





Velkommen til

Carl Nords vei 8B, 1415 Oppegård

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Carl Nords vei 8B,
1415 Oppegård

Pen og moderne halvpart av tomannsbolig med solrik terrasse på 113 kvm. | Garasje | Barnevennlig beliggenhet i blindvei

Velkommen til Carl Nords vei 8B - en pen og moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område. Boligen ligger i blindvei og holder en god standard med stilrene overflater, delikate fargevalg, store vindusflater og balansert ventilasjon. I boligens 1. etasje finner du en romslig entré, bod, bad, vaskerom, stue, to soverom og et innredet rom/kontor. Videre i 2. etasje har du et bad, stue/kjøkken, tv-stue, soverom og walk-in og et stort loft. I tillegg har boligen flere uteplasser og en frittstående garasje med loft for ekstra lagringsplass.

Her har du kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler, samt offentlig transport med både tog- og bussforbindelser. Det er kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Grunde Bergan Skillebekk
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 919 01 807
E-post: grunde.skillebekk@em1ostlandet.no



Marius Inderhaug Østby

Tlf: 948 68 466
E-post: marius.ostby@em1ostlandet.no



Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 500 000
Omkostninger	kr	263 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	10 763 590

BRA Total/BRA-i	213/188 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2015
Etasje	2
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD

Registerbetegnelse
Gnr. 244, bnr. 471, snr. 2, ideell andel 1/1
i Nordre Follo kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde. Nabolaget består hovedsakelig av småhusbebyggelse i rolige omgivelser.

Beliggenheten gjør hverdagen enkel og praktisk for barnefamilier. Både Slåbråten barnehage og Sætreskogen barnehage ligger innenfor en kort spasertur, og det er gangavstand til Greverud skole. For de større barna har du Flåtestad ungdomsskole og Roald Amundsen videregående skole. De daglige innkjøpene ordnes greit i nærområdet, med Kiwi, Rema 1000 og Greverud Torg en kort kjøretur unna.

Kollektivtilbudet i nærområdet er godt tilrettelagt. Det er en kort gåtur til bussholdeplassen ved Sætreskogen, og Oppegård stasjon ligger i gangavstand fra boligen. Fra stasjonen går lokaltoget direkte med linje L2 til Oslo S og Ski, og stasjonen har gode pendlerfasiliteter med parkering. For bilister tar kjøreturen inn til Oslo sentrum rundt 25 minutter.

Oppegård tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for liten og stor. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng og 18-hulls golfbane ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Abox Multisportsenter på Greverud tilbyr mulighetene for innendørs sandvolleyball, tennis, helsestudio, gruppetimer og kampsport. Svømmehall og slalåmbakke ligger også i nærmiljøet. På Sofiemyr finner du The Well et flott bad- og velværesenter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Tomannsbolig

Areal
BRA - i: 188 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 213 m²
TBA: 160 m²

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 93 m² Gang, bod, bad, vaskerom, stue, to soverom og innredet rom/kontor.

2. etasje
BRA-i: 95 m² Bad, stue/kjøkken, tv-stue, soverom og walk-in samt trappeluke til loft

TBA fordelt på etasje
1. etasje
35 m² Platting.

2. etasje
125 m² Balkong og terrasse.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 25 m² Garasje med loft.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.
Garasje:
I tillegg til ovnenevnte areal er det et lagringsloft med ikke målbart areal på loft over garasje grunnet lav takhøyde, men med et gulvareal på ca. 18 m².

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.11.2026.

Garasje:
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Innvendig er det ubehandlet leca og ubehandlet sponplater på vegger. Ubehandlet overflate og luke til kaldloft i himling. Leddport i metall og mekanisk portåpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygning:
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2015. Fundamentet er støpt plate. Grunnmuren er av bindingsverk med sprøytebetong på armerte plater. Forstøtningsmurene er av betongstein. Yttervegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning og sprøyteisolasjon på pussplater. Det er støpt plate på mark. Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Tak:
Taket er tekket med ru betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av tresperrer og W-takstoler i tre og undertak av diffesjonsåpeduk med lufting ført over tak. Det er kombinert kaldt loft med luke i stue/kjøkken i 2. etasje, og skråhimling.

Pipe/Ildsted:
Det er isolert stålpipe og peisovn plassert i TV-stue i 2. etasje.

Vinduer:
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdørene er i treverk, og omfatter malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Det er malte, glatte innvendige dører.
Trapper/adkomst:
Det er en hvitlakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:
Det er etablert en østvendt balkong i impregnert trevirke på 12 m². Det er etablert en østvendt platting i impregnert trevirke på ca. 34 m², og en vestvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 113 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og rørfordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsagregat er plassert i bod. Det ble byttet defekt rotormotor på balansert ventilasjonsanlegg i 2024.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Samsvarserklæring er fremlagt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Ved kontroll av konstruksjonen ble det påvist bom i flis samt riss og sprekker i flisfugene ved ytterdøren, i tillegg til sprekk mellom gulv og gulvlist på TV-stue i 2. etasje. Videre registreres knirk i gulvet og svikt i parkett ved gange på stue kjøkken. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus. Knirk i gulv kan komme av bevegelser i konstruksjonen som påvirkes av luftfuktighet. Det kan også være tegn på at spongulvet ble utsatt for fukt ved bygging av boligen og at limet ikke har satt seg tilstrekkelig, eller at det ikke er festet godt nok med skruer. Knirk og svikt i gulv kan føre til ulyder og i verste fall oppsprekking i endeskjøter. Flis med bom og sprekker i flis og fuger over tid medføre til at flis løsner og ytterligere oppsprekking.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er stedvis flatt gulv der det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje fra vaskemaskin og skyllekum hvor vann ikke vil gå til sluk. Lekkasje som oppstår ved bereder, stoppekran eller fordelerskap vil føres til sluk. Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Svabring bør påregnes om lekkasje oppstår. For utbedring av tiltak se avsnitt om membran og tettesjikt ved dør.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring i gulv, og ved dørterskel. Det måles en høydeforskjell på ca. 23 mm ved dør og det registreres ingen synlig tetting rundt vannrør i gulv. Minstekravet nå og ved byggeår er 25 mm. Avvik i høydeforskjell på våtrommets oppkant i tettesjikt kan føre til at vann trenger inn i tilliggende og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Det anbefales ytterligere kontroll av tettesjikt rundt vannrør i gulv. Utbedring ved terskel kan utføres ved å fjerne dør og få koblet seg på eksisterende membran (viktig med heltrukket tett membran) og etablere minst 15 mm oppkant på tettesjikt ved terskel. Dette er

også en godkjent løsning der gulv i lekkasjesonen kan være flatt, og vil føre til TG1 på gulvoverflate også.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke nødvendig da vaskerommet ikke har noe bruksvann utsatt sone. Det er søkt med fuktmålinger og lekkasjesøk på tilstøtende overflater og på gulv i våtsone uten å registrere avvik. Hulltaking er ikke utført da undertegnede har vurdert det som unødvendig grunnet vaskerom ikke har bruksvannutsatt sone. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

Helse, miljø og sikkerhet
- Forstøtningsmurer | Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Støttemurer som er høyere fra 50 cm over hardt terreng/underlag har krav om rekkverk eller tett beplanting som hinder og fallsikring. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Bilen kan parkeres i boligens garasje eller på egen tomt.

Standard
1. ETASJE
Entré:
Man ønskes velkommen fra et hyggelig og pent opparbeidet inngangsparti. Inne i entréen er det plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko. Entréen har flislagt gulv og lysmalte vegger. En hvitlakkert tretrapp leder opp til andre etasje.

Stue:
Hyggelig stue med plass til sofagruppe og mediemøbler. Dette blir en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom, ideell som en egen TV-stue eller lekesone for de minste. Fra stuen er det utgang til en østvendt platting på 34 m².

Bad:
Delikat bad med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Badet er utstyrt med servantskap med skuffer, hvit servant i kompositt med krummet armatur fra Hans Grohe, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører. Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet har grå fliser med gulvvarme samt malte flater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte/hvite fronter, overskap, grå benkeplate med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet huser en 200 liters varmtvannstank og har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

To soverom:
Første etasje har to lune soverom av god størrelse. Soverommene har plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsning. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innredet rom/kontor:
Opprinnelig sportsbod benyttes idag som et kontor/soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig. Det kan søkes til Nordre Follo kommune om man ønsker å omsøke rommet til rom for varig opphold (f.eks. soverom).

2. ETASJE
Stue:
Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning som gjør rommet til et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Stuen lar seg enkelt møblere med spisestue, sofagruppe og mediemøbler. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Veggene er malt i delikate farger og gulvet er belagt med parkett. Fra stue/kjøkken er det utgang til en østvendt balkong og en vestvendt terrasse. Uteplassene er perfekt for sosiale sammenkomster eller sene sommerkvelder!

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og byr på god skap- og benkeplass. Kjøkkenøyen fungerer som et sosialt samlingspunkt, samtidig som den er svært praktisk med ekstra arbeidsflate og smart oppbevaring. Den stilrene innredningen fra Kvik består av glatte/hvite fronter, hvit benkeplate og underlimt vaskekum i børstet stål. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap. For ekstra trygghet er det installert både lekkasjestopper og komfyrvakt.

TV-stue:
Stuen har skråtak med en takhøyde på opptil 4,4 meter og store vindusflater. Stuen har god plass til sofagruppe, mediemøbler og annet møblement. Peisovnen sørger for varme og hygge på kjøligere dager.

Bad:
Moderne bad med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Badet er utstyrt med innredning med skuffefronter og hvit servant, 2x30cm brede overskap, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører. Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Soverom og walk-in:
Soverommet har parkett på gulvet og direkte tilknytning til et eget walk-in med oppbevaringsplass. Soverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet soveromsinteriør.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Glattmalte plater.
Himling: Glattmalte plater.

