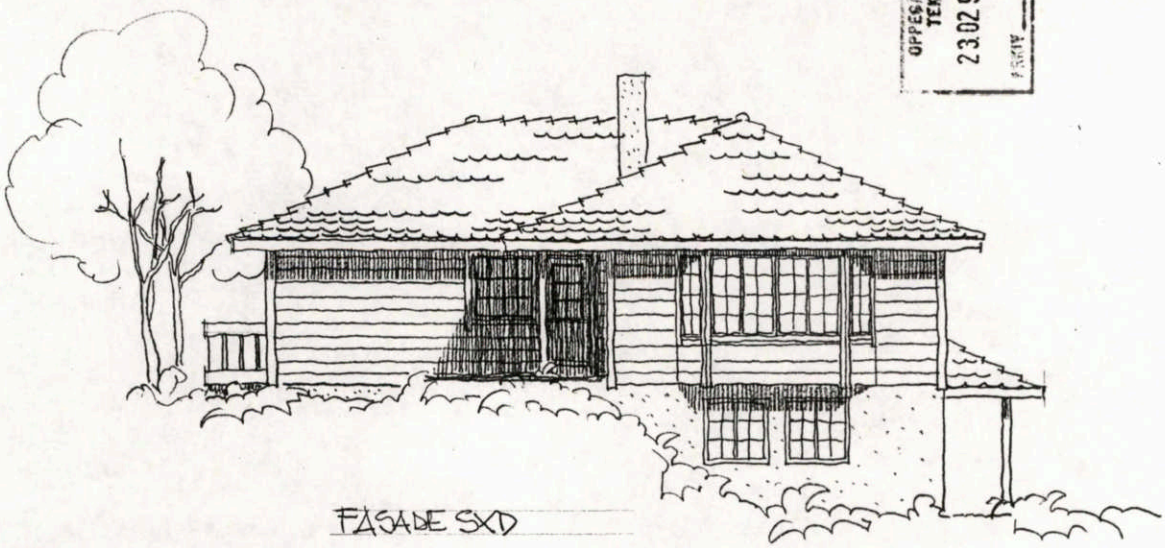
GR.FL.: 131,1 M²

ENEBOLIG FOR: BENTE VASSDAL K. SVEIN KRISTOFFERSEN
JERPELEINA 22 OPPEGÅRD

PLAN
M. STOKK: 1:100

B21/90

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23.02.90 C0553



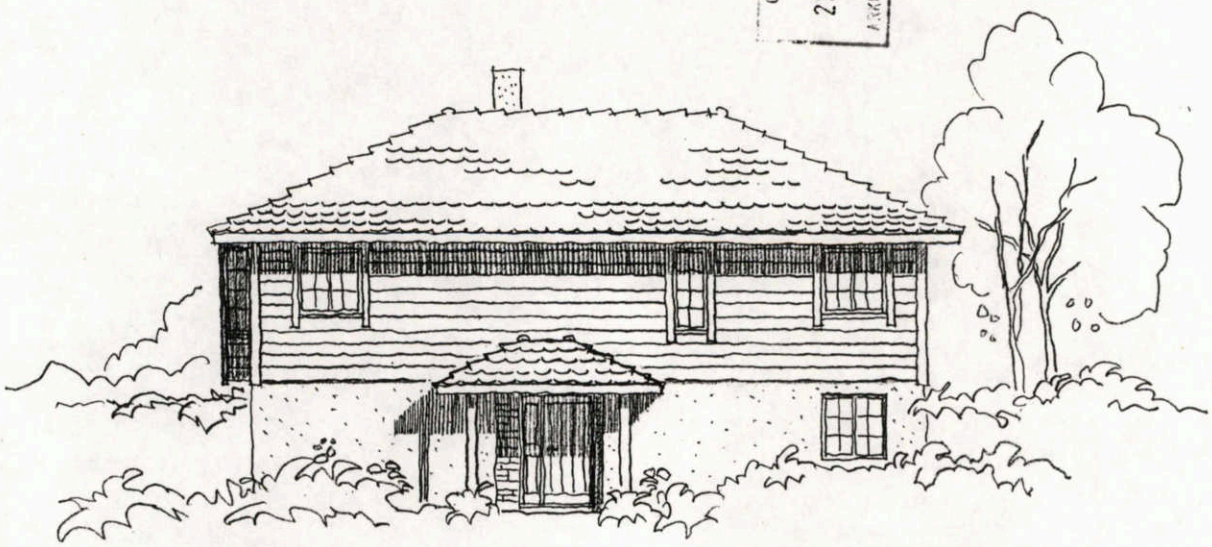
FASADE SXD

