PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

MYRVOLLVEIEN 12C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Myrvollveien 12C , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 1362, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1795 **Referansenummer:** FF1052

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen består av papp/asfaltbelegg. Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.
- Yttertak av type pulltak, oppført i treverkskonstruksjon. Det er ikke etablert kaldtloft på dette bygget.

- Yttervegger : Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Balkongskyvedør med 2- lags glass i 2. etasje.

- Terrasse : Det er utgang til terrasse på ca 75 kvm fra loftstue 2. etasje. Trapp fra denne ned til terreng og trapp som leder ned til boligens inngangsparti. Ca halve terrassen er oppført som takterrasse med oppvarmet rom under. Rekkverk og levegg i tre.

- Trapp : Utvendig trapp langs boligen er av granitt stein. Tretrapp fra denne opp til terrassen.

- Dukkestue på eiendommen.
- Div. utebelysning.
- Utekran.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett og fliser. Fliser på bad, vaskerom og ytre del av entre. Betonggulv i garasje.
Vegg: sparklet og malte flater. Malt tapet. Fliser på bad. Ubehandlet gips i garasjen.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Utvendig stålpipe med frittstående vedovn i stue 1, etasje. Glassfelt på 3 sider.

Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med verken pipe eller ildsted.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Eik inntrinn og rekkverk spiler i børstet stål.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Div. belysning.
- Div. skap/innredning og utstyr.
- Sentralstøvsuger hvor motor for denne er plassert i garasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje : er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, toalett, servantinnredning, speil i overskap på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra vaskerom/teknisk rom og mot bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Vaskerom/ teknisk rom i 1. etasje : er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Sparklet og malte vegg og himlingsflater. Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin. Bereder er også plassert her.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i vegg mellom vaskerom/teknisk rom og bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad 2. etasje : er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, innmurt badekar, servantinnredning, speil på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra omkledningsrom/ gang og mot bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg på vaskerom. Noe kobberrør på vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med punktavtrekk fra bad, vaskerom og kjøkkenventilator. Tilluft via luker i yttervegg.
Styring for avtrekk på våtrom finnes på vegg på vaskerom.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på baderom, et soverom i underetasjen og entre/trappegang.
Vedovn : plassert i stue 1, etasje.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe montert ved trapperom 1, etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på vaskerom.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er byggegrunn av fjell.

- Grunnmur i betong (sprøytebetong). Støpt betongsåle i u. etasjen.
Til info : det er blitt lagt belegningsstein i innkjørsel og foran inngangsparti etter ferdigstillelse av boligen. Dette fører til at bæresøyler i tre på fremsiden av boligen på flere punkter kommer i kontakt med terreng som er uheldig for fuktopptrekk i treverket. Anbefaler at terreng fristilles rundt søyler.

- Støttemur i granitt.

- 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

Les om dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

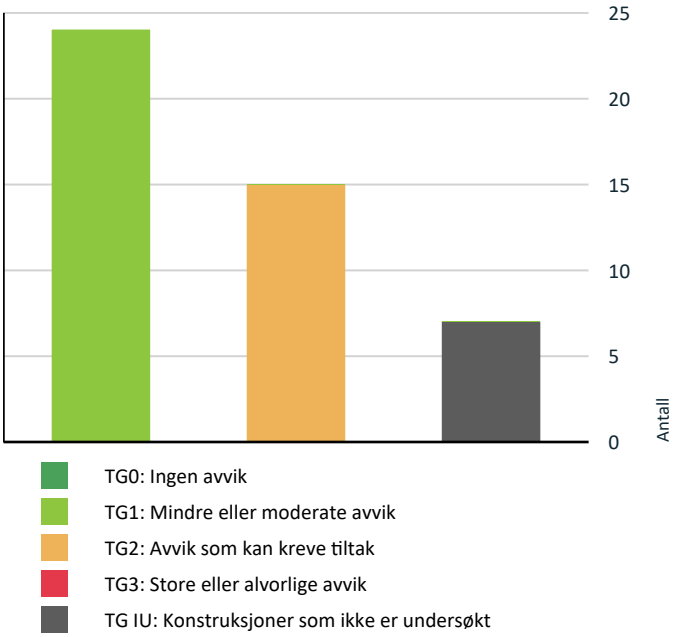
Tomannsbolig

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

Det er endret planløsning i underetasjen ved at garderobe var tegnet inn som en del av badet. Vaskerom/teknisk rom var tegnet inn som del av hovedsoverom. Endret trappestilling til loftetasjen og til 1. etasjen.
Det er gitt ferdigattest for bygget med henvisning til innsendte tegninger datert 15.12.2008. Disse tegningene er ikke fremlagt for undertegnede. Anbefaler at disse fremskaffes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggestart antas å være 2008.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2018.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av papp/asfaltbelegg. Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert visuelt fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik under befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun vil være mulig å avdekke ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Det gjøres oppmerksom på denne usikkerheten. En utvidet kontroll kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

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

Yttertaket var snødekt på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av alder alene.

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. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.



TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.
TG er satt på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet levetid.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Det er registrert enkelte tørkesprekker i

Tilstandsrapport

kledningsbord, særlig på sydvendt fasade. Utvendig kledning forutsetter jevnlig vedlikehold med vask og overflatebehandling for å opprettholde forventet levetid.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type pulltak, oppført i treverkskonstruksjon. Det er ikke etablert kaldtloft på dette bygget.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og utilgjengelig for visuell kontroll. Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygning, fuktforhold eller eventuelle skader utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Manglende tilgang medfører usikkerhet om faktisk tilstand.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe tørkesprekker i utvendig list mot vindusglass på enkelte vinduer. Utvendig belistning er montert ned mot vannbrett under vindu.
Til info er det ikke montert beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert tørkesprekker i utvendig list mot vindusglass på flere vinduer. Utvendig belistning er montert ned mot vannbrett, og vannbrettene mangler beslag. Manglende beslag gir økt risiko for fuktopptak, deformasjon og avkortet levetid på vannbrettene, spesielt ved høy værbelastning. I tillegg mangler belistningen dryppkant mot enkelte vannbrett, noe som kan gi oppsug i treverket og ytterligere redusert levetid.

Vinduer og tilhørende treverk forutsetter jevnlig vedlikehold med vask og overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

- Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Balkongskyvedør med 2- lags glass i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Balkongdøren i 2. etasje fremstår som skjev og er vanskelig å lukke tilstrekkelig. Utvendig karmer etc er værpreget og det er avskalling i maling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Skjevhet i balkongdøren og redusert lukkeevne vil over tid påvirke tetthet, varmeisolasjon og dørens funksjon. Værpreget karm og avskalling i maling øker risikoen for fuktopptak i treverket, noe som kan føre til deformasjon, ytterligere slitasje og forkortet levetid dersom vedlikehold eller utbedring ikke gjennomføres. Det anbefales å justere døren og utføre nødvendig overflatebehandling for å sikre videre funksjon og levetid.







TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til terrasse på ca 75 kvm fra loftstue 2. etasje. Trapp fra denne ned til terreng og trapp som leder ned til boligens inngangsparti. Ca halve terrassen er oppført som takterrasse med oppvarmet rom under. Rekkverk og levegg i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkonger og terrassearealer var snødekt på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke inspisere nærmere. Den delen som er oppført som takterrasse har tekking som ikke har vært tilgjengelig for kontroll, og tilstanden er følgelig ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Snødekte overflater gjorde det ikke mulig å inspisere balkonger og terrassearealer, og tekkingen på takterrassen har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Manglende innsyn i tekkingens utførelse og tilstand medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skader, slitasje eller fuktproblematikk. Skjulte avvik kan ikke utelukkes, og faktisk tilstand kan først vurderes når konstruksjonen er tilgjengelig og fri for snø.

Tilstandsrapport







TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp langs boligen er av granitt stein. Tretrapp fra denne opp til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.





TG IU Andre utvendige forhold

- Dukkestue på eiendommen.
- Div. utebelysning.
- Utekran.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Tilstandsrapport

Gulv: parkett og fliser. Fliser på bad, vaskerom og ytre del av entre. Betonggulv i garasje.
Vegg: sparklet og malte flater. Malt tapet. Fliser på bad. Ubehandlet gips i garasjen.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i overgang mellom tak og vegger. Stedvis er hjørnejern delvis synlig i utvendige hjørner mellom vegg og tak. Enkelte plateskjøter på gipsplater er synlige. Det er også stedvis registrert slitasje, hakk og merker i parkett og øvrige overflater. Noe heksesot på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Skjønnhetsfeil, mindre overflateavvik og normal bruksslitasje kommenteres normalt ikke i rapporten. Interessenter som legger vekt på dette anbefales å selv foreta en vurdering av overflatene, både med hensyn til type, kvalitet og slitasjegrad.

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.

Sprekker i overgang mellom tak og vegger, synlige hjørnejern og fremtredende plateskjøter skyldes normalt bevegelser i materialer og overflater over tid, og påvirker i hovedsak det estetiske inntrykket. Slitasje, hakk og merker i parkett og øvrige overflater vurderes som bruksslitasje uten konstruktiv betydning, men kan redusere det visuelle helhetsinntrykket. Det er også registrert heksesot på enkelte overflater, noe som kan gi misfarging og krever rengjøring og eventuelt overflatebehandling. Det anbefales overflateoppussing ved behov, herunder sparkling, maling og eventuell sliping eller utskifting av parkett der skader eller misfarging er sjenerende.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Utvendig stålpipe med frittstående vedovn i stue 1, etasje. Glassfelt på 3 sider.

Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med verken pipe eller ildsted.



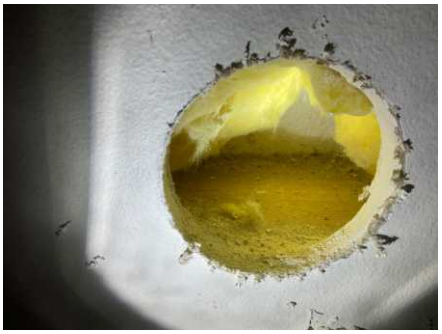
TG 1 Rom Under Terreng

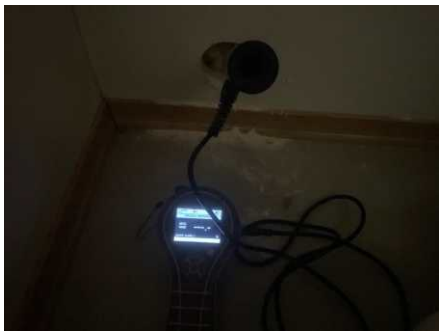
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har utforet grunnmur på baksiden av huset (mot vest og syd). Hulltaking ble foretatt i vegg under trapp og det ble målt med en Protimeter fuktindikator mms3 og uisolerte pigger i bunnsvill. Fuktkvote % i treverket ble målt til under 10 % noe som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Eik inntrinn og rekkverk spiler i børstet stål.

Enkelte hakk/ merker må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

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

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. skap/innredning og utstyr.
- Sentralstøvsuger hvor motor for denne er plassert i garasjen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 2,8 cm.