Takhøyde i 1. etasje måles til ca. 2,4m.
Takhøyde i 2. etasje måles hovedsakelig til ca. 2,4m.
Høyeste takhøyde måles i skråtak i TV-stue til ca. 4,4m.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Tomannsbolig over to plan som består av følgende rom:
1. etasje: gang, bod, bad, vaskerom, stue, to soverom og innredet rom.
2. etasje: bad, stue/kjøkken, tv-stue, soverom og walk-in.

- Østvendt balkong på 12 m².
- Østvendt platting på 34 m².
- Vestvendt terrasse på 113 m².
- Garasje på 25 m². Garasjen har et lagringsloft med et gulvareal på 18 m² (ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde).

Byggeår
2015

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 474.7 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er pent opparbeidet med hyggelige uteplasser, plen, beplantning og belegningsstein på gårdsplass.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 10 500 000,-
Omkostninger	Kr 263 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 10 763 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 262 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 263 590 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 276 090 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 31 660 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp 13 409,70 kr
- Renovasjon 3 820,04 kr
- Vann 14 594,12 kr
Sum: 31 823,86 kr

Årsprognose for 2026 er kr 31 660.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 2 611 420 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 10 159 171 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Velforening
Det er ikke kjent at boligen er tilknyttet noe velforening eller lignende.

Polisenummer

Forsikringsselskap

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for ny tomannsbolig den 23.04.2015. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Hos kommunen foreligger det en tillatelse til tiltak for oppføring av garasje datert 24.06.2015. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Tillatelsen stiller vilkår om at tiltaket ikke kan tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen som stemmer med dagens bruk.

Informasjon fra ferdigattesten til tomannsboligen: Det er 11.09.2014 innsendt «som bygget tegninger». Endringene som er utført gjelder plassering av innvendig sportsbod. Endringene er ubetydelige og krever ikke ny saksbehandling. Innsendte tegninger erstatter tidligere godkjente tegninger i saken. Seksjoneringen inneholder de tidligere tegningene.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 11.09.2014. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I første etasje er sportsboden omgjort til et soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Informasjon om måler:
Målernummer: 76979962
Stand: 1695
Dato: 12.12.2025
Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern kilde
Forbruk 2025: 213

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplan:
Id 2014002
Navn Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.09.2016
Delareal: boligbebyggelse, frittliggende småhus.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Gjeldende kommuneplan:
Id KPLAN2026
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.06.2026
Delareal: H110-nedslagsfelt drikkevann og boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i følge kommuneplanen:
- Hensynssone H110: Nedslagsfelt drikkevann (delareal 1 225 m² i kommuneplanens arealdel). Hensynet til drikkevannskvalitet skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Der det er mistanke om forurenset grunn skal det, ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og k, undersøkes om det er risiko for avrenning av stoffer som er skadelige for drikkevannskvaliteten til drikkevannskilden, jf. pbl. § 28-1.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Vi anbefaler alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales. Huset er bygget med radonduk som er med på å sperre at radon trenger inn i oppholdsrommene i boligen.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1965/476-2/6 11.02.1965 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 471
Erklæring inntatt i skjøte datert 03.10.1964, hvor kjøper forpliktes til å stå som medlem av

Slabråten Byggelag og være underkastet lagets vedtekter og bestemmelser inntil laget blir oppløst og dette arbeidet avsluttet.

2014/1128356-1/200 22.12.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 244, bnr. 5) før eiendommen ble utskilt:
Eiendommens rettigheter:
1837/900001-1/6 13.01.1837 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 1
Bestemmelse om beiterett, gjerde og rett til brendved

1837/901299-1/6 13.01.1837 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 27
Bestemmelse om beiterett, gjerde og rett til brendved
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1902/900038-1/6 20.10.1902 UTSKIFTING
Med bnr. 3 og 27 til avløsning av Slabråtens rettigheter til trevirke i Sætre skog

1912/900180-1/6 25.03.1912 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 61 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 61 FNR: 0 SNR: 2

1912/900181-1/6 13.05.1912 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 244 BNR: 71

1957/1538-1/6 10.07.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Kjøpekontr. til tomt nr. 8 f av d.e.

1957/1543-1/6 10.07.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Kjøpekontrakt til tomt nr. 11 A av d.e.

1957/1544-1/6 10.07.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Kjøpekontrakt til tomt nr. 18 B av d.e.

Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servituttene med dagboknummer 900038, 900180 og 900181, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servituttene med dagboknummer 900001 og 900180 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Eierbrøk
1/2

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad og vaskerom i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. Peisovn i 2. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlie
srs@ktaksering.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.11.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet platting selv på baksiden av huset, som en forlengelse av den eksisterende plattingen som fulgte med nybygget.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Når hagen og garasjen ble etablert monterte jeg Isola Platon grunnmursplate på garasjemur for å unngå potensiell vanninntrengning fra hagen.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Garasjen, på den siden som ligger inntil gressplenen.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aarseth Boligventilasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: 05-04-2024: Byttet defekt rotormotor på balansert ventilasjonsanlegg VTR/300-B.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Steinlegging- og murarbeid utført av Steinsenteret Ski AS i 2016 på oppkjørsel/ parkeringsplass og gangsti mot husets inngangsparti.
Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Ved betydelige nedbørsmengder kan det samles en del vann på veien (kommunal) utenfor eiendommen v/innkjørselen før dette naturlig drenerer ned i grunnen, noe som har blitt forsterket etter at nabo asfalterte innkjørselen sin i oktober 2026 og deres tidligere grus-drenering dermed opphørte. Løpende dialog med nabo /vurderes påfølgende kontakt med kommunen for evt. utbedring.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Christer Sveen

Siri Gunn Tveter

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet,

vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,90 %
Tilstandsrapport fra kr 19 500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 9 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 155 667, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf, EFKT.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Grunde Bergan Skillebekk
avdelingsleder/eiendomsmegler
grunde.skillebekk@em1ostlandet.no
Tlf: 919 01 807

Marius Inderhaug Østby
eiendomsmeglerfullmektig
marius.ostby@em1ostlandet.no
Tlf: 948 68 466

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

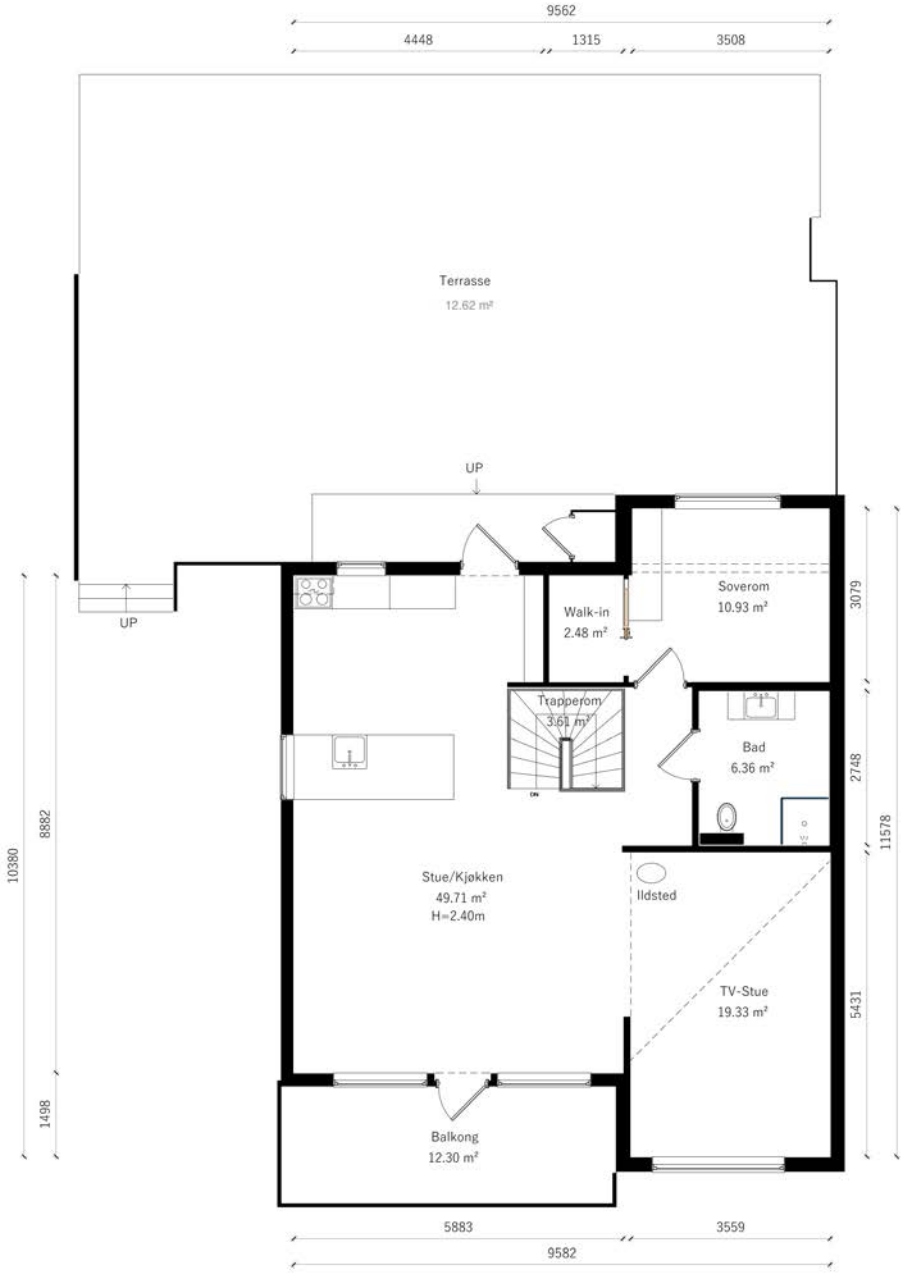
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Plantegning