APPROBERT
08 JUNI 1990
Oppegård Byggnemnd

BENTE VASSDAL + SVEIN KRISTOFFERSEN
FASADE | H.STOKK: 1:100

BEH90

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23.02.90 C05
ARKIV



FASADE ØST

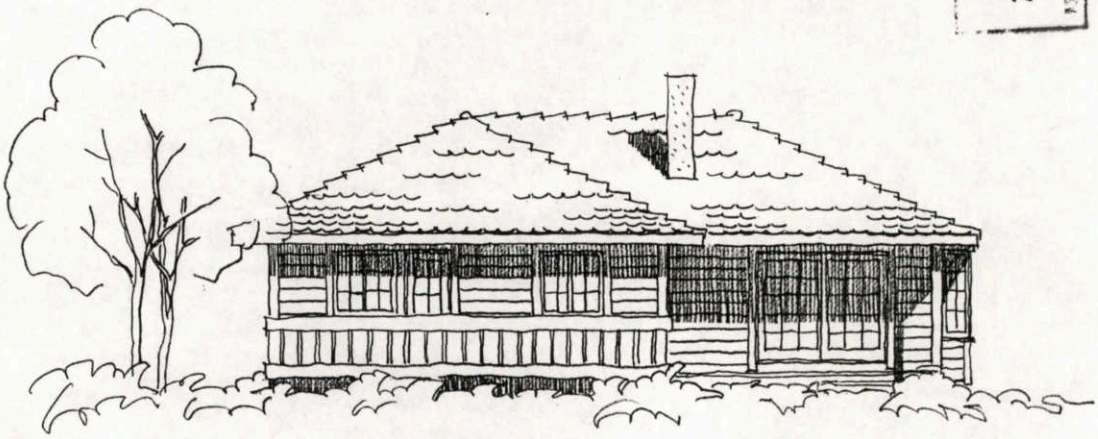
APPROBERT
08. JUNI 1990
Oppegård Byggesaksarkiv