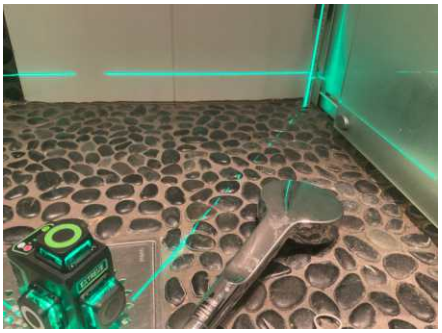
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett avgrensing mot gulv som skjermer dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tett avgrensing rundt dusjhjørnet kan føre til at vann utenfor dusjsonen blir stående på gulvet uten tilfredsstillende avrenning til sluk. Dette øker risikoen for fuktskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner dersom vannbelastningen utenfor dusjsonen blir stor nok. Utformingen hindrer vann som kommer utenfor dusjsonen i å renne fritt til sluk, og gir dermed økt usikkerhet knyttet til fuktpåvirkning over tid.









UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Ikke synlig oppdrett på gulvmembran rundt avløp for toalett.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Det er ikke synlig oppbrett på gulvmembran rundt avløp for toalett, noe som gir usikkerhet knyttet til tetthet og utførelse i dette området. Når membran nærmer seg eller passerer halv forventet levetid, øker risikoen for svekket funksjon og fuktinntrengning over tid.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: skjermet dusjhjørnet, toalett, servantinnredning, speil i overskap på vegg over servant.

Til info : servantinnredning er av nyere tid. Info fra selger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

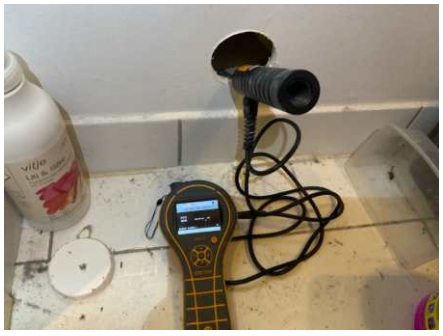
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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







Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sparklet og malte vegg og himlingsflater.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

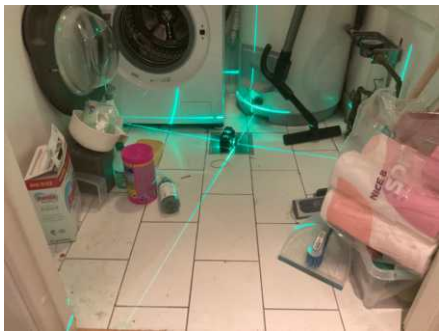
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 0,5 cm.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra anbefalt løsning og gir redusert sikkerhet mot vannansamling og avrenning ved eventuell lekkasje. Det er også registrert bom i enkelte gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Bomfliser kan over tid føre til sprekkdannelser og redusert levetid på flisoverflaten.





UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

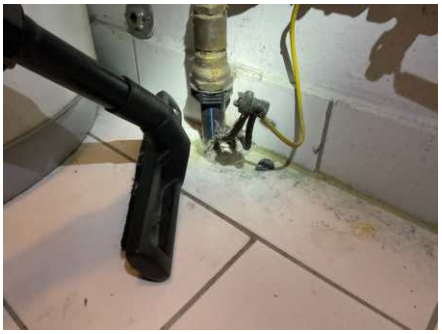
Ikke mansjett eller membran rundt hoved vanninntak.

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

Det er ikke etablert mansjett eller synlig membran rundt hovedvanninntaket, noe som gir usikkerhet knyttet til tetthet og utførelse i dette området. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, noe som innebærer økt risiko for svekket funksjon og fuktinntrengning over tid.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Bereder er også plassert her.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i vegg mellom vaskerom/teknisk rom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

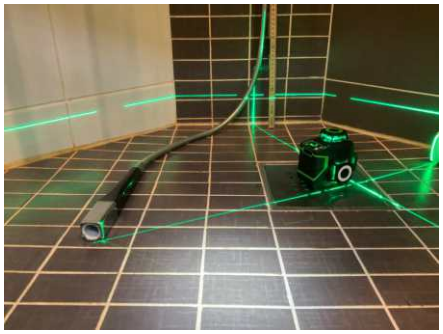
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 15 mm.

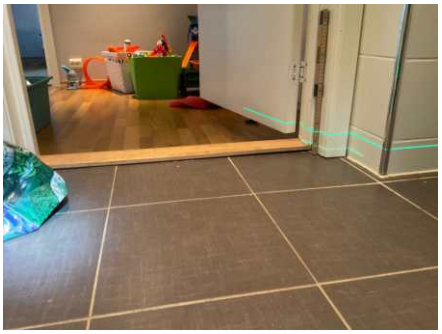
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mindre enn 1/50 fall på gulv mot sluk i dusjhjørnet på enkelte sider mot sluk.
Sprekk i silikonfuge mellom gulv og veggflis ved toalett.

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

Redusert fall mot sluk, sprekk i silikonfuge og lav høydeforskjell ved terskel gir økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning i overflater og tilstøtende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Sluk under badekar lot seg ikke inspisere i sin helhet.

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid på membran er passert, øker risikoen for svekket tetthet og fuktinntrengning over tid. Sluket under badekaret lot seg ikke inspisere i sin helhet, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det er ikke synlig membran/kun silikon rundt avløp/rørgjennomføring i gulv, noe som gir usikkerhet knyttet til tetthet og utførelse i dette området.

Sluk må jevnlig renses og til en hver tid holdes åpent.





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, innmurt badekar, servantinnredning, speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vannrør til servant er ikke klamret til vegg. Krakelering i porselen ved sluk til servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uklamret vannrør: Manglende klamring kan gi vibrasjoner og bevegelser i røret ved bruk. Dette kan over tid medføre slitasje på rørforbindelser, økt risiko for lekkasje og sjenerende lyd.

Krakelering i porselen: Overflateskader i porselen rundt sluk kan utvikle seg og føre til ytterligere svekkelse av materialet. Krakelering kan også gjøre rengjøring vanskeligere og gi økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner dersom skaden forverres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Heltre eik benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svellet noe i bunnplate under integrert kjøleskap. Noe slitasje/ misfarge i benkeplate.

Eier opplyser : fuktmerker under kjøleskap. Dette stammer nok fra tidligere frysedel som var der ved vår overtakelse. Når vi tok over var det todelt, kjøleskap over og separat fryser under (derav) to dører. Dette ble ødelagt/sluttet fungere. Vi byttet til nytt fullstørrelse integrert kjøleskap og sammenkoblet dørene.

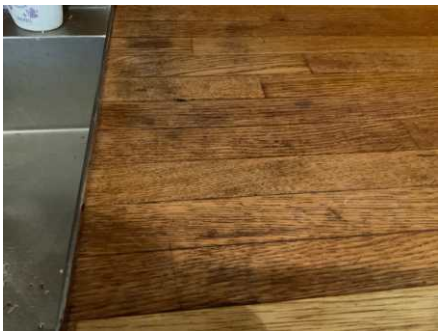
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til svellede bunnplate under kjøleskap er blitt utbedret ved å skifte ut tidligere kombinert kjøleskap med fyrs. Bunnplate har dog fått en varig fukssvelling og nedbrytning. Slitasje og misfarging i benkeplate påvirker primært det estetiske inntrykket.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg på vaskerom. Noe kobberrør på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrør i vannskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende merking av vannrør i vannskap gjør det vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold, noe som kan forsinke tiltak ved en eventuell skade. Fravær av tettemuffer i enden av varerør på rør□i□rør□systemet gir økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til vannskapet, og skjulte fuktskader kan dermed ikke utelukkes.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med punktavtrekk fra bad, vaskerom og kjøkkenventilator. Tilluft via luker i yttervegg.
Styring for avtrekk på våtrom finnes på vegg på vaskerom.

Eier opplyser at det er blitt skiftet motor avtrekksvifta på vaskerommet i cirka 2021.



TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på baderom, et soverom i underetasjen og entre/trappegang.
Vedovn : plassert i stue 1, etasje.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe montert ved trapperom 1, etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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.
   2010 Hovedanlegg er fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på boligen i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok huset kan ikke eier svare for.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Presiseres at eier kun har kunnskap om hva som er utført fra 2018 frem til i dag. Om det er utført tilleggsarbeider på anlegget mellom 1999-2018 har ikke eier kunnskap om. Foreligger ingen samsvarserklæringer evt. dette arbeide.

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

Tilstandsrapport

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?
   Ja Eier opplyser : TV en i hovedstuen skiftet i 2019 pga. varmgang/svidd lukt. Var i forbindelse med dette sikringsskap også ble oppgradert med lysbuesikringer.

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

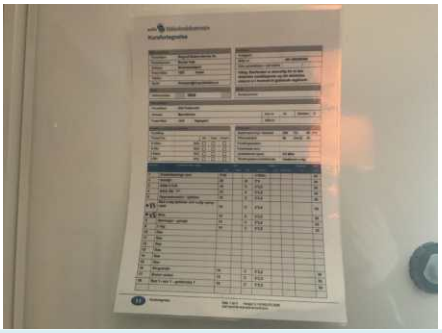
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstmann har ingen kompetanse innenfor elektro og kun åpenbare feil/mangler som evt. blir anmerket i denne rapporten. 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. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensløsning: drensplast synlig grunnmur på to sider.

Tilstandsrapport

Alder : fra byggeåret.

Drenering ligger skjult under terreng og lar seg derfor ikke visuelt inspisere uten inngrep. Bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong (sprøytebetong). Støpt betongsåle i u. etasjen.

Til info : det er blitt lagt belegningsstein i innkjørsel og foran inngangsparti etter ferdigstillelse av boligen. Dette fører til at bæresøyler i tre på fremsiden av boligen på flere punkter kommer i kontakt med terreng som er uheldig for fuktopptrekk i treverket. Anbefaler at terreng fristilles rundt søyler.



TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i granitt.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng på vestsiden av boligen skråner mot boligen. Bygd terrasse samt snø gjør at terrengforhold ikke kunne bedømmes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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.

Les punkter som er avkrysset under.

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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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.