mer om
alberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse
























SIEMENS
SIEMENS

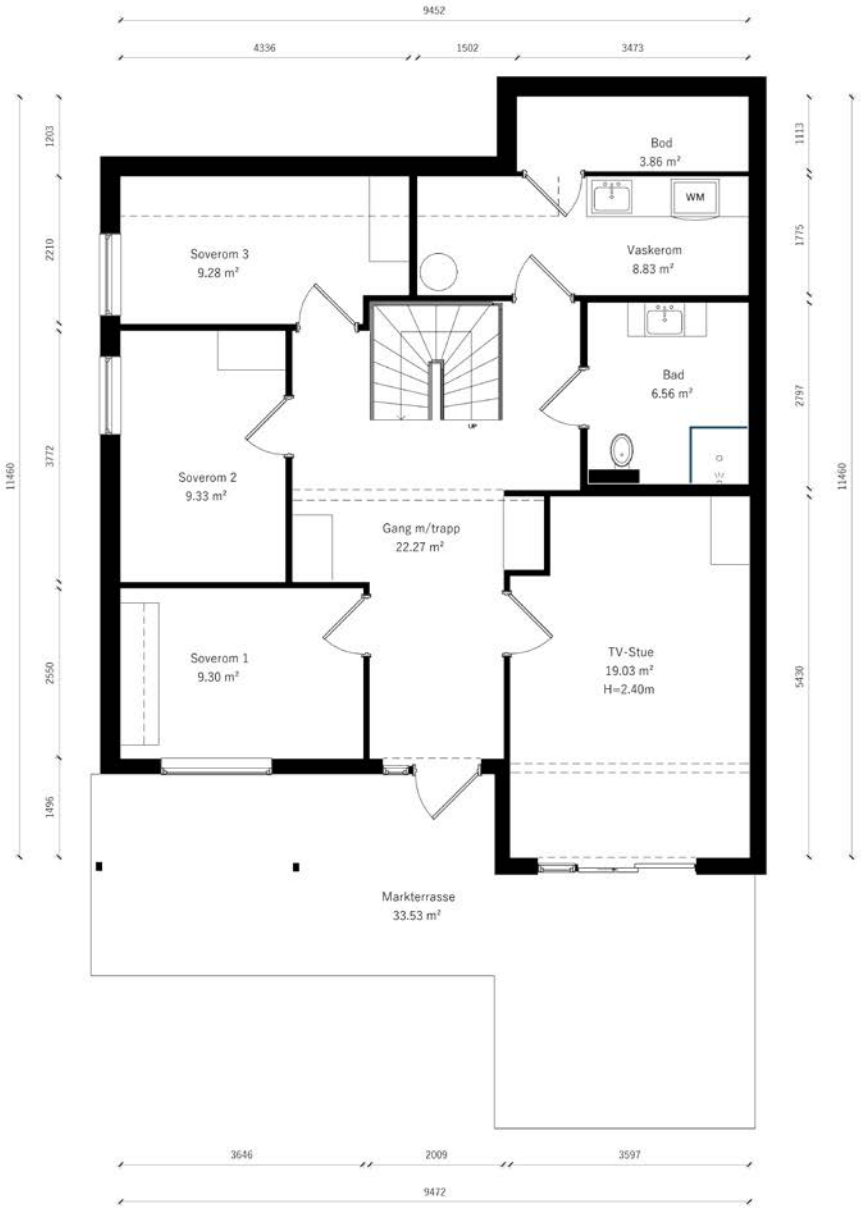








Plantegning



es mer om
ealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse
















LIFE














ILLUSTRASJON


ILLUSTRASJON


ILLUSTRASJON





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

CARL NORDS VEI 8B

Nabolaget Oppegård syd øst - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sætreskogen Linje 511	**6 min** 0.5 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	**13 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 23 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	**14 min** 1.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	**21 min** 1.8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	**11 min** 5.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**15 min** 8.1 km

> «Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

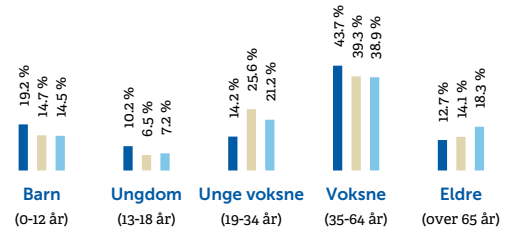
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd øst	2 317	855
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Slåbråten barnehage (1-5 år) 63 barn	**6 min** 0.6 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 57 barn	**11 min** 0.9 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 111 barn	**18 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppegård	**13 min**
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	**21 min** 1.9 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

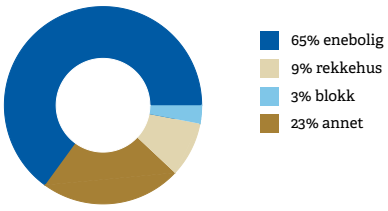
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Myraparken balløkke Ballspill	**6 min** 0.4 km
Østre Greverud Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**10 min** 0.9 km
Puls Greverud	**22 min**
Abox Greverud	**22 min**

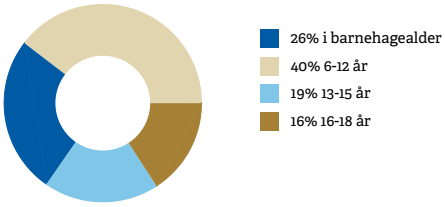
BOLIGMASSE



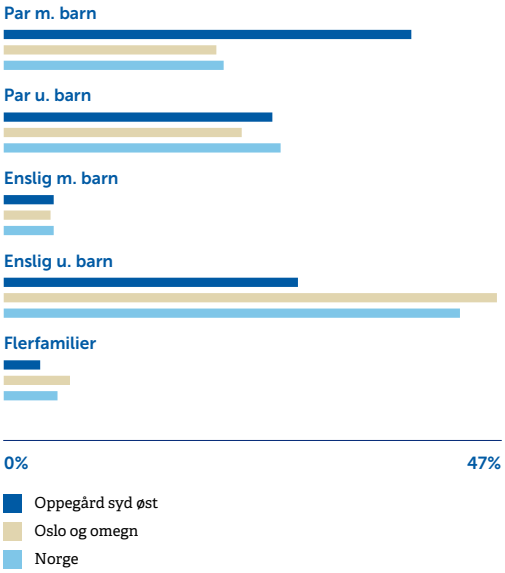
VARER/TJENESTER

Greverud Torg	**22 min**
Boots apotek Rett Hjem	**28 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