BENTE VASSDAL + SVEIN KRISTOFFERSEN

FASADE M. STOKK: 1:100

B4/90

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23.02.90 C0553



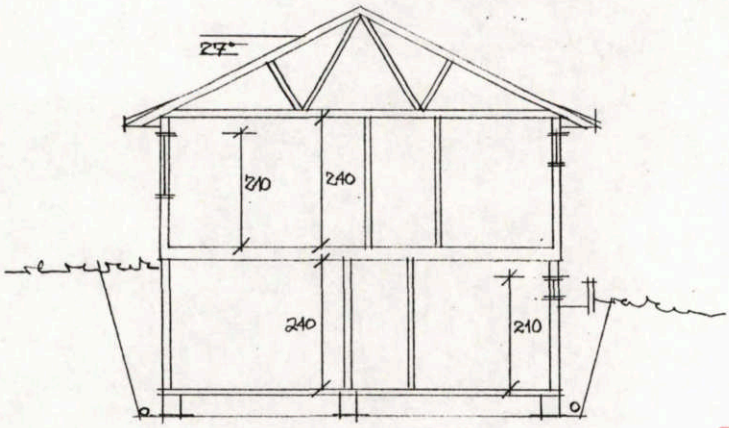
FASADE VEST

APPROBERT
08 JUNI 1990
Oppegård kommune

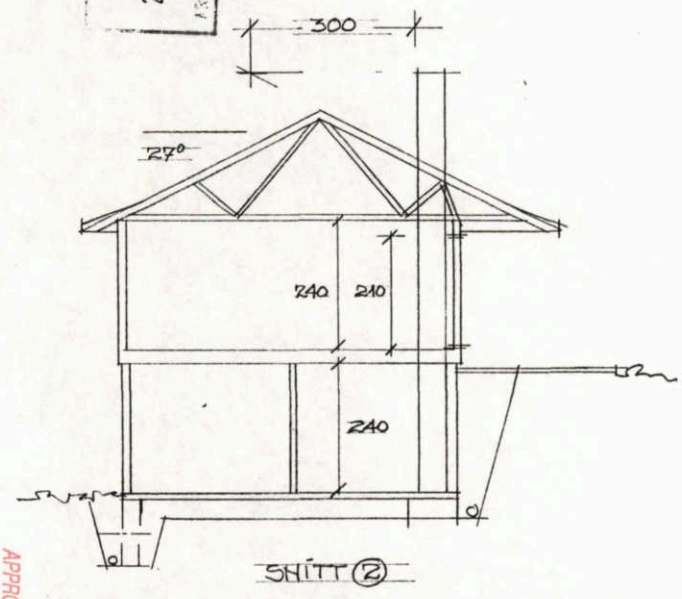
BENTE VASSDAL x SVEIN KRISTOFFERSEN
FASADE M. STOKK 1:100

BEH90

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23.02.90 C055



SNITT ①



SNITT ②

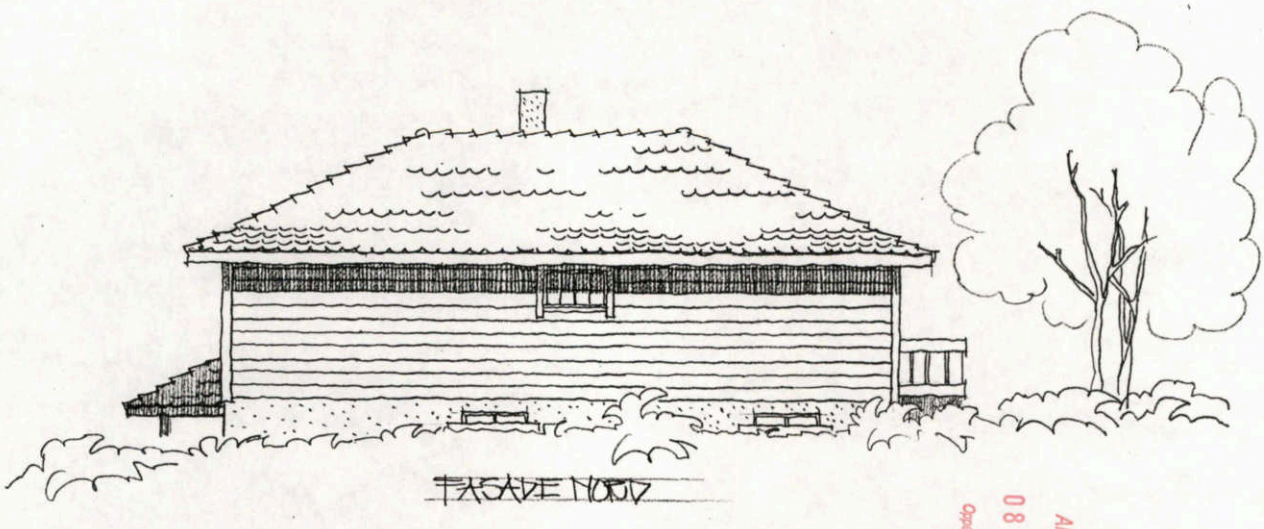
APPROBERT
08 JUNI 1990
Oppegård Byggningsråd