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. Det foreligger ikke samsvarserklæringer tilbake fra når boligen var ny.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

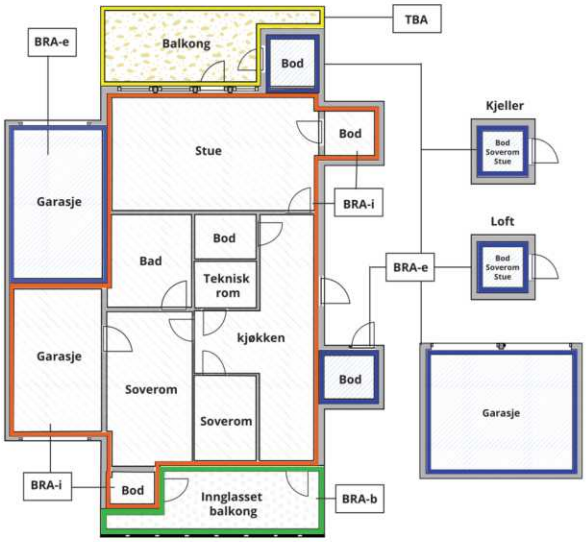
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	56	29		85	
1. etasje	102			102	
2. etasje	44			44	75
SUM	**202**	**29**			**75**
SUM BRA	**231**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall med trapp, bad, vaskerom/ teknisk rom, soverom, soverom 2, garderobe	Garasje	
1. etasje	Trapperom, soverom, omkledningsrom / gang, bad, stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, stue, soverom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret planløsning i underetasjen ved at garderobe var tegnet inn som en del av badet. Vaskerom/teknisk rom var tegnet inn som del av hovedsoverom. Endret trappestilling til loftetasjen og til 1. etasjen.
Det er gitt ferdigattest for bygget med henvisning til innsendte tegninger datert 15.12.2008. Disse tegningene er ikke fremlagt for undertegnede. Anbefaler at disse fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker arbeid. Bl.a skiftet div. lys.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	202	29

Kommentar

Tomannsbolig

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Henrik Jøndal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1362		1	1015.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Myrvollveien 12C

Hjemmelshaver
Jøndal Henrik, Lie Åshild Worre

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

Eierandel
109 / 209

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på Myrvoll. Kort avstand til flere barnehager og skoler. Kort kjøretur til Kolbotn sentrum hvor en finner det meste av servicetilbud med blant annet kjøpesenteret Kolbotn Torg og kulturhuset Kolben. Fra Myrvoll stasjon går det både busser og tog inn til Oslo med jevnlige avganger. Ca. 20 min med bil til Oslo sentrum. Øvrig servicetilbud på Greverudsenteret. Kort vei til tur- og skiløyper, badeplass ved Gjersjøen, 18-hulls golfbane, fotballbaner, idrettsplass og flerbrukshall med svømmehall. Ellers finnes det flere kunstgressbaner, flerbrukshaller, treningssentre, sandvolleyballbaner og tennishaller i kommunen.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1015,8 kvm. Eierbrøk for denne seksjonen er satt til 109/209. Tomten rundt denne seksjonen er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, hekk, gressplen og granitt støttemurer. Trapp i terrenget opp til hellelagt uteplass, terrasseplatting og takterrasse med utgang fra loftstue. Dukkestue øverst på eiendommen mot fjell. Deler av tomten er av fjell, trær og naturlig vegetasjon. Eiendommen er skrånet og heller ned mot øst.

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

Parkering i egen garasje integrert i del av boligens u. etasje samt på egen gårdsplass.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført på grunnmur i sprøytebetong. Støpt såle mot grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende tre kledning. Yttertak av type pulltak, oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Etasjekiller i trebjelkelag.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	81552			

Kommentar
Forsikring er ikke gjennomgått av takstmann. Info er kun hentet fra eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	13.01.2026		Fremvist		Nei

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FF1052

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Jøndal	Åshild Worre Lie

Gateadresse
Myrvollveien 12C

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: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 81552

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260001

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet servantmøbel og speilskap
Arbeid utført av	TOCHUKWU ENWEREOBI RØRLEGGER BEDRIFT

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus: Har hatt to tilfeller i garasje; begge ble raskt fanget i musefelle. Ingen gjentakelser. Sukkermaur: Observeres innendørs om våren, inngangspunkt ved terrassedør, fra utvendig koloni når åpne sukkerkilder ikke har blitt fjernet/vasket

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boligelektrikeren: Bytte av stikk og skiftet to sikringer til sikringer med lysbuevern for kursene i oppholds og soverom. Vital Elektro: Legge opp strøm innvendig og utvendig til innstallasjon av varmepumpe
Arbeid utført av	Boligelektrikeren, Vital Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260001

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260001

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120260001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Jøndal	f33e4a76502448d75ef79 a763ee75485a0e04e69	08.01.2026 11:09:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Worre Lie	3db0718d09c0ed17216d8 696a8bbacd69f55d288	08.01.2026 11:14:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260001

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Myrvollveien 12C, 1415 OPPEGÅRD	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244062**
Byggeår **2008**	Bygningsnummer **16907987**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **1362**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Småhus	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **230 m²**	Oppvarmet bruksareal **192 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **133 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **146 kWh/m² per år**

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

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.

Myrvollveien 12C, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-243/1362/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 06.01.2026 15:29

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.01.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	109/209	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	243/1362, 243/1362/0/1, 243/1362/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/1362, 243/1362/0/1, 243/1362/0/2
Seksjonering Seksjonering	23.01.2008			243/1362, 243/1362/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØNDAL HENRIK F120983*****	Hjemmelshaver (H) 69/100	Myrvollveien 12C 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
LIE ÅSHILD WORRE F240985*****	Hjemmelshaver (H) 31/100	Myrvollveien 12C 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvollveien 12C	H0101	243/1362/0/1	230	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Myrvollveien 12 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1006 Myrvoll	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16907987		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	04.10.2010

1: Bygning 16907987: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 04.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	105
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.06.2007	22.06.2007	
Igangsettingstillatelse	12.03.2008	27.03.2008	
Ferdigattest	04.10.2010	06.10.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvollveien 12C	H0101	243/1362/0/1	230	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	58	0	58	0	0	0
H02	0	94	0	94	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 243/1362

Bruksnavn		Beregnet areal	1015.8
Etablert dato	25.06.2001	Historisk oppgitt areal	1017
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6628734.08	600917.2	0	Ja	1015.8	

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.**	1362	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Myrvollveien 12C, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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** 1 016 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** MYRVOLL
	Delareal 40 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 016 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 1 016 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

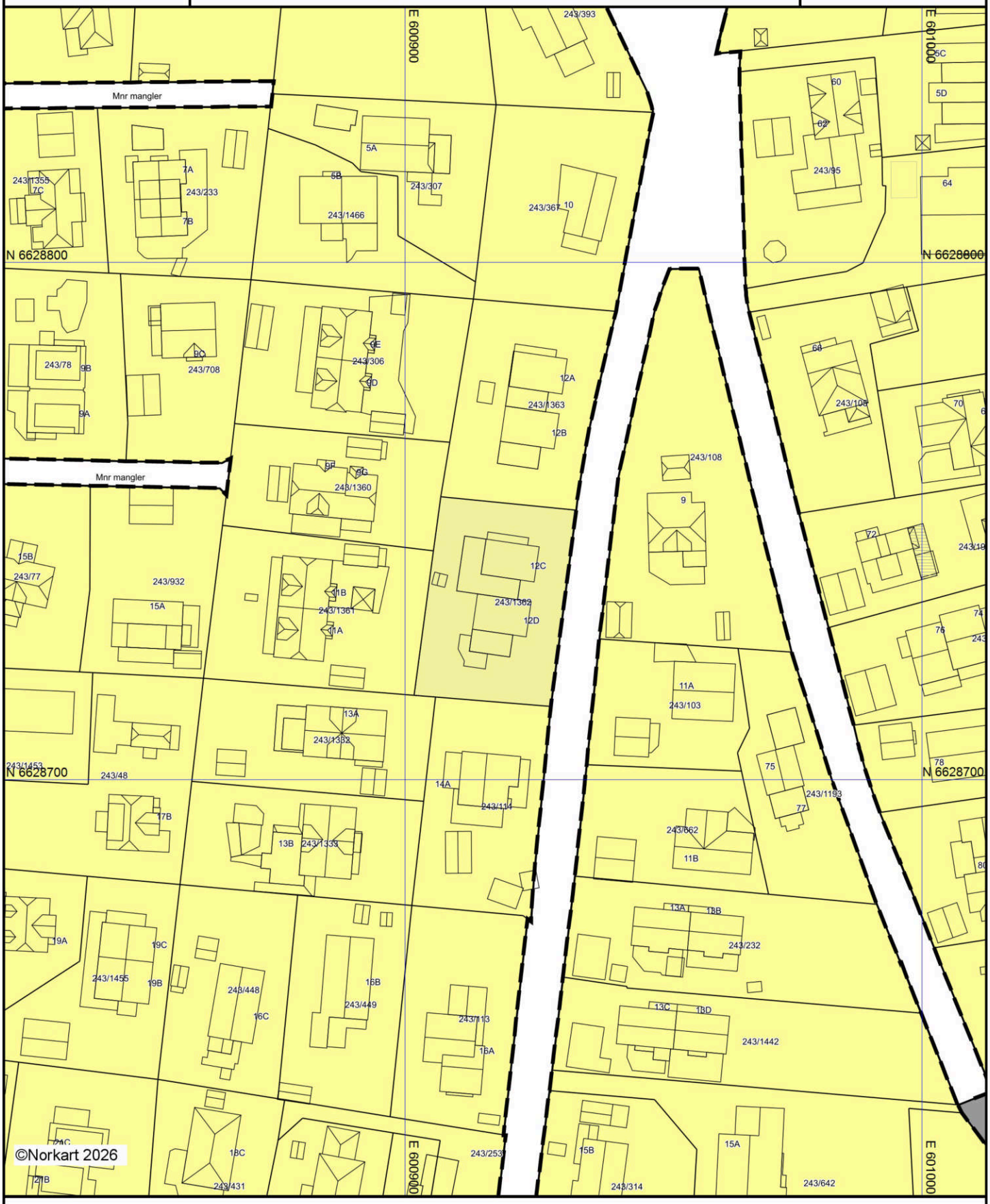
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/1362/0/1
Adresse: Myrvollveien 12C
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/1362/0/1
Adresse: Myrvollveien 12C
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- 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
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

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

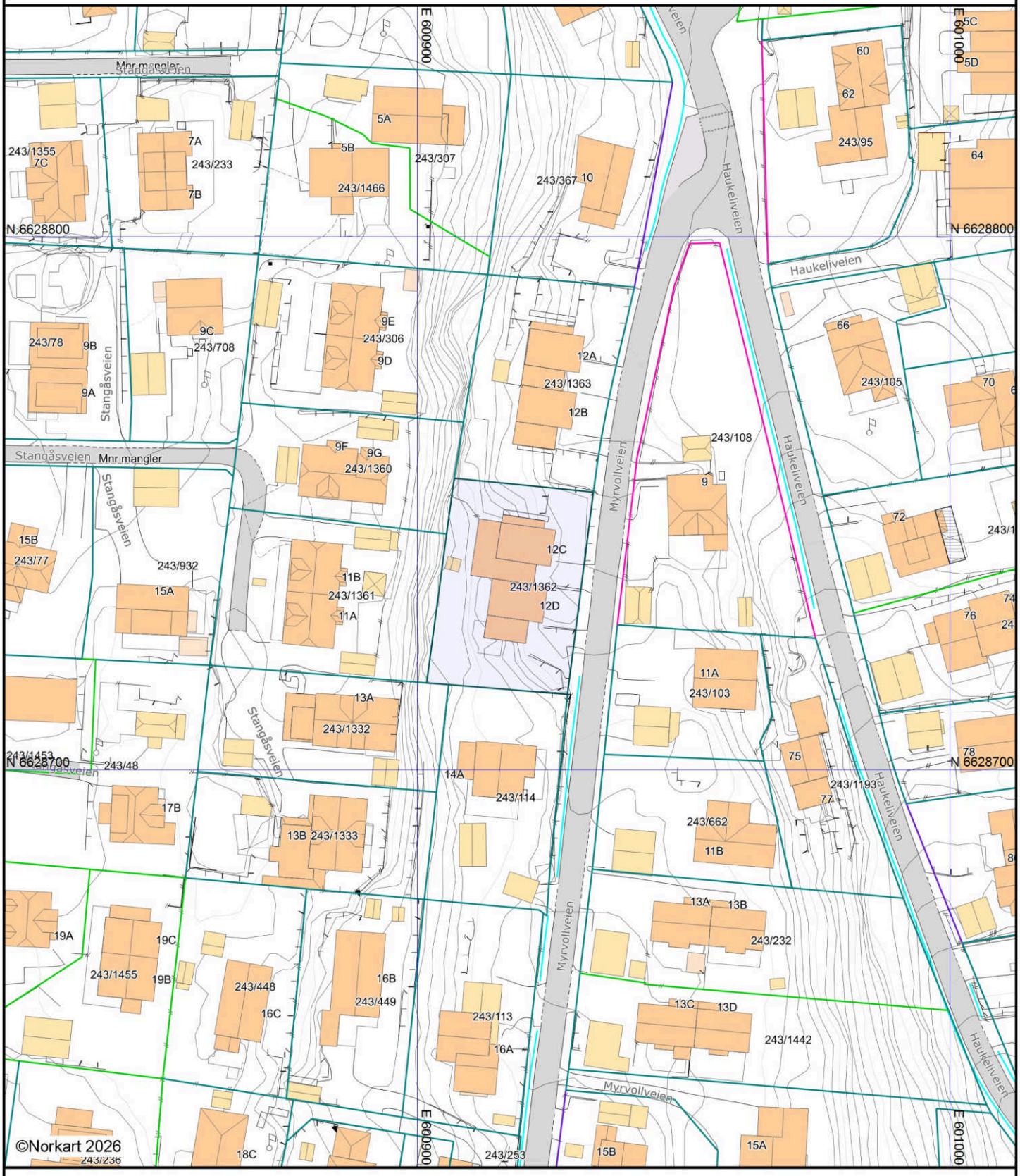
Grunnkart

Eiendom: 243/1362/0/1
Adresse: Myrvollveien 12C
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 06.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/1362//1