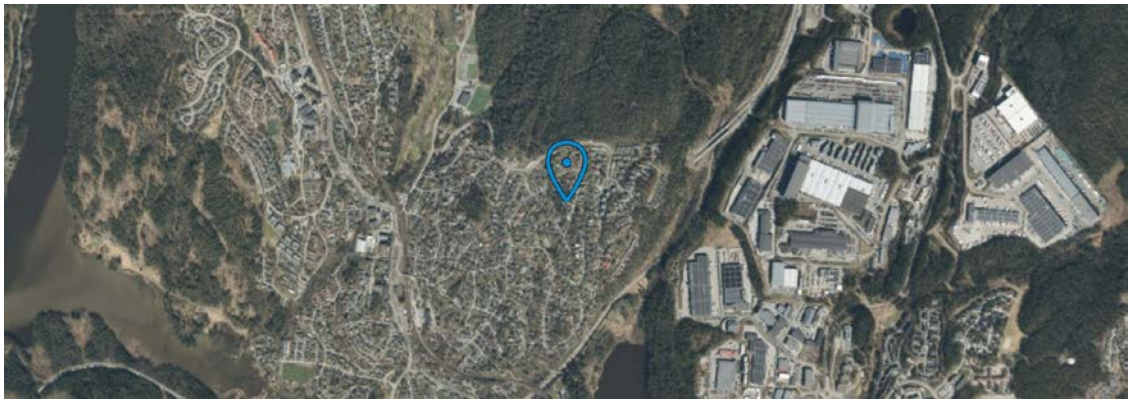
FAMILIESAMMENSETNING

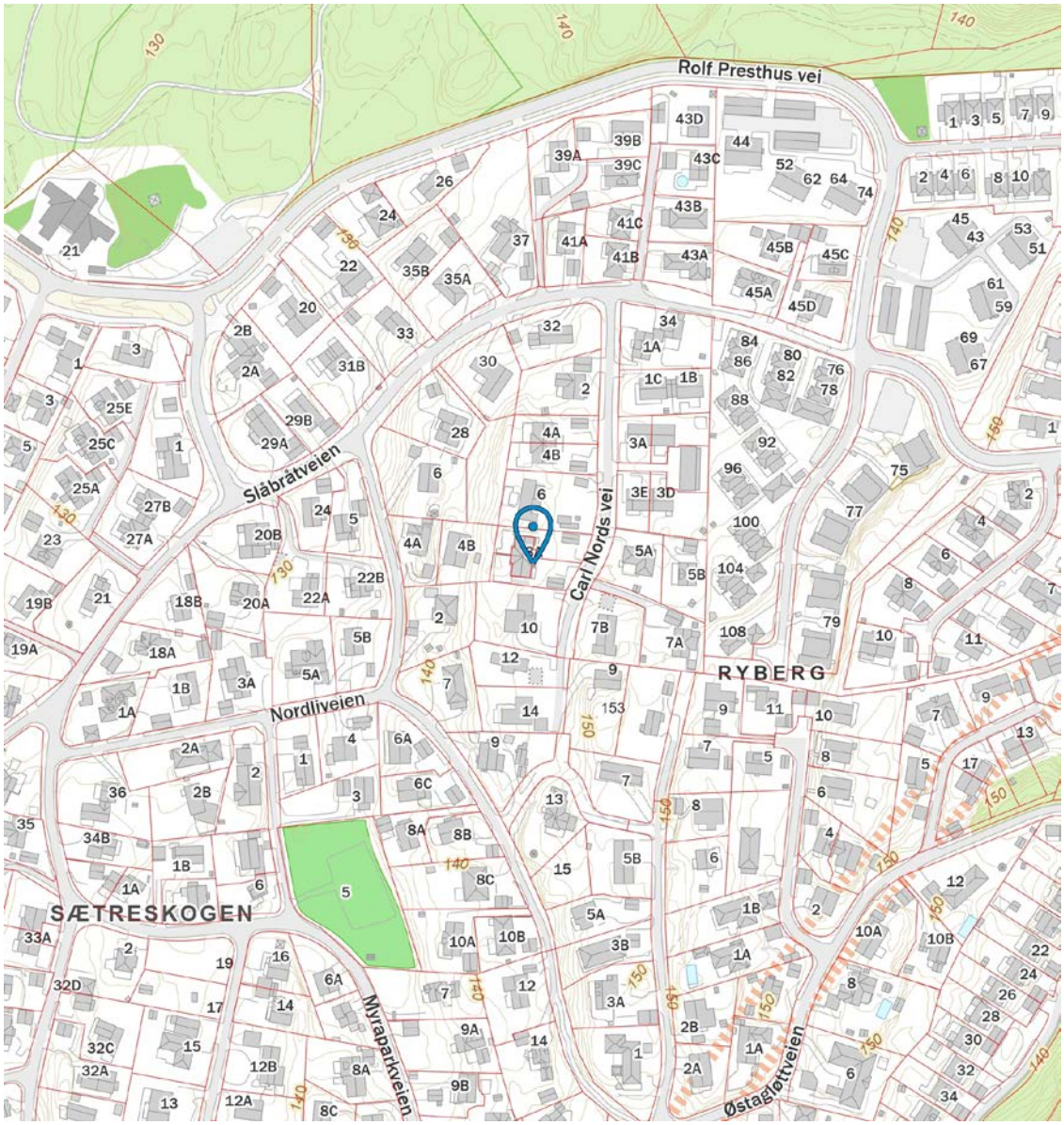


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Carl Nords vei 8B , 1415 OPPEGÅRD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 244, bnr. 471, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22821-1016 **Eiendomsverdi ref nr:** EL3277

Autorisert foretak: MISA TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sebastian Sørlle

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MISA Takst AS

MISA Takst AS er et konsulentfirma som utfører tjenester innen bygg, eiendom og taksering. Oppdragene utføres av bygningssakkyndig og takstingeniør med relevant kompetanse og erfaring innen byggtekniske vurderinger, tilstandsanalyser og taksering.

MISA Takst AS tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter
Skade- og reklamasjonsrapporter
Verdirapporter
Vedlikeholdsrapporter
Overtakelsesbefaringer
Byggteknisk konsulentbistand
Oppfølging av byggeprosjekter
Selskapet legger vekt på grundighet, faglig kvalitet og tydelig dokumentasjon. Målet er å gi kundene et godt og pålitelig beslutningsgrunnlag i forbindelse med kjøp, salg, vedlikehold, skade, reklamasjon og gjennomføring av byggeprosjekter.

Takstingeniøren i MISA Takst AS er medlem av NITO – Norges ingeniør- og teknologorganisasjon, som er Norges største fag- og profesjonsorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet viser tilknytning til et etablert fagmiljø med fokus på kompetanse,

Rapportansvarlig

Sebastian Sørlle
Uavhengig Takstingeniør
sebastian@misatakst.no
977 60 060

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

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 som minimum 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

Enebolig er etablert over 2 plan + kaldtloft, og inneholder gang, bod, vaskerom, 4 soverom, 2 TV-stuer, omkledningsrom og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdører ut til en vestvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 113m², og en østvendt balkong i impregnert trevirke på ca. 12m². Fra TV-stue i 1.etasje fører en balkongskyvedør ut til østvendt platting i impregnert trevirke på ca. 34m². Takhøyde i 1.etasje måles til ca. 2,4m. Takhøyde i 2.etasje måles hovedsakelig til ca. 2,4m, Der høyeste takhøyde måles i skråtak i TV-stue til ca. 4,4m. Boligen har balansert ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme og peis. Boligen fremstår som fra byggeår, moderne, tidsriktig og fungerer godt til dagens bruk med tek10 standard. Det er registrert enkelt riss/sprekker og det er behov for normalt vedlikehold. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tomannsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig sprøytepusset på armete plater mot terreng og kledd med liggende panel på synlige vegger. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Det er etablert en østvendt balkong i impregnert trevirke på ca. 12m²
Det er etablert en østvendt platting i impregnert trevirke på ca. 34m², og en vestvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 113m².

INNVENDIG

Gå til side

Det er støpt plate på mark.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Innvendig gulvoverflate er av parkett og fliser.
Innvendige vegger og himling er glattmalte plater.
Det er isolert stålpipe og peisovn plassert i TV-stue i 2.etasje.
Det er en hvitlakkert tretrapp.
Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Badet har grå 60x60cm fliser på gulv og 3x7,5cm fliser på gulv i nedsenket dusjsone. Hvite 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.
Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende.
Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 120cm bredt servantskap med glatte mørke skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Hans Grohe.
Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Badet har grå 60x60cm fliser på gulv og 3x7,5cm fliser på gulv i nedsenket dusjsone. Hvite 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.
Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende.
Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Sluket er av plast.
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og 80cm bredt servantskap med glatte hvite fronter. 38mm grå laminatbenkeplate med nedfelt skyllekum og ettgreps krummet armnatur. Overskap med glatte hvite fronter over skyllekum.
Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.

Våtrom › 2.etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Vaskerommet har grå 20x20cm fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende.
Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.
Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 120cm bredt servantskap med glatte mørke skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Hans Grohe. 2x30cm brede overskap med glatte fronter på hver side av speil over servant.
Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.

KJØKKEN

Gå til side

Kvik-kjøkkeninnredning fra byggeår med glate hvite fronter, 20mm tykk og hvit benkeplate med underlimt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og rørfordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjonsagregat er plassert i bod.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2015.
Fundamentet er støpt plate.
Grunnmuren er av bindingsverk med sprøytebetong på armerte plater.
Forstøtningsmurene er av betongstein.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2015 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2015 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sportsbod, er omgjort til soverom som det var opprinnelig på tidligere byggetegninger.

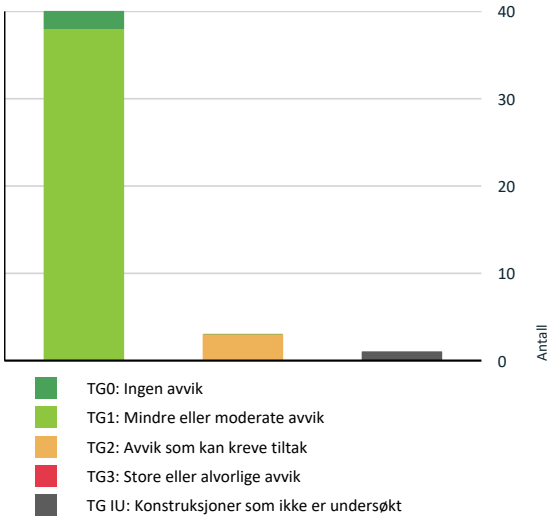
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Støttemurer som er høyere fra 50cm over hardt terreng /underlag har krav om rekkverk eller tett beplanting som hinder og fallsikring. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Utbedring	Byttet defekt rotormotor på balansert ventilasjonsanlegg VTR/300-B.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med ru betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.

Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Takrenner og nedløp fungerer som tiltenkt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av tresperrer og W-takstoler i tre og undertak av diffesjonsåpeduk med lufting ført over tak. Det er kombinert kaldt loft med luke i stue/kjøkken i 2.etasje, og skråhimling.

Bed visuell kontroll av kaldloft og skråtak registreres ingen tegn til fukt eller avvik.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning og sprøyteisolasjon på pussplater.

Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold som bør påregnes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer subber i karm, som kan justeres etter eget ønske. Dette regnes kun som normalt vedlikehold.
Vinduer er ellers ok og funksjonelle.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er i treverk, og omfatter malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Ytterdører fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er etablert en østvendt balkong i impregnert trevirke på ca. 12m².

Det registreres kun normal bruksslitasje, og ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er etablert en østvendt platting i impregnert trevirke på ca. 34m², og en vestvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 113m².

Det registreres kun normal bruksslitasje, og ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er støpt plate på mark.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600.
Følgende rom ble målt:
TV-stue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm hele rommet og over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og 3mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm hele rommet og over 2m.
TV-stue i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm hele rommet og 8mm over 2m.

Vurdering av avvik:
• Ved kontroll av konstruksjonen ble det påvist bom i flis samt riss og sprekker i flisfugene ved ytterdøren, i tillegg til sprekk mellom gulv og gulvlist på TV-stue i 2.etasje. Videre registreres knirk i gulvet og svikt i parkett ved gange på stue kjøkken.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulv kan komme av bevegelser i konstruksjonen som påvirkes av luftfuktighet. Det kan også være tegn på at spongulvet ble utsatt for fukt ved bygging av boligen og at limet ikke har satt seg tilstrekkelig, eller at det ikke er festet godt nok med skruer. Knirk og svikt i gulv kan føre til ulyder og i vertefall oppsprekking i endeskjøter. Flis med bom og sprekker i flis og fuger over tid medføre til at flis løsner og ytterligere oppsprekking.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er isolert stålpipe og peisovn plassert i TV-stue i 2.etasje.

Ildsted og pipe fremstår i god stand.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng på en dag med frost over natten, uten nedbør. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert vektprosent på under 6,8, og en RF på 47,3% over 20,2grader). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en hvitlakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte, glatte innvendige dører.

Enkelte innvendige dører subber litt i karm og kan justeres ved behov. Innvendige dører fungerer ellers tilfredsstillende.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke registrert noen tegn til Skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Badet har grå 60x60cm fliser på gulv og 3x7,5cm fliser på gulv i nedsenket dusjsone. Hvite 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater på vegg og i himling er tilfredsstillende.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluk i nedsenket dusjsone og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.