BENTE VASSDAL & SVEIN KRISTOFFERSEN

SNITT ① & ② M. STOKK: 1:100

B 4/90

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23 02 90 C0553

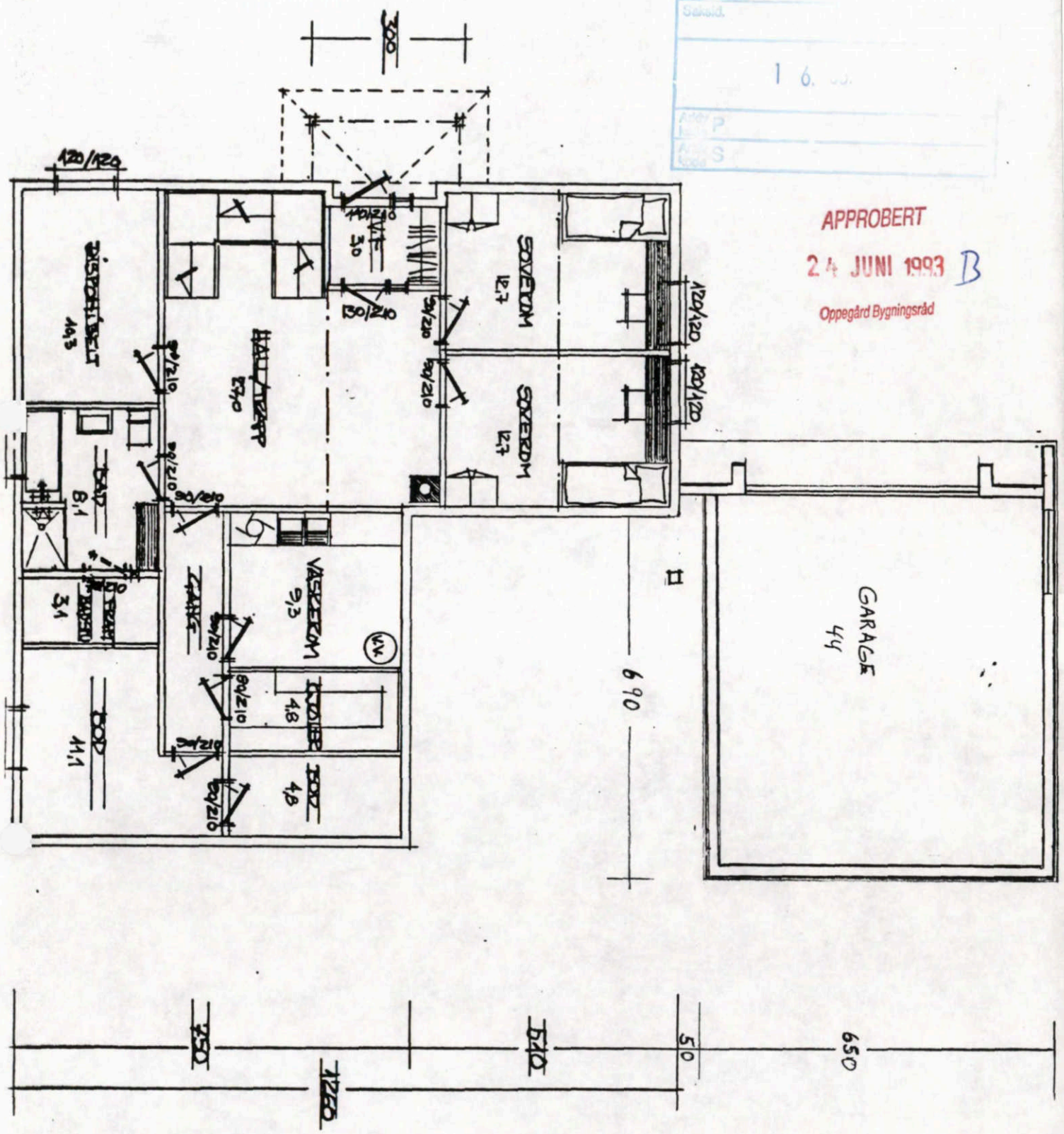


FASADE NORD

APPROBERT