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 015,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6628734,08	**Øst**	600917,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6628716,32	600901,77	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,15	
2	6628744,26	600905,51	20 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,19	
3	6628754,72	600906,93	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,56	
4	6628753,93	600914,92	20 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,03	
5	6628752,77	600926,6	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	11,74	
6	6628752,13	600933,08	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,51	
7	6628714,17	600928,2	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,27	
8	6628715,99	600905,91	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,36	

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 243/1362/0/1

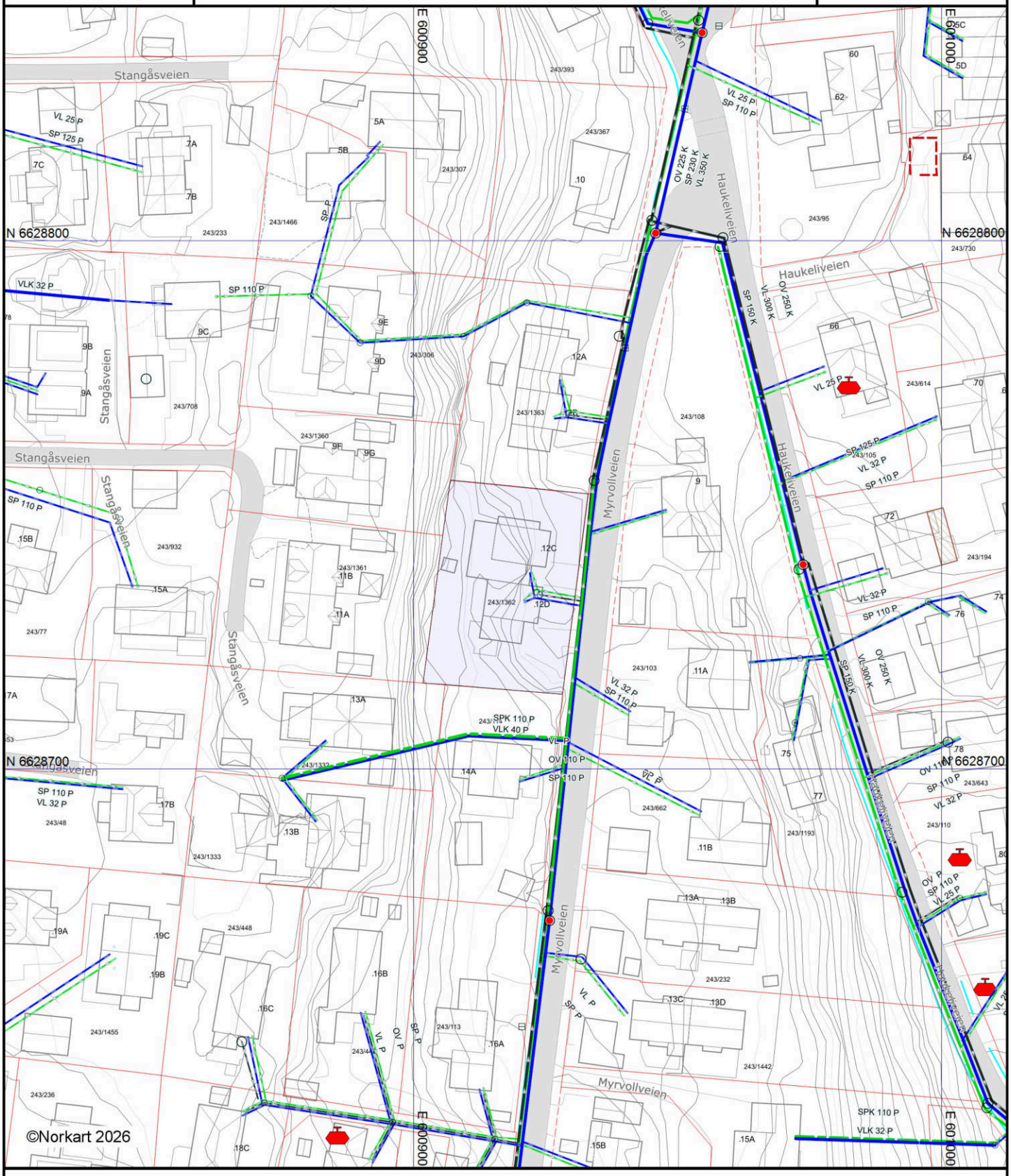
Adresse: Myrvollveien 12C

Dato: 06.01.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

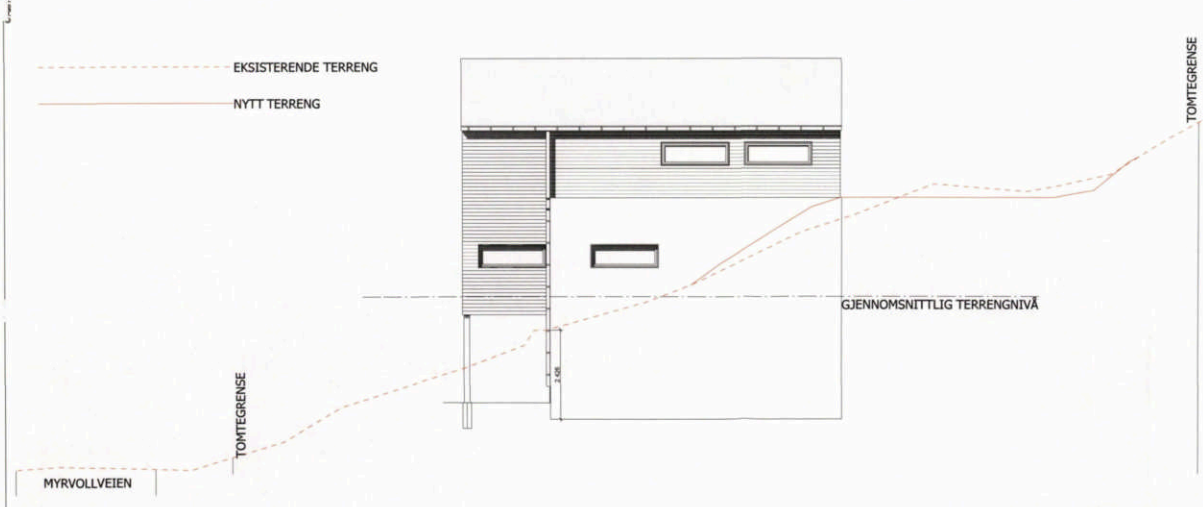
Oljetank

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

E8

Enhver uberettiget låne/eller utlånende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh.
12. FEB. 2008
Saksb.
Arkiv
D
Arkiv
S

TEGNINGSNUMMER: A3501 REV. NR:

TYPE TEGNING:
FASADE NORD C&D

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK: METER ARKITEKTUR AS
RIB: Rådg. Ing. Bygn.
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. Vent.

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

METER

PROSJEKTNR.: 0625

TITTEL:
2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON

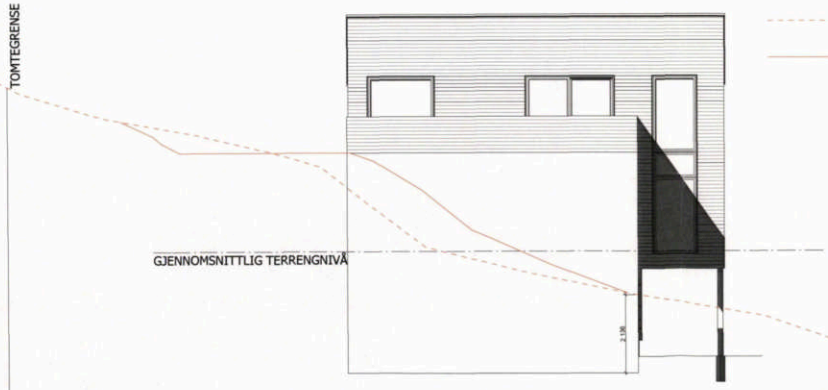
ORION BYGG

DATO: 04.02.08
MÅLESTOKK (A1): 1:50

TEGNINGSNUMMER: A3501
TYPE TEGNING:
FASADE NORD C&D

E7

Uten rettigheter tilhører tilbyderne for projektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



TEGNINGSNUMMER: A3503 | REV. NR:

TYPE TEGNING:
FASADE SØR C&D

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: | Dok.nr.:
Beh. | 12. FEB. 2009 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv B

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

●	ARK:	METEN ARKITEKTUR AS	Lakeveien 4 2060 Gjerdrum T: 63 92 11 12 E-post: post@meten.as.no
○	RIB:	Rådg. Ing. Bygn.	....veien 7 0000 Sted T: 00 00 00 00 E-post: ....@ib.no
○	RIE:	Rådg. Ing. Elektro	....veien 7 0000 Sted T: 00 00 00 00 E-post: ....@ib.no
○	RIV:	Rådg. Ing. Vent.	....veien 7 0000 Sted T: 00 00 00 00 E-post: ....@ib.no