Fallforhold til sluk i lekkasjesonen tilfredsstiller ikke kravet i preaksepterte løsninger i tek17. Ved funksjonstest ledes vann til sluk og SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast at gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Til info: Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav i preaksepterte løsninger i tek17. Ved oppgradering/rehabillitering av badet vil det være krav til prosjektering av fallforhold til å tilfredstille preaksepterte løsninger i tek17 eller en løsning som er minst like god.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Ved visuell kontroll registreres ingen tegn til avvik.



Sluk på bad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 120cm bredt servantskap med glatte mørke skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Hans Grohe.

Sanitære installasjoner fungerer tilfredsstillende.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.

Ventilasjonen fungerer som tiltenkt ved visuell kontroll og test med papir

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen var ikke nødvendig da det var et innspeksjonsluke fra TV-stue mot dusj i våtsone. Der ble det målt med pigger i trevirke uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).

Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Vaskerommet har grå 20x20cm fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling fremstår tilfredsstillende.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold rundt sluk er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis flatt gulv der det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje fra vaskemaskin og skyllekum hvor vann ikke vil gå til sluk.

Lekkasje som oppstår ved bereder, stoppekran eller fordelerskap vil føres til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Svabring bør påregnes om lekkasje oppstår. For utbedring av tilttak se avsnitt om membran og tettesjikt ved dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring i gulv, og ved dørterskel. Det måles en høydeforskjell på ca. 23mm ved dør og det registreres ingen synlig tetting rundt vannrør i gulv. Minstekravet nå og ved byggeår er 25mm.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell på våtrommets oppkant i tettesjikt kan føre til at vann trenger inn i tilliggende og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det anbefales ytterligere kontroll av tettesjikt rundt vannrør i gulv. Utbedring ved terskel kan utføres ved å fjerne dør og få koblet seg på eksisterende membran (viktig med heltrukket tett membran) og etablere minst 15mm oppkant på tettesjikt ved terskel. Dette er også en godkjent løsning der gulv i lekkasjesonen kan være flatt, og vil føre til TG -1 på gulvoverflate også.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og 80cm bredt servantskap med glatte hvite fronter. 38mm grå laminatbenkeplate med nedfelt skyllekum og ettgreps krummet armnatur. Overskap med glatte hvite fronter over skyllekum.

SAnitære installasjoner fungerer tilfredsstillende.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.

Ventilasjonen fungerer som tiltenkt ved visuell kontroll og test med papir.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig da vaskerommet ikke har noe bruksvann utsatt sone. Det er søkt med fuktmålinger og lekkasjesøk på tilstøtende overflater og på på gulv i våtsone uten å registrere avvik.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da undertegnede har vurdert det som unødvendig grunnet vaskerom ikke har bruksvannutsatt sone.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Vaskerommet har grå 20x20cm fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Vegger og himling fremstår tilfredsstillende.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fallforhold til sluk i nedsenket dusjsone og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.

Det er registrert hul-lyd i enkelte gulvfliser, men ingen tegn til riss/sprekk eller bom.

Fallforhold til sluk i lekkasjesonen tilfredsstiller ikke kravet i preaksepterte løsninger i tek17. Ved funksjonstest ledes vann til sluk og SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast at gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Til info: Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav i preaksepterte løsninger i tek17. Ved oppgradering/rehabillitering av badet vil det være krav til prosjektering av fallforhold til å tilfredstille preaksepterte løsninger i tek17 eller en løsning som er minst like god.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Ved visuell kontroll registreres ingen tegn til avvik.



Sluk på bad.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur. 120cm bredt servantskap med glatte mørke skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Hans Grohe. 2x30cm brede overskap med glatte fronter på hver side av speil over servant.

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.

Ventilasjonen fungerer som tiltenkt ved visuell kontroll og test med papir

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er tatt fra TV-stue mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik-kjøkkeninnredning fra byggeår med glate hvite fronter, 20mm tykk og hvit benkeplate med underlimt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fungerer ved test med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og rørfordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrør fungerer som tiltenkt, og det er ingen tegn til lekkasje eller avvik.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Det registreres god avrenning og ingen tegn til avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjonsagregat er plassert i bod.

Det ble byttet defekt rotormotor på balansert ventilasjonsanlegg i 2024.

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Varmtvannstanken fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom.
Samsvarserklæring er fremlagt.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 2015.

Det er ikke registrert tegn til avvik.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentet er støpt plate.
Grunnmuren er av bindingsverk med sprøytebetong på armerte plater.

Det er ikke registrert noen tegn til avvik ved visuell kontroll.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Støttemurer som er høyere fra 50cm over hardt terreng /underlag har krav om rekkverk eller tett beplanting som hinder og fallsikring.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2015 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2015 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Støttemurer som er høyere fra 50cm over hardt terreng /underlag har krav om rekkverk eller tett beplanting som hinder og fallsikring.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

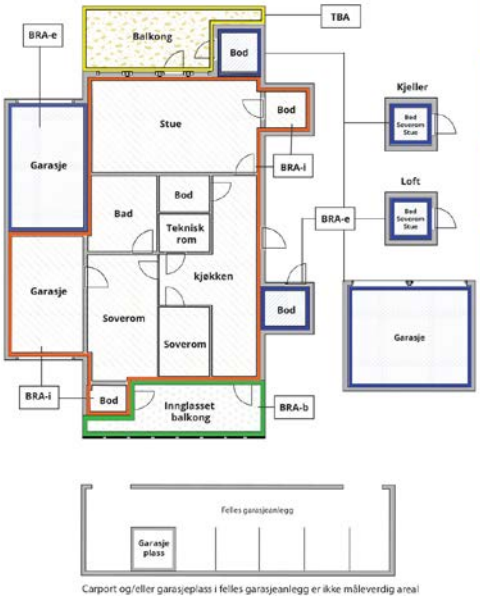
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.etasje	93			93	35
2.etasje	95			95	125
SUM	**188**				**160**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue, bod, vaskerom		
2.etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet, tv-stue		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Sportsbod, er omgjort til soverom som det var opprinnelig på tidligere byggetegninger.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg til ovnenevnte areal er det et lagringsloft med ikke målbart areal på loft over garasje grunnet lav takhøyde, men med et gulvareal på ca. 18m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Sebastian Sørlle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	471		2	474.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Carl Nords vei 8B

Hjemmelshaver

Sveen Christer, Tveter Siri Gunn

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på markmed ringmur i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein.
Innvendig er det ubehandlet leca og ubehandlet sponplater på vegger. Ubehandlet overflate og luke til kaldloft i himling. Leddport i metall og mekanisk portåpner.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.11.2026	Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

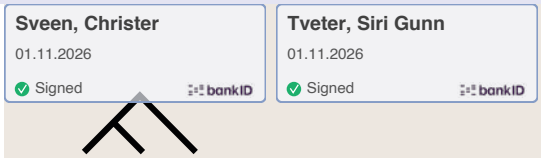
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Siri Gunn Tveter

Christer Sveen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Carl Nords Vei 8B
1415 Oppegård

3207-244/471/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet platting selv på baksiden av huset, som en forlengelse av den eksisterende plattingen som fulgte med nybygget.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Når hagen og garasjen ble etablert monterte jeg Isola Platon grunnmursplate på garasjemur for å unngå potensiell vanninntrengning fra hagen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Garasjen, på den siden som ligger inntil gressplenen.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Aarseth Boligventilasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: 05-04-2024: Byttet defekt rotormotor på balansert ventilasjonsanlegg VTR/300-B.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Steinlegging- og murarbeid utført av Steinsenteret Ski AS i 2016 på oppkjørsel/ parkeringsplass og gangsti mot husets inngangsparti.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Ved betydelige nedbørsmengder kan det samles endel vann på veien (kommunal) utenfor eiendommen v /innkjørselen før dette naturlig drenerer ned i grunnen, noe som har blitt forsterket etter at nabo asfalterte innkjørselen sin i oktober 2026 og deres tidligere grus-drenering dermed opphørte. Løpende dialog med nabo /vurderes påfølgende kontakt med kommunen for evt. utbedring.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

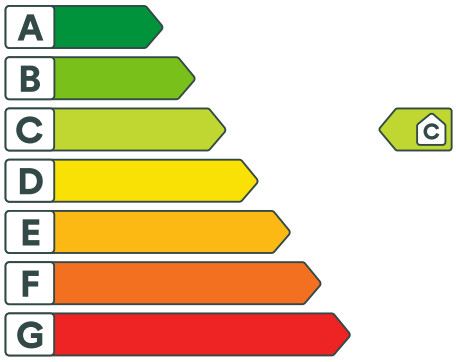
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379080**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300439326**
Gårdsnummer **244**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **119,67**

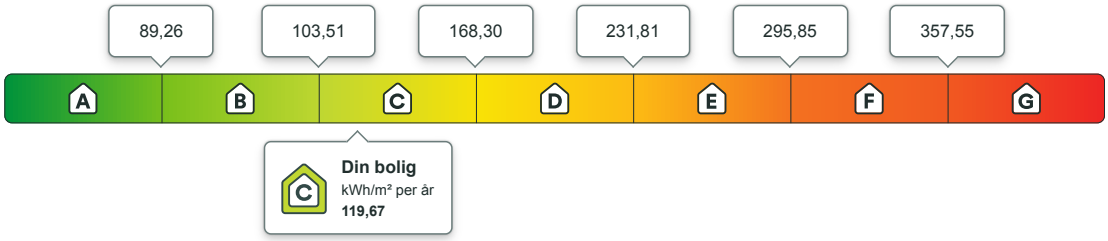
Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 334,47	**130,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Oppegård kommune

BYGGHUSET AS
Trollåsveien 4

1414 TROLLÅSEN

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
Saksbeh.: FB		GNR 44/471	23.04.2015
Saksnr.: 15/2318-2			

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71

Gjelder:	NY TOMANNSBOLIG
Byggested:	Orreveien 8
Tiltakshaver:	AEKO Properties AS
Ansvarlig søker:	BYGGHUSET AS
Tillatelse:	26.05.2014

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 27.03.2015. 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.