08 JUNI 1990
Oppegård Byggningsråd

BENTE VASSDAL & SVEIN KRISTOFFERSEN
FASADE | M. STOKK: 1:100

BEIL 20

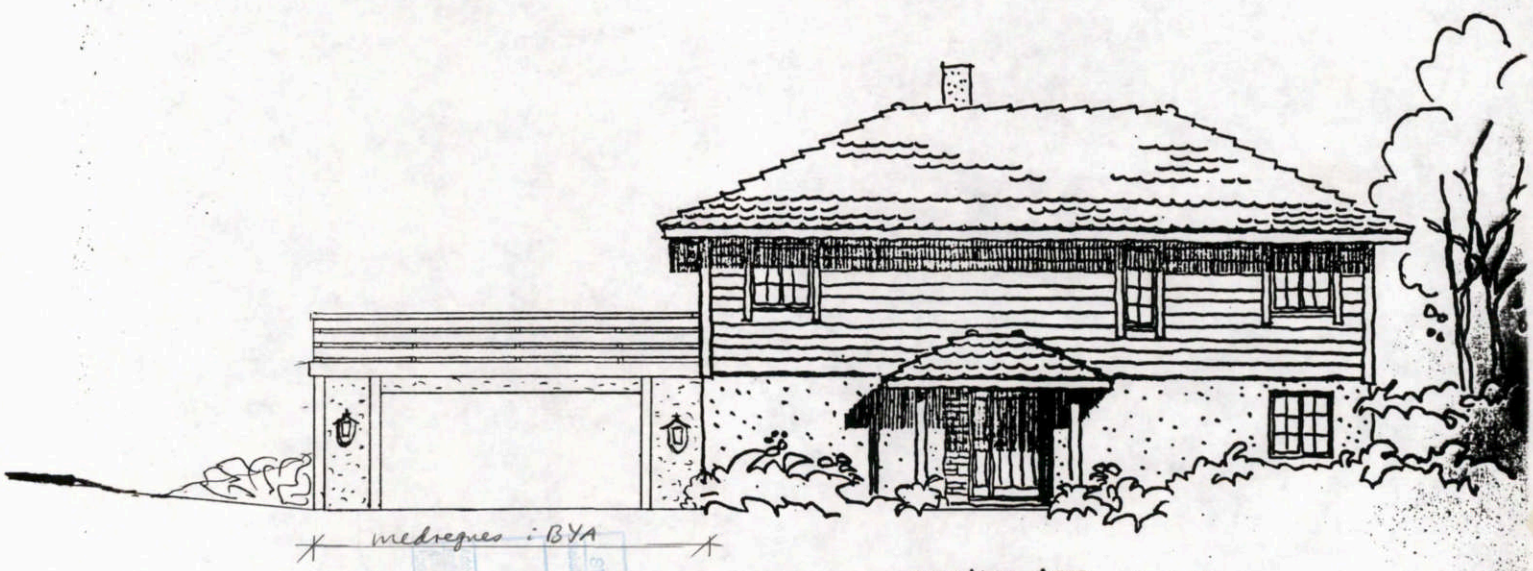


APPROBERT
24 JUNI 1993 B
Oppegård Bygningsråd