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

PROSJEKTNR.: 0625

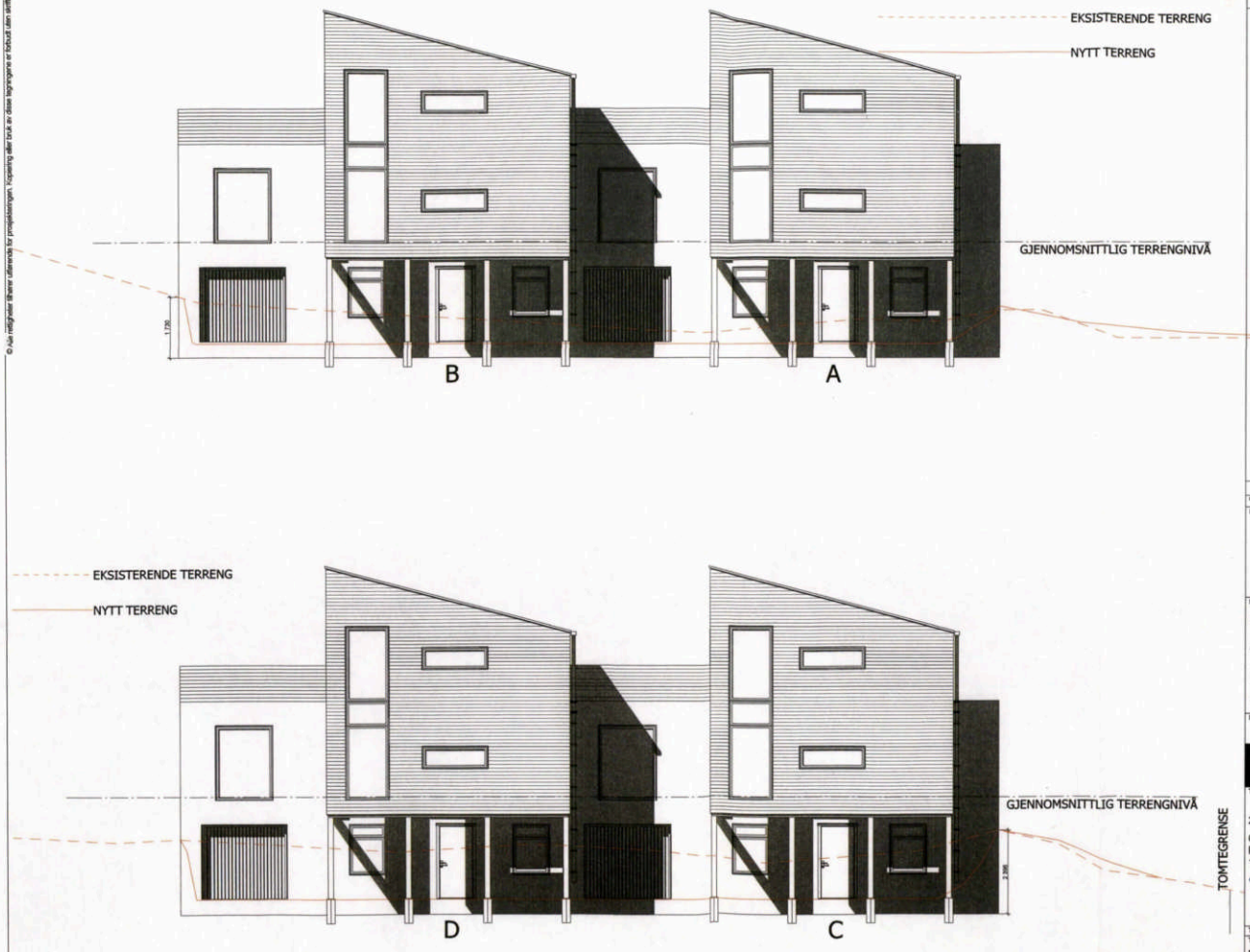
TITTEL:
2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON
ORION BYGG

SIGNERT:
KONTROLL PROSJEKT:
DATO: | KONTROLL:
FILNAVN: ARCH_ARK_02.pln
DATO: 04.02.06
MÅLESTOKK: (A1) 1:50 | (A3) 1:100
KONTROLL UTFØRENDE:
SIGN: | KONTROLL:
PROSJEKTNR. FOR PROSJEKTERINGSLEDER:

TEGNINGSNUMMER: A3503
TYPE TEGNING:
FASADE SØR C&D

E5

© Alle rettigheter tilhører tilhører tilhører for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr.
Beh. 12. FEB. 2008 Sekstb.
Arkiv D
Arkiv Ø

TEGNINGSNUMMER: A3505 REV. NR.

TYPE TEGNING:
FASADE ØST

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK: METER ARKITEKTUR AS
RIB: Rådg. Ing. Bygn.
RIE: Rådg. Ing. Elektro
RIV: Rådg. Ing. Vent.

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

PROSJEKTNR.:
0625

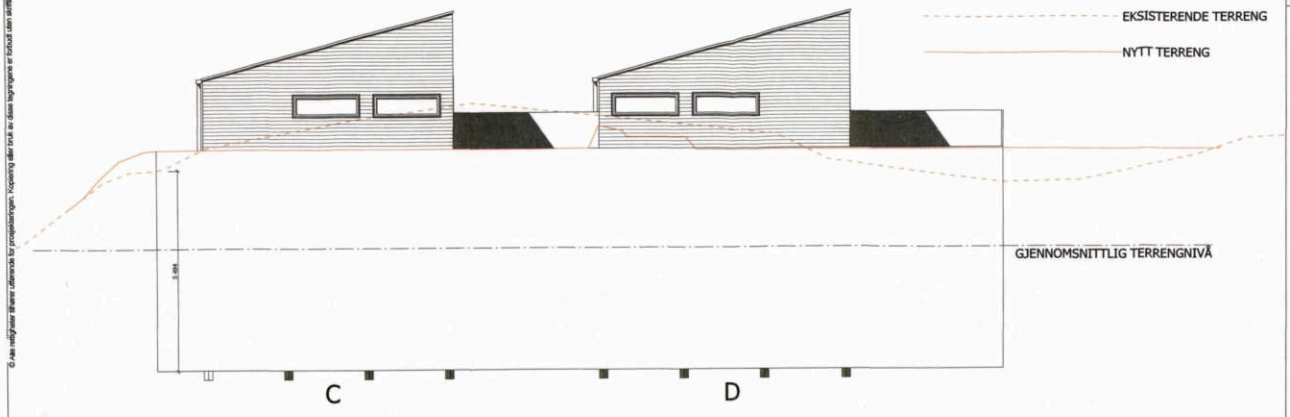
TITTEL:
2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON

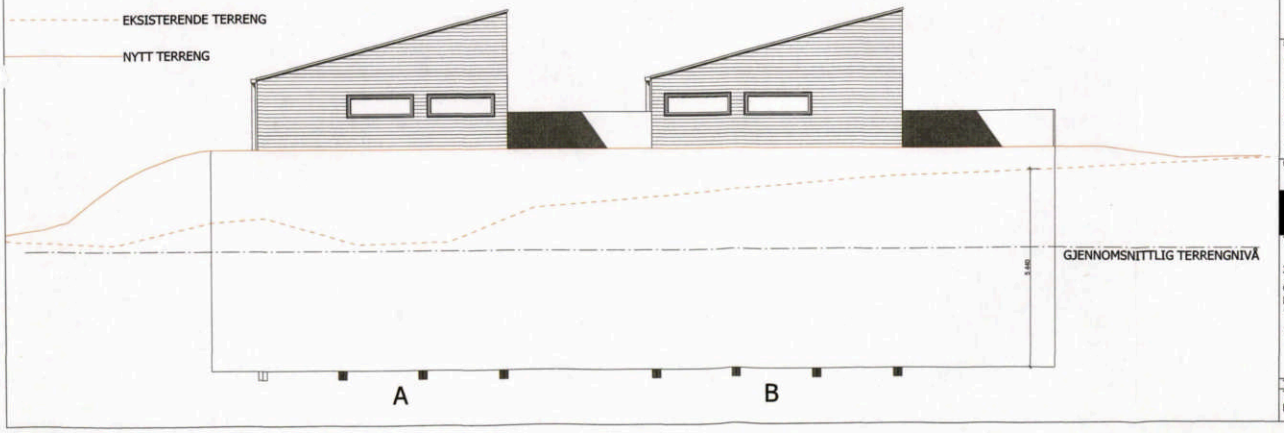
DOKUMENT:
KONTROLL PROSJEKT:
SIGN. KONTROLL
FILNAVN:
ARK_A3_02.pkt
DATO:
04.02.08
MÅLESTOKK (A1):
1:50
KONTROLL UTFØRINGSDE
SIGN. KONTROLL

TEGNINGSNUMMER: A3505
TYPE TEGNING:
FASADE ØST
PROSJEKTERT FOR PROSJEKTERINGSKLIN

E6

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektarbeidet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!





TEGNINGSNUMMER: A3504 REV. NR.

TYPE TEGNING:
FASADE VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.id.
Beh. 12. FEB. 2008 Saksnr.
Arkiv P
Arkiv B

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK: METER ARKITEKTUR AS
RIB: Rådg. Ing. Bygn.
RIE: Rådg. Ing. Elektro
RIV: Rådg. Ing. Vent.

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

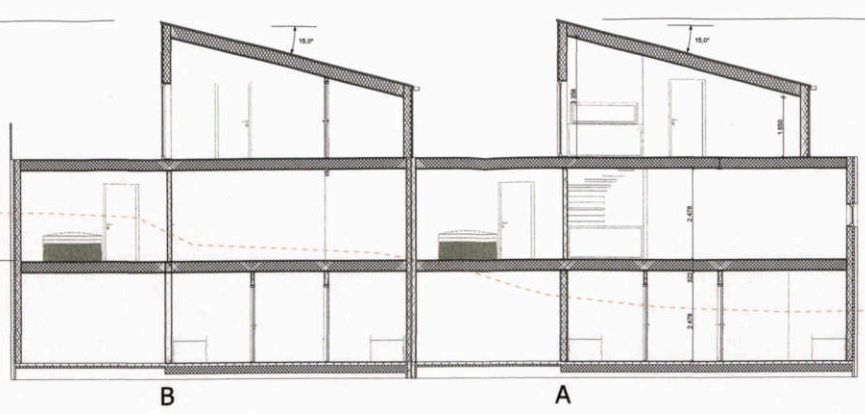
PROSJEKTNR.: 0625

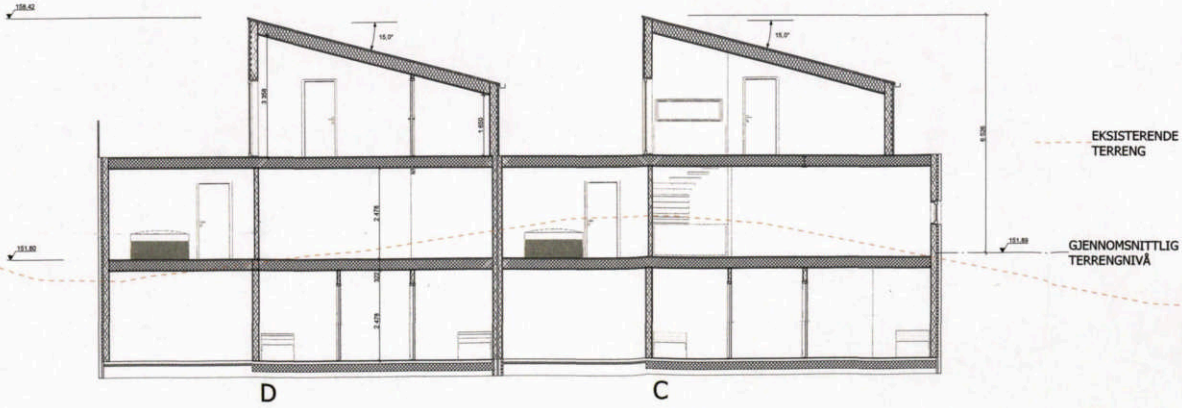
TITTEL:
2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON

DATO: 04.02.08
MÅLESTOKK: 1:50

TEGNINGSNUMMER: A3504
TYPE TEGNING:
FASADE VEST

E-20





OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr.
Beh. 12. FEB. 2009 Saksb.
Arkiv
Arkiv

TEGNINGSNUMMER: A3700 REV. NR.
TYPE TEGNING: SNITT A-A

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK: METER ARKITEKTUR AS
RIB: Rådg. Ing. Bygn.
RIE: Rådg. Ing. Elektro
RIV: Rådg. Ing. Vent.