I forbindelse med overgangen til helelektronisk saksbehandlingssystem har denne ferdigattesten fått eget saksnummer 15/2318. Tidligere saksnummer er 14/928 i historisk base. Ved henvendelse til kommunen ber vi om å benytte det nye saksnummeret, 15/2318.

Det er 11.09.2014 innsendt «som bygget tegninger». Endringene som er utført gjelder plassering av innvendig sportsbod. Endringene er ubetydelige og krever ikke ny saksbehandling. Innsendte tegninger erstatter tidligere godkjente tegninger i saken.

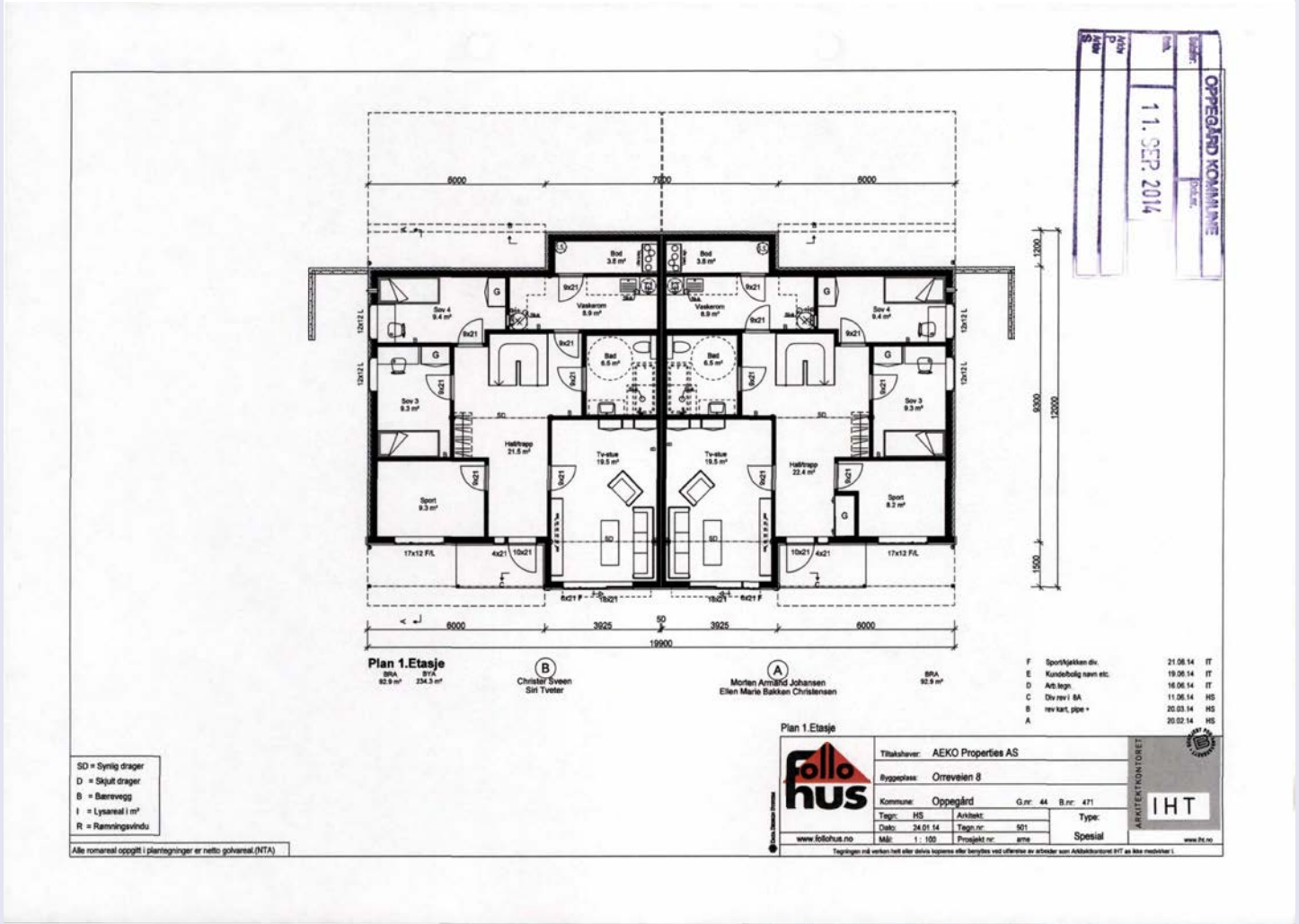
Oppdatert tegningsmateriale:

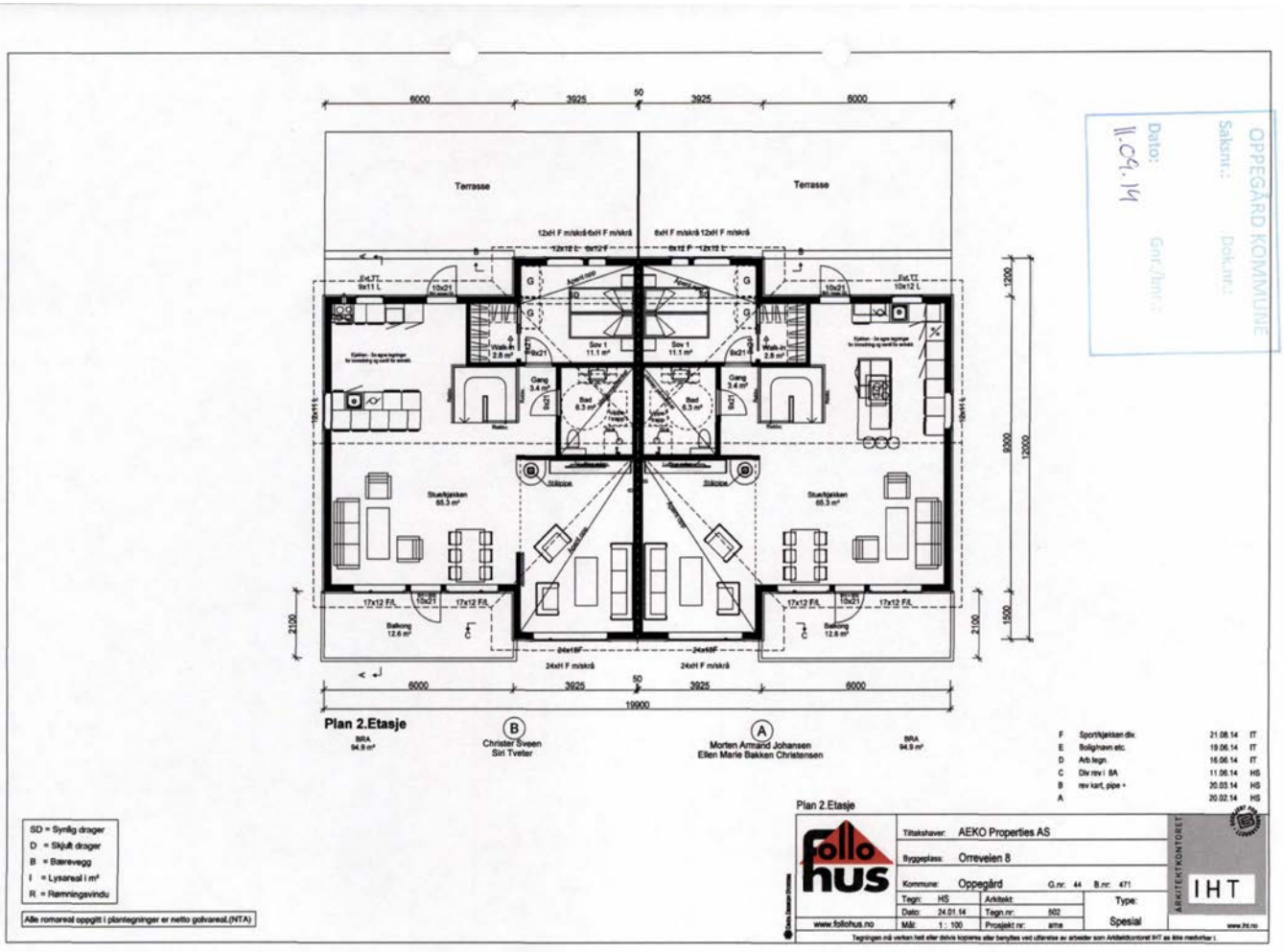
Beskrivelse	Tegn.nr.:	Mottatt:
Plan 1. etasje	501	11.09.2014
Plan 2. etasje	502	11.09.2014
Snitt A-A, B-B, C-C	503	11.09.2014
Fasade øst og fasade nord	504	11.09.2014
Fasade vest og fasade sør	505	11.09.2014
Fasader	506	11.09.2014