BENTE VASSDAL & SVEIN KRISTOFFERSEN

1:100

Rev 14/6 95

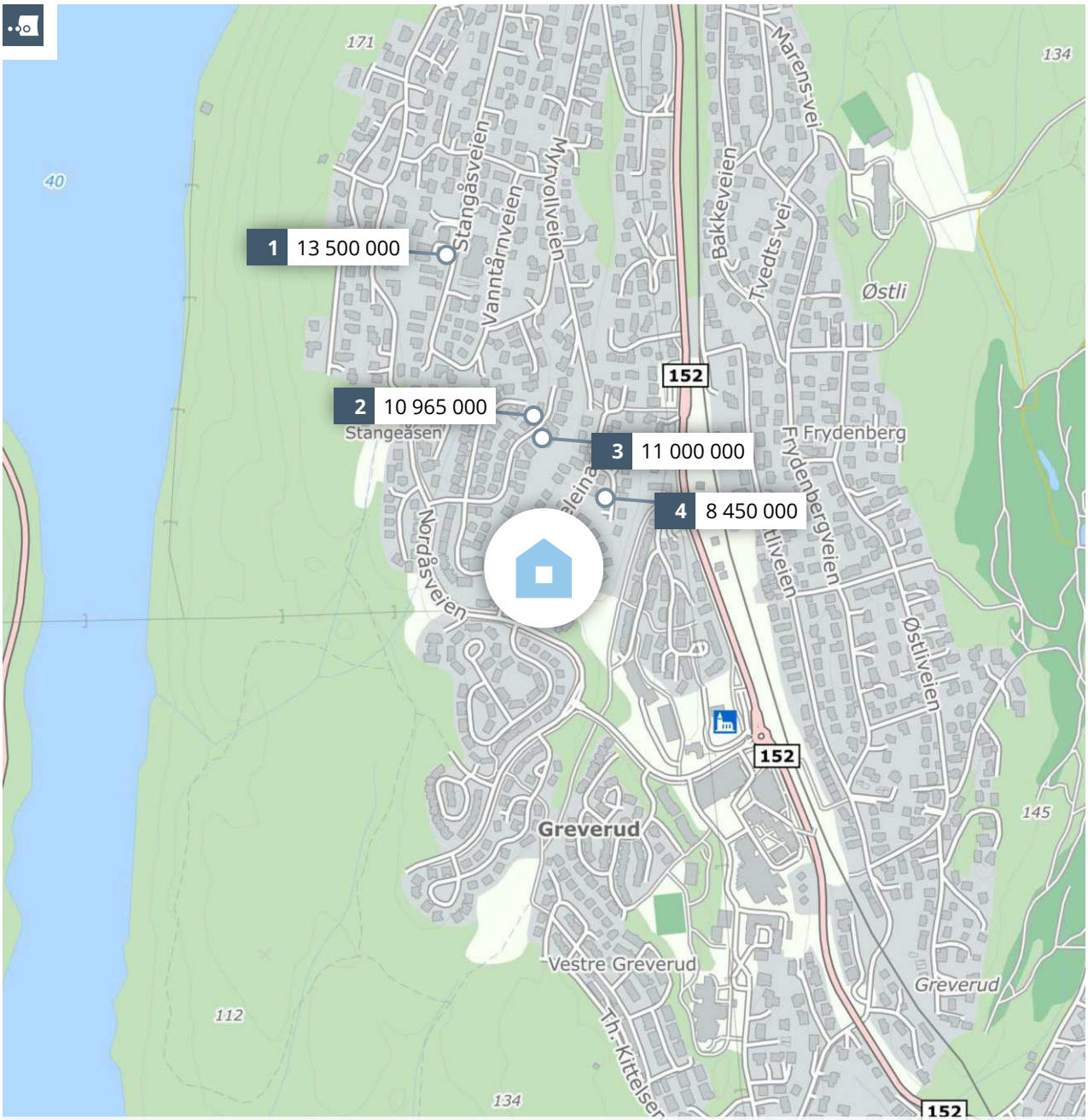


FASADE ØST

BENTE VASSDAL & SVEIN KRISTOFFERSEN
FASADE 1M. STOLK 1:100

APPROBERT
24 JUNI 1993
Oppegård Byggningsråd

19. 05.