FASE: ARBEIDSTEGNINGER
PROSJEKTNR.: 0625
TITTEL:
2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON
ORION BYGG
DATO: 04.02.08
MÅLESTOKK (A1): 1:50
KONTROLL PROSJEKT
SIGN. KONTROLL
FILNAVN: ARK5_ARK_02.pln
KONTROLL UTFØRINGSDOK
SIGN. KONTROLL
TEGNINGSNUMMER: A3700
TYPE TEGNING: SNITT A-A
PROSJEKTNR. FOR PROSJEKTERINGSVERKTØY

E19

Opphavsrett tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



TEGNINGSNUMMER: A3704 REV. NR.

TYPE TEGNING:
SNITT 12D

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr.
Beh. 12. FEB. 2003 Selskb.
Arkiv P
Arkiv S

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK : METER ARKITEKTUR AS
RIB : Rådg. ing. Bygn.
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. Vent.

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

PROSJEKTNR.:
0625

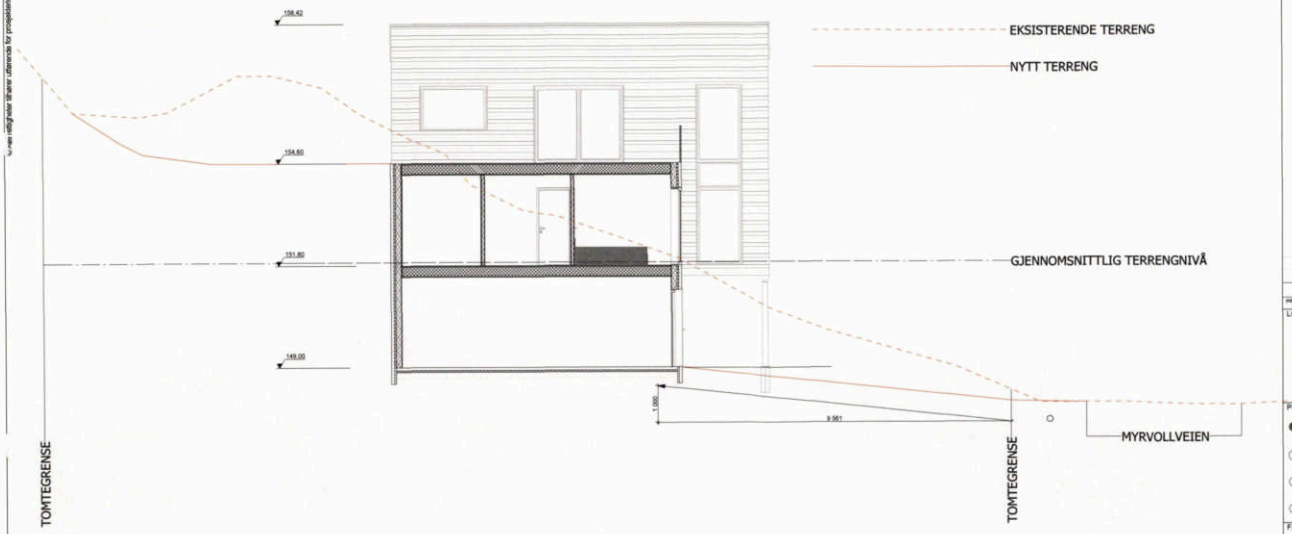
TITTEL:
2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON
ORION BYGG

DATO:
04.02.08
MÅLESTOKK 1:50

TEGNINGSNUMMER: A3704
TYPE TEGNING:
SNITT 12D

E18

Enhver rettighet tilhører tilfeldig for prosjektsengen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



TEGNINGSNUMMER: A3703 REV. NR:

TYPE TEGNING: SNITT 12C

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksfnr: Dok.nr.
Beh. 12. FEB. 2009 Selsb.
Arkiv D
Arkiv BG

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

- ARK: METER ARKITEKTUR AS
- RIB: Rådg. Ing. Bygn.
- RIE: Rådg. Ing. Elektro
- RIV: Rådg. Ing. Vent.

FASE: ARBEIDSTEGNINGER

METER

PROSJEKTNR.: 0625

TITTEL:

2-MANNSBOLIGER
ORION BYGG
PB 124
1556 SON

ORION BYGG

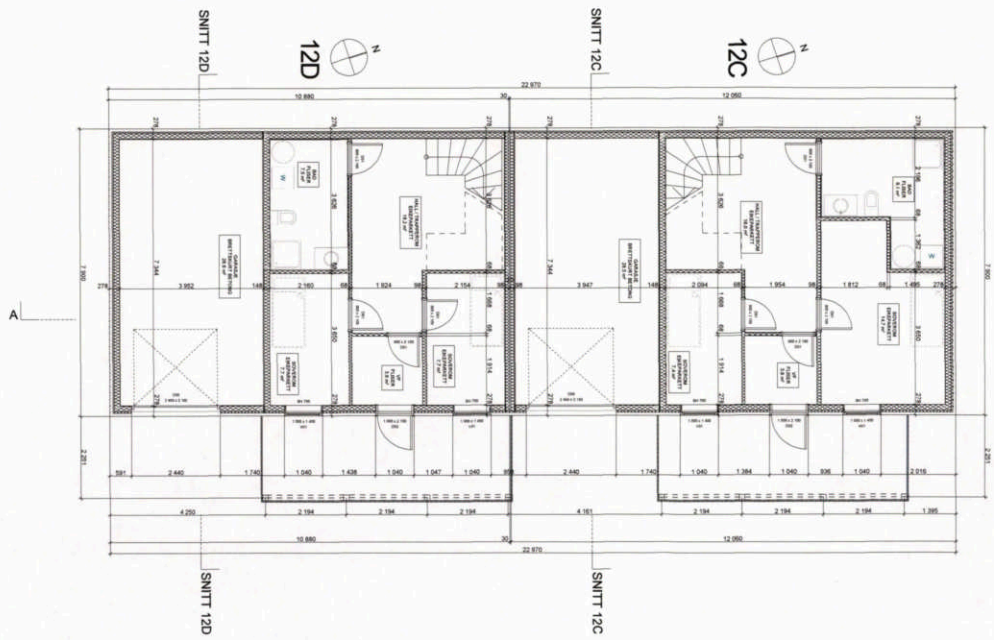
DATO: 04.02.08

MÅLESTOKK (A1): 1:50

TEGNINGSNUMMER: A3703

TYPE TEGNING: SNITT 12C

E14



TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3101 | REV. NR.

TYPE TEGNING
PLAN 1. ETG C&D

, OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: | Dok.nr.
Beh. | 12. FEB. 2008 | Saksb.
Arkiv
Arkiv

INDEX | DATO | BESKRIVELSE | SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK : METER ARKITEKTUR AS
RIB : Rådg. Ing. Bygn.
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. Vent.

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

METER

PROSJEKTNR.
0625

DOKUMENT

TITTEL:
2-MANNSBOLIGER

ORION BYGG
PB 124
1556 SON

ORION BYGG

KONTROLL PROSJEKT
SIGN. | KONTROLL

FILNAVN:
0625_ARK_02.pln

DATO
04.02.08

MÅLESTOKK (A1)
1:50

KONTROLL UTTEGNING
SIGN. | KONTROLL

TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3101
TYPE TEGNING:
PLAN 1. ETG C&D

PROSJEKTNR. FOR PROSJEKTERINGSDELEN

Alle rettigheter tilhører Meter arkitektur AS. Kopiering eller bruk av tegningene til produksjonsformål uten skriftlig tillatelse fra Meter arkitektur AS er ikke tillatt.

E15

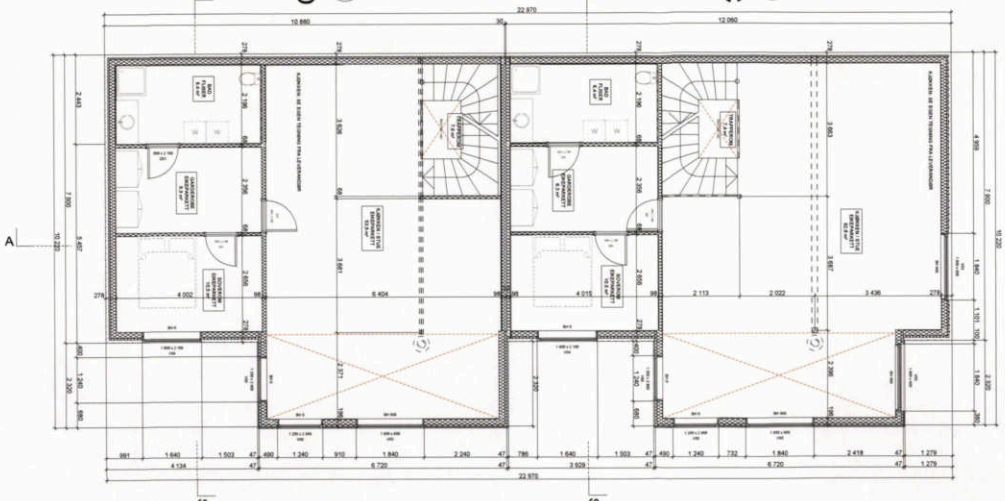
© Meter arkitektur as. Alle rettigheter tilhører meter arkitektur as. Kopiering, utlån eller annen bruk av denne tegningen uten skriftlig samtykke fra meter arkitektur as er ikke tillatt.

SNITT 12D

12D

SNITT 12C

12C



SNITT 12D

SNITT 12C

TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3102

REV. NR.

TYPE TEGNING:

PLAN 2. ETG C&D

OPPEGÅRD KOMMUNE

Saksbr: Dok.nr.

Beh. 12. FEB. 2009 Saksb.

Arkiv P

Arkiv S

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

D C B A

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

ARK: METER ARKITEKTUR AS

RIB: Rådg. Ing. Bygn.

RIE: Rådg. ing. Elektro

RIV: Rådg. ing. Vent.

FASE:

ARBEIDSTEGNINGER

PROSJEKTNR.

0625

DOSSIERNR.