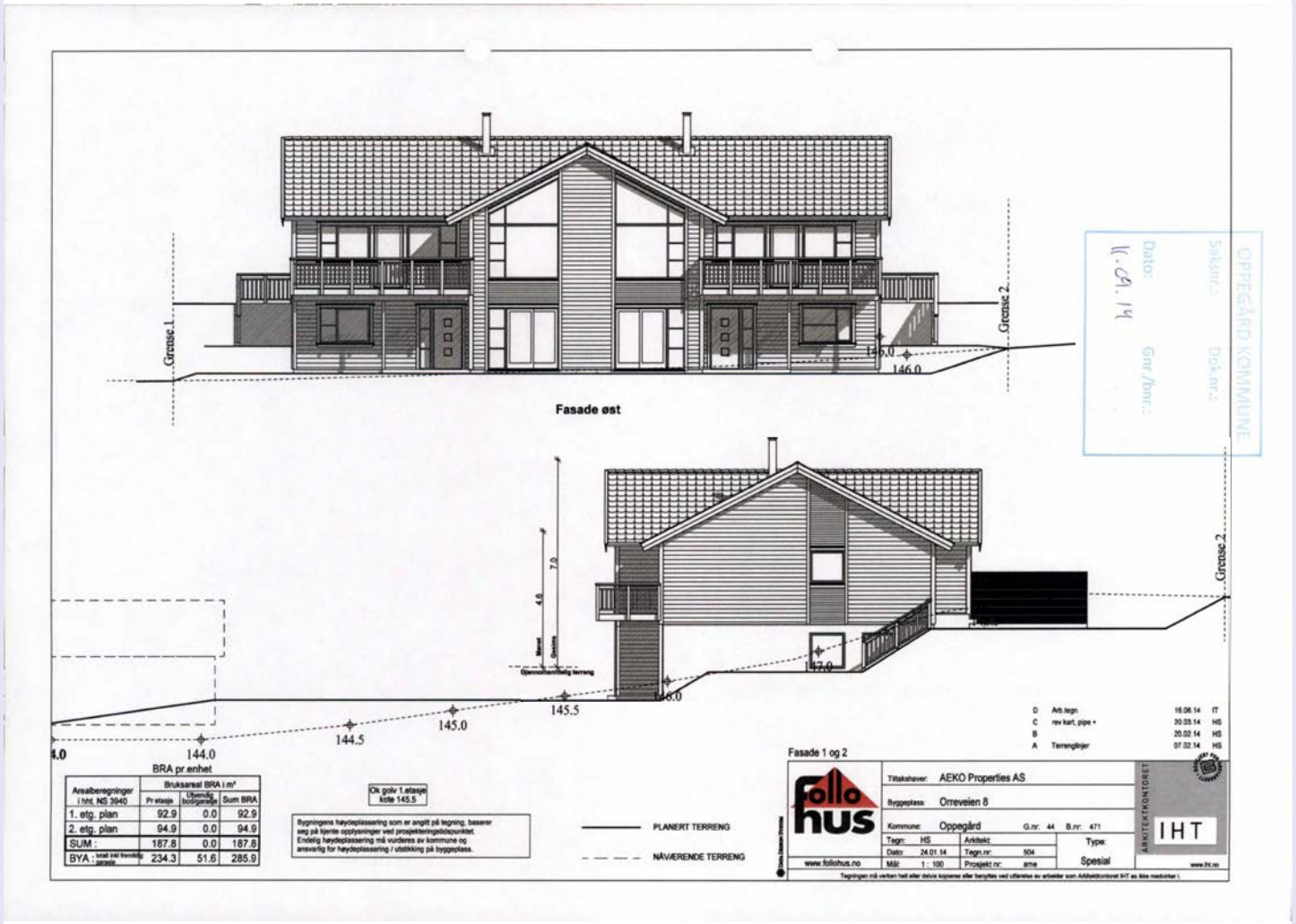
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Postadresse:	Besøksadr.:	Telefon:	Organisasjonsnr.:	postmottak@oppegard.kommune.no
Postboks 510	Rådhuset	66 81 90 90	944 384 081	www.oppegard.kommune.no
1411 Kolbotn	Kolbotnveien 30			


OPPEGÅRD KOMMUNE
11. SEP. 2014
6000
7200
6000
19900
Plan 1.Etasje
BRA 92.9 m²
BYA 234.3 m²
B Christer Sveen Siri Tveter
A Morten Armand Johansen Ellen Marie Bakken Christensen
BRA 92.9 m²
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu
Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)
Plan 1.Etasje
Tiltakshaver: AEKO Properties AS
Byggeplass: Orreveien 8
Kommune: Oppegård G.nr: 44 B.nr: 471
Tegn: HS Arkitekt:
Dato: 24.01.14 Tegn.nr: 501
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr: arne
Type: Spesial
www.follohus.no
IHT
ARKITEKTKONTORET
F Sport/kjøkken div. 21.08.14 IT
E Kundeholig navn etc. 19.06.14 IT
D Arb.tegn 16.06.14 IT
C Div rev i BA 11.06.14 HS
B rev kart, pipe + 20.03.14 HS
A 20.02.14 HS


Terrasse
Terrasse
Stue/kjøkken
Stue/kjøkken
Balkong
Balkong
Plan 2.Etasje
Christer Sveen
Siri Tveter
Morten Armand Johansen
Ellen Marie Bakken Christensen
OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato:
11.04.14
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu
Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)
Plan 2.Etasje
Follo hus
Tiltakshaver: AEKO Properties AS
Byggeplass: Ormeveien 8
Kommune: Oppegård
Type: Spesial
IHT
ARKITEKTKONTORET


Grense 1
Grense 2
146.0
146.0
Fasade øst
Grense 2
7.0
4.6
17.0
145.5
145.0
144.5
144.0
BRA pr.enhet
Arealberegninger i hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
Pr etasje
Utvendig bodgarasje
Sum BRA
1. etg. plan 92.9 0.0 92.9
2. etg. plan 94.9 0.0 94.9
SUM : 187.8 0.0 187.8
BYA - 234.3 51.6 285.9
Ok golv 1.etasje kote 145.5
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
Fasade 1 og 2
Follo hus
Tiltakshaver: AEKO Properties AS
Byggeplass: Orreveien 8
Kommune: Oppegård G.nr: 44 B.nr: 471
Tegn: HS
Arkitekt:
Dato: 24.01.14
Tegn.nr: 504
Mål: 1 : 100
Prosjekt nr: ame
Type: Spesial
IHT
ARKITEKTKONTORET
www.follohus.no
www.iht.no
D Arb.tegn. 16.06.14 IT
C rev kart, pipe + 20.03.14 HS
B 20.02.14 HS
A Terrenglinjer 07.02.14 HS
OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato:


Grense 1
148.0
Grense 2
Fasade vest
147.0
146.0
145.0
144.0
144.0
Fasade sør
Grense 2
F Sportshjelken div. 11.06.14 IT
E Mindre endring annen adk. 10.06.14 IT
D Arb tegn. 10.06.14 IT
C rev kart, pipe + 20.03.14 HS
B 20.02.14 HS
A Terrenglinjer 07.02.14 HS
Fasade 3 og 4
Ok golv 1.etasje kote 145.5
Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utslikking på byggeplass.
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
Follo hus
Tiltakshaver: AEKO Properties AS
Byggeplass: Orreveien 8
Kommune: Oppegård G.nr: 44 B.nr: 471
Tegn: HS Arkitekt
Dato: 24.01.14 Tegn.nr: 505
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr: ame
Type: Spesial
www.follohus.no
ARKITEKTKONTORET
IHT
www.iht.no
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.:
Dok.nr.:
Gnr./Bnr.:
Dato:

Oppegård kommune

Gnr/Bnr:	44/471
Arkiv:	GNR 44/471
Saksnr:	15/2895-3
Vedtak:	184/15
Saksbeh.:	FBT
Dato:	24.06.2015

Christer Sveen
Rolf Presthusvei 82

1415 OPPEGÅRD

TILLATELSE TIL TILTAK § 20-2
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71

SAKSOPPLYSNINGER

Gjelder:	Oppføring av garasje
Adresse byggested:	Orreveien 8 B
Tiltakshaver:	Christer Sveen
Søknad mottatt:	24.04.2015
Søknad komplett:	23.06.2015

Eiendommen er regulert til byggeområdet i henhold til reguleringsbestemmelser i tilknytning til Oppegård syd – øst for jernbanen, stadfestet 24.04.1978 og reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune, vedtatt 14.02.07, sist endret 25.03.14.

- Eiendommens grad for utnyttelse etter tiltaket er 23,7 %.
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i ht. plan- og bygningslovens § 21-3.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.
- Det er ikke mottatt merknader.

Oppgi alltid saksnummer og saksbehandler ved kontakt til kommunene eller på korrespondanse som sendes inn. Dokument som sendes via e-post skal sendes til adressen postmottak@oppegard.kommune.no. For vedlegg anbefales pdf-format.

BYGGESAKSKONTORETS KOMMENTAR

Tiltakshaver søker om å føre opp en garasje på eiendommen. Garasjen har et bebygd areal på 27,5 m^2. Det er også satt av plass til at naboen kan føre opp en tilsvarende garasje på eiendommen som er bebygd med en tomannsbolig i dag.

Garasjen får en mønehøyde på 3,8 m. og føres opp 1,6 m fra nabogrense i sør og er ellers i henhold til reguleringsbestemmelsene for eiendommen.

Ansvar
Omsøkte tiltak kan etter plan- og bygningslovens § 20-2 forestås av tiltakshaver. Tiltakshaver er ansvarlig for søknaden, prosjekteringen og utførelsen slik at dette blir i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-2 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapitlene 22 og 23. Tiltakshaver må da selv skaffe foretak som kan godkjennes for ansvar.

Kommunaltekniske forhold

Vann- og avløp

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å varsle virksomhet vann, avløp og renovasjon for eventuelle påvisning av vann- og avløpsledninger i grunnen.

Vei/atkomst

Ny eller endret atkomst krever tillatelse fra veimyndighet og skal tegnes inn på situasjonsplanen. Dersom søker selv ikke har innhentet slik tillatelse tidligere oversender byggesakskontoret søknaden til veimyndighet for behandling. Midlertidige atkomster skal avtales med veimyndighet. Permanent vei/atkomst må være opparbeidet i henhold til kommunale krav før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Gravemelding

Skal det graves i offentlig grunn eller vei må gravemelding fylles ut og sendes til virksomhet Vei og Park. Skjema for gravemelding kan lastes ned på siden www.follokom.com.