Meglers verdivurdering

JERPELEINA 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerpeleina 22, 1415 OPPEGÅRD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 243 BNR 1179 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Greverud

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	32 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	323 m²	- m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt					740 m²	
Byggeår					1991	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stangåsveien 16 A				22.08.2025	12 900 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**49 815**
	271 m²	1989	810 m²	6 sov						
2	Elgfaret 27				27.05.2025	11 500 000	**10 965 000**	0	10 965 000	**44 755**
	245 m²	1989	898 m²	4 sov						
3	Elgfaret 82				28.09.2022	11 690 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**40 000**
	275 m²	1998	1 124 m²	4 sov						
4	Jerpeleina 54				03.01.2025	8 800 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**33 268**
	254 m²	1991	822 m²	5 sov						

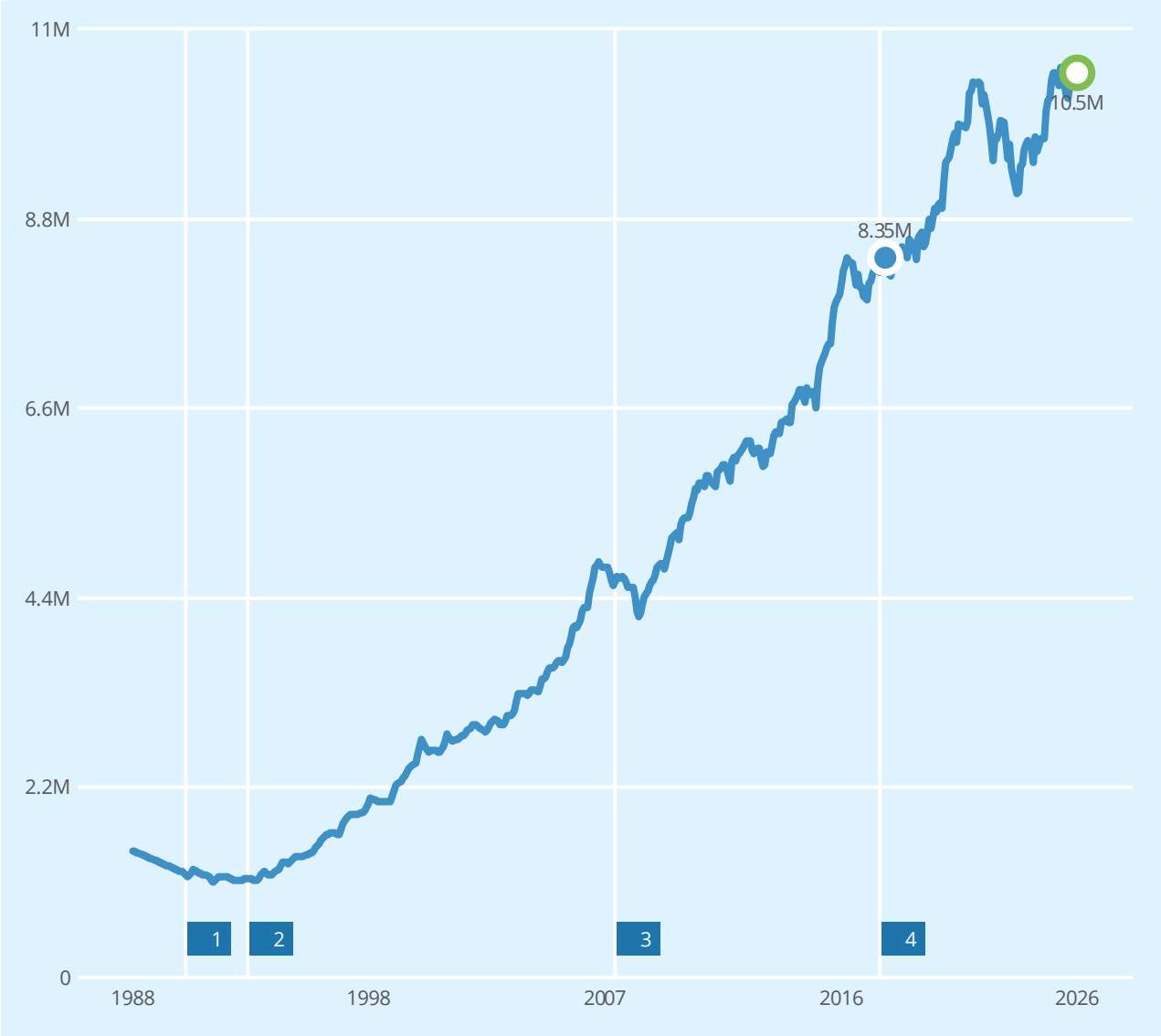
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2018		13.09.2018	8 600 000	8 350 000	0	8 350 000	
12.10.1989		12.10.1989	-	428 400	-	428 400	5