TITTEL:

2-MANNSBOLIGER

ORION BYGG
PB 124
1556 SON

ORION BYGG

KONTROLL PROSJEKT

SIGN. KONTROLL

FILNAVN:

DATO:

04.02.08

MÅLESTOKK (A1):

1:50

KONTROLL UTFØRENDE

SIGN. KONTROLL

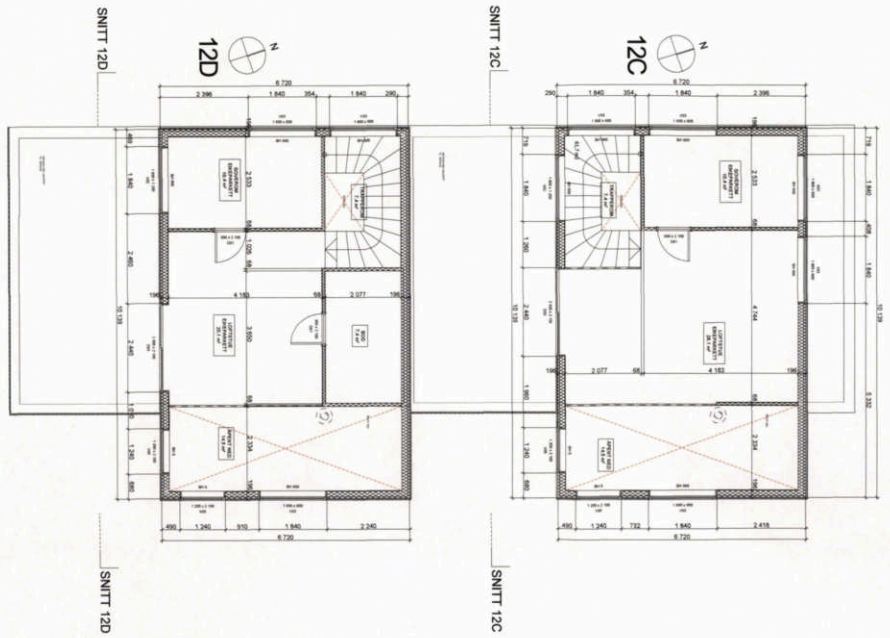
TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3102

PROSJEKTNR. FOR PROSJEKTERENDEBLIVT

TYPE TEGNING:

PLAN 2. ETG C&D

E24



TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3103 | REV. NR.

TYPE TEGNING:
PLAN 3. ETG C&D

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. | Dok.nr.
Beh. | Selsb.
12. FEB. 2008
Arkiv P
Arkiv B

INDEX | DATO | BESKRIVELSE | SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

●	ARK :	METER ARKITEKTUR AS	Lørenveien 4, 1598 Fredrikstad, Tlf. 69 35 11 10, E-post: arne@meter-ark.no
○	RIB :	Rådg. Ing. Bygn.	Adresse 2, 0000 Sted, Tlf. 00 00 00 00, E-post: ....@rib.no
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	Adresse 2, 0000 Sted, Tlf. 00 00 00 00, E-post: ....@rie.no
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	Adresse 2, 0000 Sted, Tlf. 00 00 00 00, E-post: ....@riv.no

FASE:
ARBEIDSTEGNINGER

METER

PROSJEKTNR.: 0625

EIENDOM:

TITTEL:

2-MANNSBOLIGER

ORION BYGG
PB 124
1556 SON

ORION BYGG

KONTROLL PROSJEKT: SIGN. | KONTROLL

FILNAVN: 0625_ARB_03.pln

DATO: 04.02.08

MÅLESTOKK (A1): 1:50

KONTROLL UTFØRENDE: SIGN. | KONTROLL

TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3103

PROSJEKTNR. FOR PROSJEKTERINGSLEDER:

TYPE TEGNING:
PLAN 3. ETG C&D

Alle rettigheter tilhører Meter arkitektur as. Kopiering eller bruk av tegningen uten skriftlig samtykke fra Meter arkitektur as er ikke tillatt.

E 13

Alle rettigheter tilhører Meter Arkitektur AS. Kopiering og videreformidling av denne tegningen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra Meter Arkitektur AS.

SNITT 12D

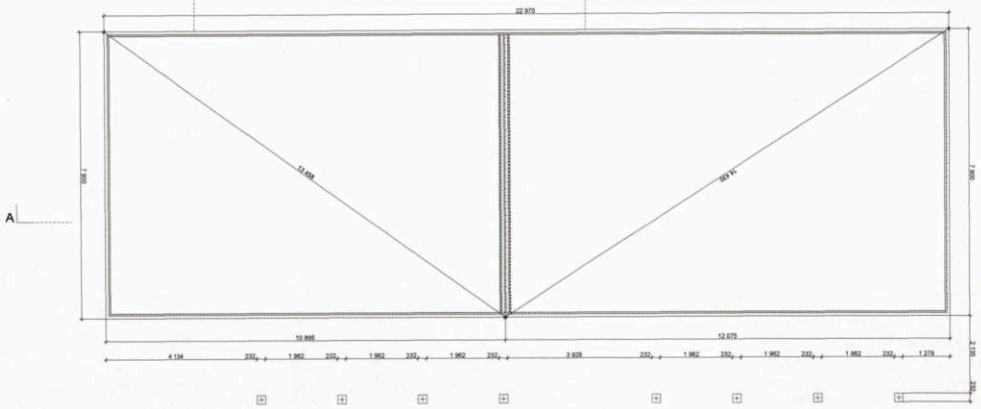
12D

N

SNITT 12C

12C

N



SNITT 12D

SNITT 12C

TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3100

REV. NR.

TYPE TEGNING:

SÅLEPLAN C&D

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
Beh. 12. FEB. 2003 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

ARK.: METER ARKITEKTUR AS

RIB: Rådg. ing. Bygn.

RIE: Rådg. ing. Elektro

RIV: Rådg. ing. Vent.

FASE:

ARBEIDSTEGNINGER

PROSJEKTNR.:

0625

TITTEL:

2-MANNSBOLIGER

ORION BYGG
PB 124
1556 SON

ORION BYGG

DATO:

04.02.08

MÅLESTOKK:

1:50

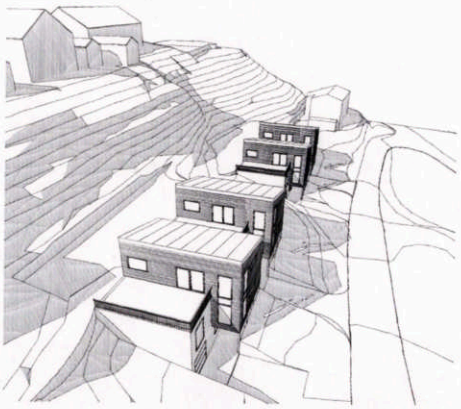
TEGNINGSNUMMER: C&D - A 3100

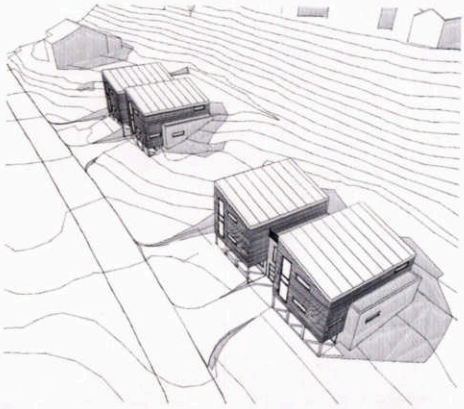
TYPE TEGNING:

SÅLEPLAN C&D

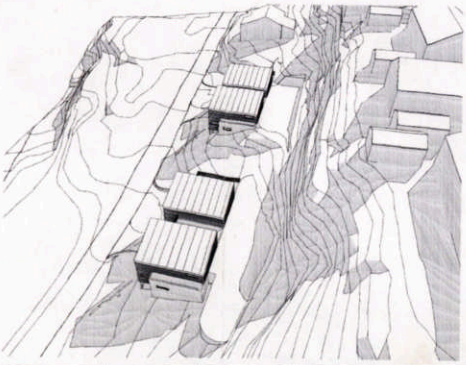


OPPEGÅRD KOMMUNE
Dok.nr.
Saksb.
06. FEB. 2007









Denne tegningen skal hverken helt eller deres kopieres, stjernes eller på annet vis distribueres uten skriftlig samtykke fra Meter Arkitektur AS

METER

METER ARKITEKTUR AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
Tel. 69 30 11 10
Fax. 69 30 11 12
www.meter-as.no
post@meter-as.no

PROSJEKT	RYGGHERRE	ADRESSE	Gnr./Bnr./Fnr.	Kontr	Dato	Tegning	Målestokk
2-MANNSBOLIGER MYRVOLLVEIEN	BYGGTEK ØST AS SVINNDALSVEIEN 217 1816 SKIPTVET	MYRVOLLVEIEN 12 A-D	43 / 1362 & 1363		22.12.06	FASADE VEST OG PERSPEKTIVER	1:200, 1:500

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 43/1362
Saksnr: 06/1922-35

Saksbeh.: LO
Dato: 04.10.2010

Løvstad as
Odinsgate 23

0266 OSLO

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*BOLIG- OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG*
Byggested:	*Myrvollveien 12 a-d*
Tiltakshaver:	*Byggtek Øst AS*
Ansvarlig søker:	*Løvstad AS*
Ansvarlig KUT:	*Løvstad AS, Askim og Mysen Rør AS, Geomatikk AS,*
Rammetillatelse:	*12.06.2007*
Igangsettingstillatelse	*12.03.2008*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 27.09.10. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Det vises til mottatte "som bygget" tegninger 15.12.08. Tegningene skal være utført av ansvarlig prosjekterende, og kontrollert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, som også må påse at endringene er i samsvar med gjeldene lover og forskrifter.

Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger.

Tegningene er ikke behandlet av Byggesakskontoret, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Byggesakskontoret før de gjennomføres.

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

Hans Vestre
Leder byggesak

Lilian Olsson
saksbehandler

Kopi til:
Geodata Byggtek Øst AS, Askimveien 480, 1816 SKIPTVET
Geodata - her

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.: Dok.nr.
Bnh. 08. SEP. 2010 Sjekkl.
Arkiv P
Arkiv S

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. 06/2389 | Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	43	1363 og 1				
	Adresse: Myrvollveien 12 C-D			Postnr. 1415	Poststed OPPEGÅRD	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 10.09.2010

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 12.06.9998

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☒ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Løvstad AS

Dato: 06.09.2010 | Underskrift: Kjell Løvstad

Gjentas med blokkbokstaver: KJELL LØVSTAD

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Utskriftsdato: 06.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	1362	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Myrvollveien 12C, 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	12 390,37 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	12 560,62 kr
Sum	**28 771,03 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk vann i fjor	15%	65.5 m3	52.01	1/1	0 %	3 406,94 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	65.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 551,25 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-78 m3	52.01	1/1	0 %	-4 057,13 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-78 m3	38.95	1/1	0 %	-3 038,14 kr
A konto forbruk vann i år	15%	136 m3	47.17	1/1	0 %	6 415,53 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	136 m3	49.02	1/1	0 %	6 667,33 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**23 050,98 kr**