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

Eneboliger til salgs i 1415 OPPEGÅRD nå

11
eneboliger til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 504 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Eneboliger solgt i 1415 OPPEGÅRD siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

9.5M
9.2M
8 929 000 Prisantydning i snitt
8 701 000 Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 988 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
43 756 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

32 508 Jerpeleina 22 Totalpris 10 500 000

Jerpeleina 22

Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jerpeleina Linje 81N, 84E, 580	6 min 0.5 km
Greverud stasjon Linje L2	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Nordåsveien barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Vestre Greverud barnehage (2-5 år) 47 barn	8 min 0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Greverud	7 min
Rema 1000 Greverud	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	7 min
Apotek 1 Greverud	7 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Vestre Greverud Nærmiljøanlegg Bas...	5 min
Bjørnemyrveien Ballplass	5 min
Puls Greverud	7 min
Abox Greverud	9 min

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

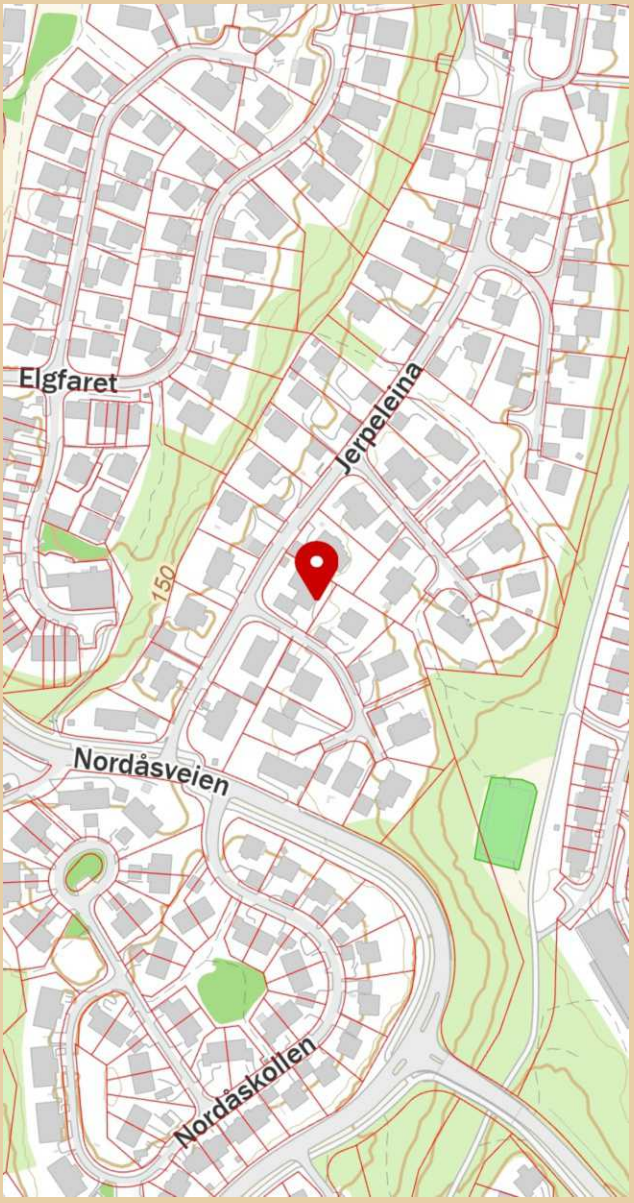
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

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:
Jerpeleina 22, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 1179, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