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

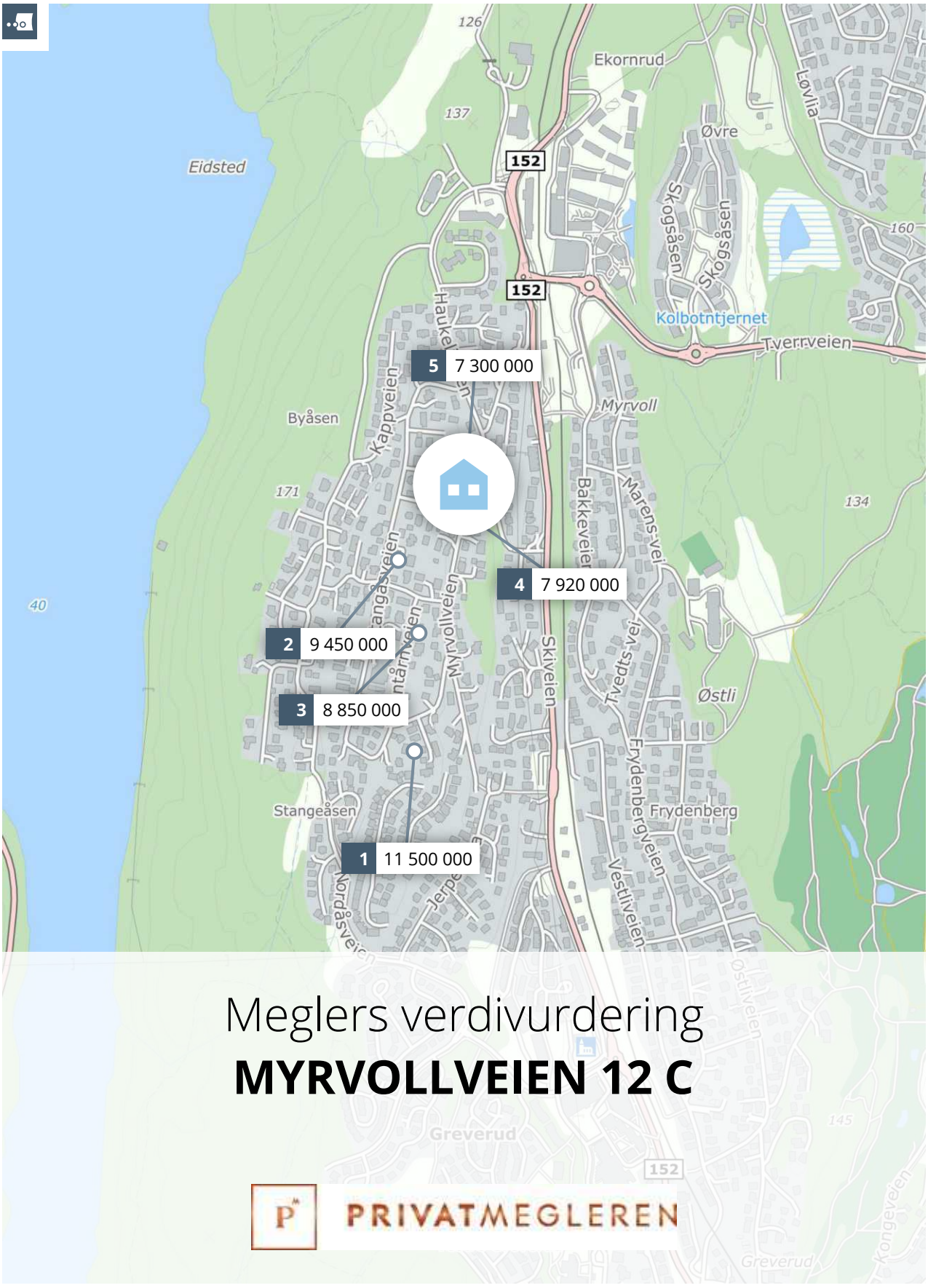
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

MYRVOLLVEIEN 12 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrvollveien 12 C, 1415 OPPEGÅRD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 243 BNR 1362 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Myrvoll

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	43 269
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	208 m²	29 m²	- m²	81 m²	- m²	- m²
Tomt					1 017 m²	
Byggeår					2010	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsmyrveien 7 C 197 m² 2018 440 m² 3 sov	29.10.2025	11 900 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 376**
2	Stangåsveien 23 B 148 m² 2013 1 024 m² 4 sov	21.05.2025	8 800 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**63 851**
3	Vanntårnveien 5 154 m² 2014 500 m² 3 sov	20.03.2024	9 200 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**57 468**
4	Myrvollveien 13 A 124 m² 2013 1 302 m² 3 sov	25.10.2022	7 500 000	**7 920 000**	0	7 920 000	**63 871**
5	Myrvollveien 12 B 184 m² 2009 1 031 m² 4 sov	24.10.2024	7 600 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**39 674**

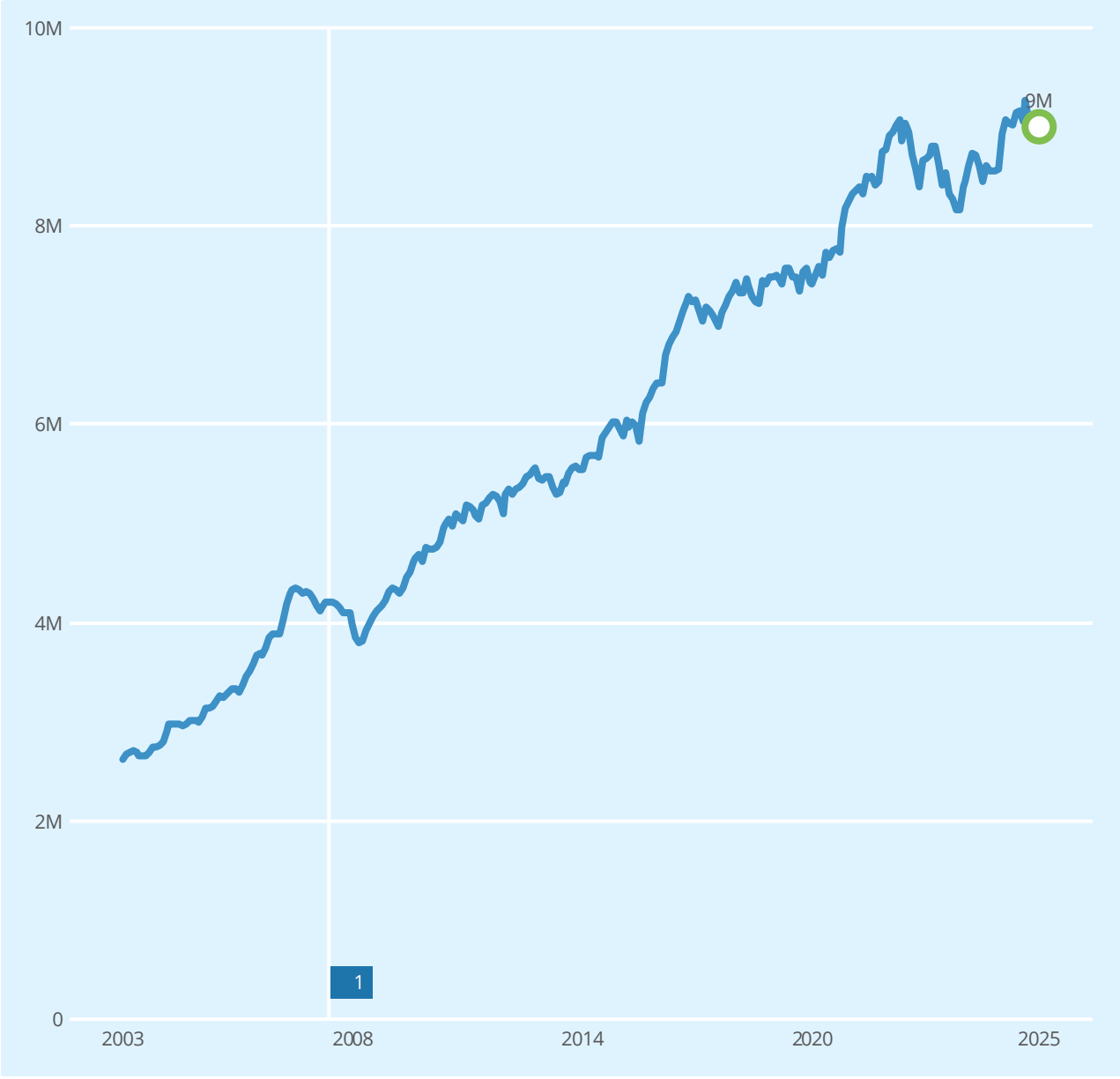
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers 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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.05.2018	14.06.2018	16.08.2018	7 600 000	7 750 000	0	7 750 000	
01.12.2008		01.12.2008	-	4 250 000	-	4 250 000	2
09.03.2005	01.06.2005		750 000	750 000	-	750 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i 1415 OPPEGÅRD nå

8
tomannsboliger til salgs

9.2M
8.9M
8 568 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Tomannsboliger solgt i 1415 OPPEGÅRD siste 6 mnd

11
tomannsboliger solgt

8.2M
8.1M
8 052 000 Prisantydning i snitt
8 002 000 Salgspris i snitt
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 399 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
49 614 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

43 269 Myrvollveien 12 C Totalpris 9 000 000

Myrvollveien 12C

Nabolaget Ekornrud/Myrvoll - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	4 min 2.2 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	7 min 3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	16 min 9.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje L2	6 min 0.5 km
Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 20.8 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	9 min
Meny Greverud	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	9 min
Apotek 1 Myrvoll	9 min
Kolbotn Vinmonopol	9 min

SPORT

Bjørnemyrveien Ballplass	10 min
Østli skole	11 min
Feel24 Myrvoll	9 min
Puls Greverud	15 min

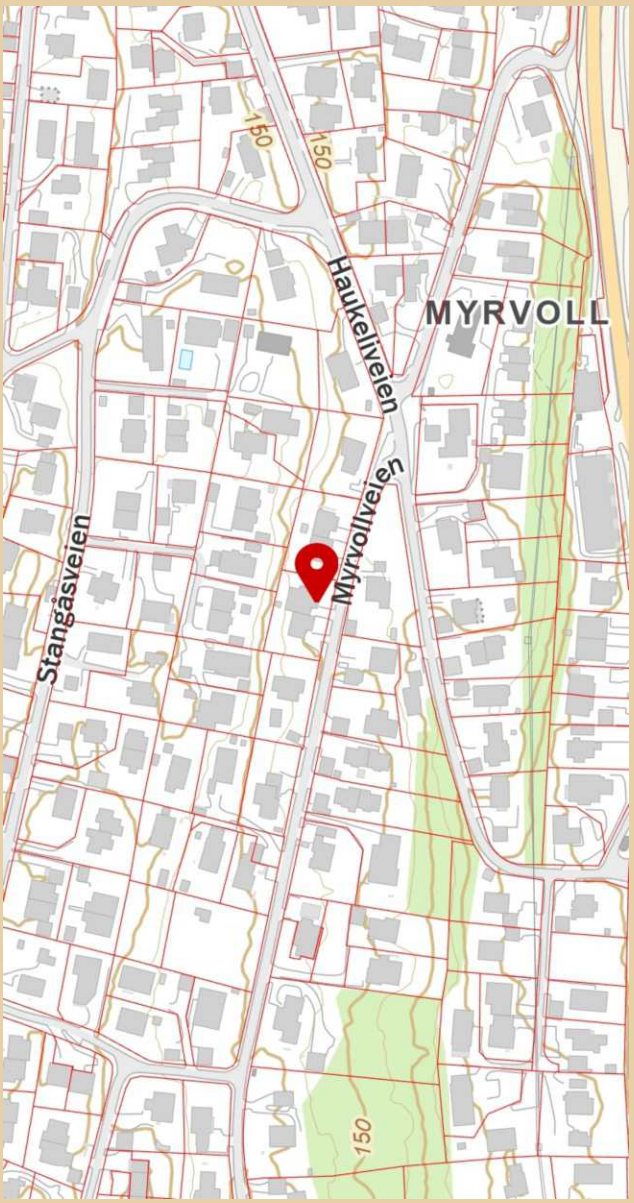
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrvollveien 12C, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 1362, Snr. 1, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260001

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.