Plassering og beliggenhetskontroll

Tiltakshaver er ansvarlig for kontroll av plasseringen slik at bygget får riktig plassering i marka. Kontrollmål kan påføres godkjent situasjonsplan og brukes som dokumentasjon for plassering av tiltaket. Denne dokumentasjonen skal sendes inn til kommunen ved anmodning om ferdigattest.

Godkjenninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Mottatt:
Situasjonskart	23.06.2015
Fasade, plan og snitt	24.04.2015

Oversikt behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr	kr.	10 583,-
Sum behandlingsgebyr:	kr.	10 583,-

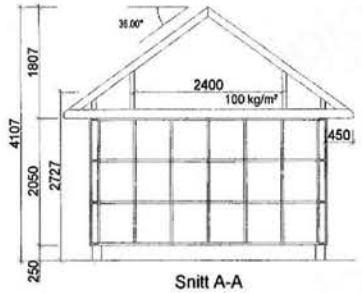
VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 gis det igangsettingstillatelse i samsvar med søknad mottatt 24.04.2015 på følgende vilkår:

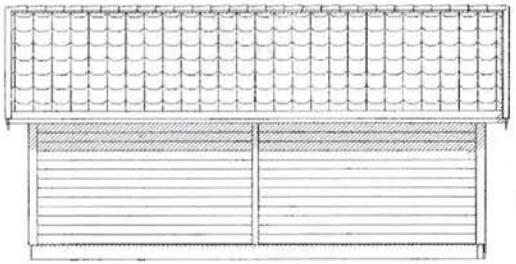
1. Kontrollmål påført godkjent situasjonsplan som dokumentasjon for plassering av tiltaket må sendes inn til kommunen ved anmodning om ferdigattest.
2. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Tiltakshaver er selv ansvarlig om å søke om ferdigattest.
3. Behandlingsgebyr må innbetales innen forfall. Faktura pålydende kr. 10 583,- sendes tiltakshaver.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

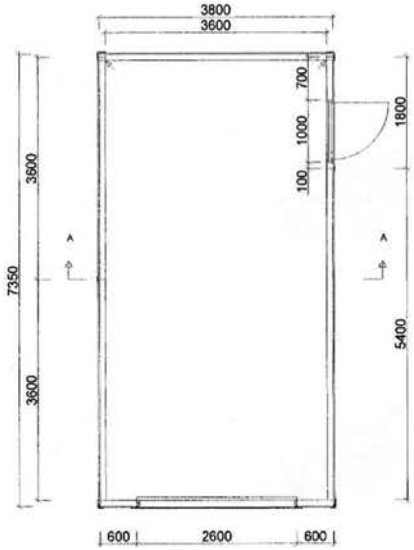
Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak antas å være mottatt.

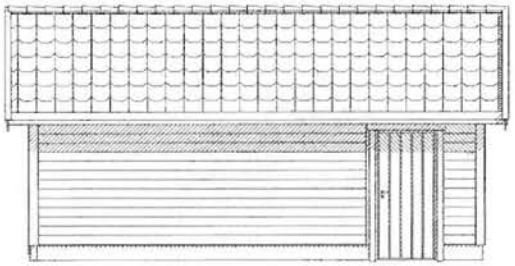


Snitt A-A











Doknr: 15022361 (15/2895-1)
Tegninger

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Christer Sveen		
		Kundenr: 784567		Konstr/tegnet: AS
BYA= 27,9	BRA= 25,7	Ordrenr/tilbudsnr: 97097	Takvinkel: 36°	Dato: 30.03.15
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: EL-91512

Tegningen er IglandGarasjen AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsseksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

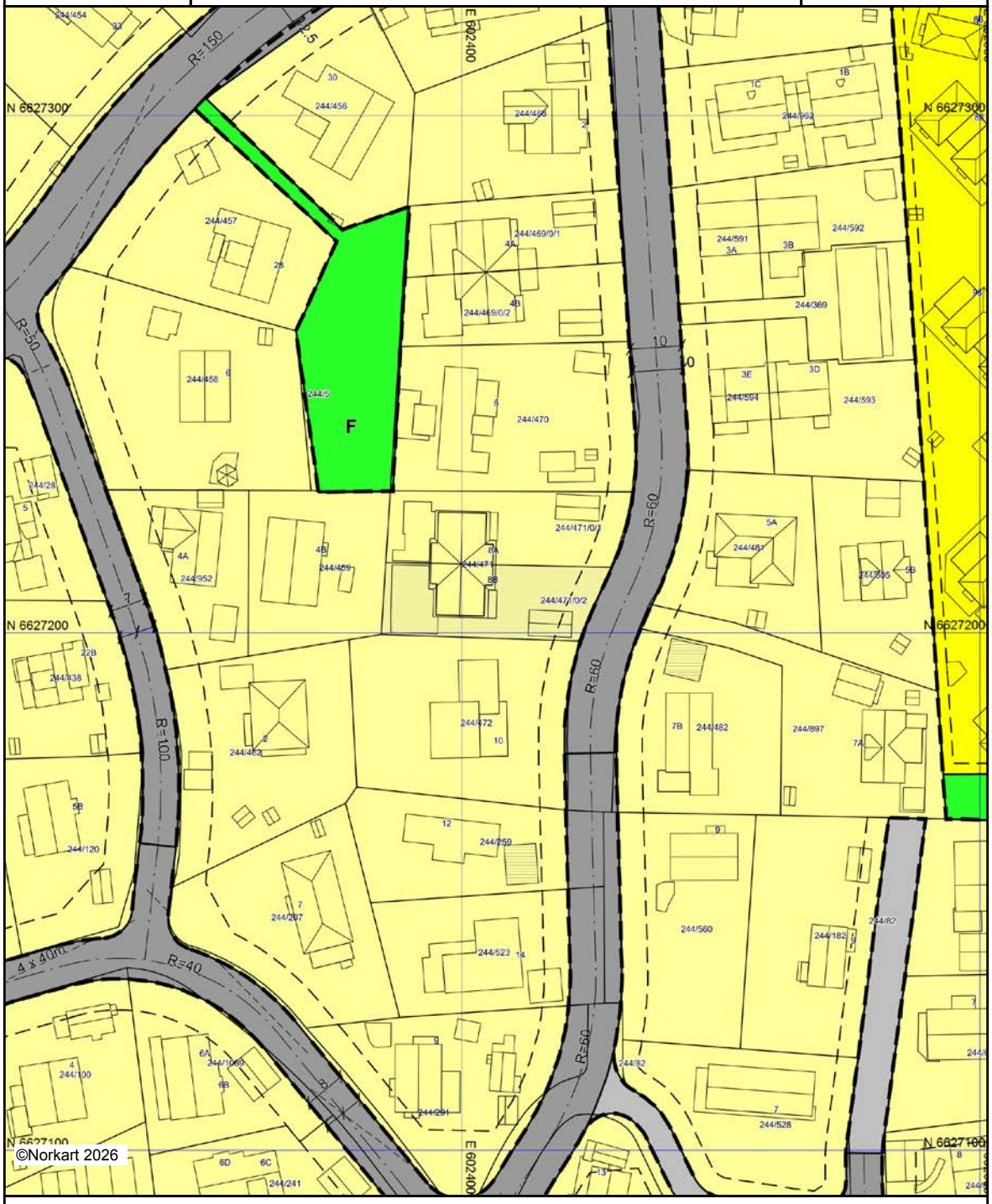
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/471/0/2
Adresse: Carl Nords vei 8B
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

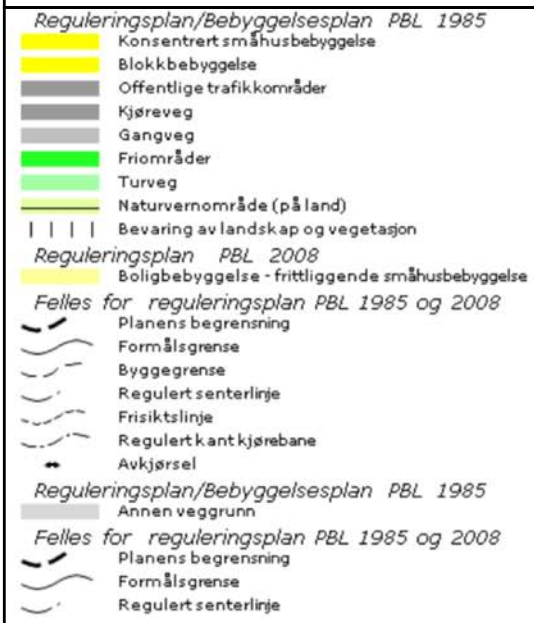
N

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



Utskriftsdato: 03.11.2026

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.**	244	**Bruksnr.**	471	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Carl Nords vei 8B, 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	13 409,70 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	14 594,12 kr
Sum	**31 823,86 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	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	106.5 m3	56.54	1/1	0 %	6 021,24 kr	6 021,25 kr
Forbruk vann i fjor	15%	106.5 m3	52.01	1/1	0 %	5 539,54 kr	5 539,55 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	106.5 m3	42.34	1/1	0 %	4 508,94 kr	4 508,95 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	106.5 m3	38.95	1/1	0 %	4 148,22 kr	4 148,23 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-106.5 m3	56.54	1/1	0 %	-6 021,24 kr	-6 021,24 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-106.5 m3	52.01	1/1	0 %	-5 539,54 kr	-5 539,54 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-106.5 m3	42.34	1/1	0 %	-4 508,94 kr	-4 508,94 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-106.5 m3	38.95	1/1	0 %	-4 148,22 kr	-4 148,22 kr
A konto forbruk vann i år	15%	223 m3	47.17	1/1	0 %	10 519,58 kr	9 642,97 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	223 m3	49.02	1/1	0 %	10 932,46 kr	10 021,46 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	2 389,71 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	3 226,64 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 740,96 kr
					Sum	**31 660,04 kr**	**29 021,78 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.11.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	471	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76979962	1695	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	213

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

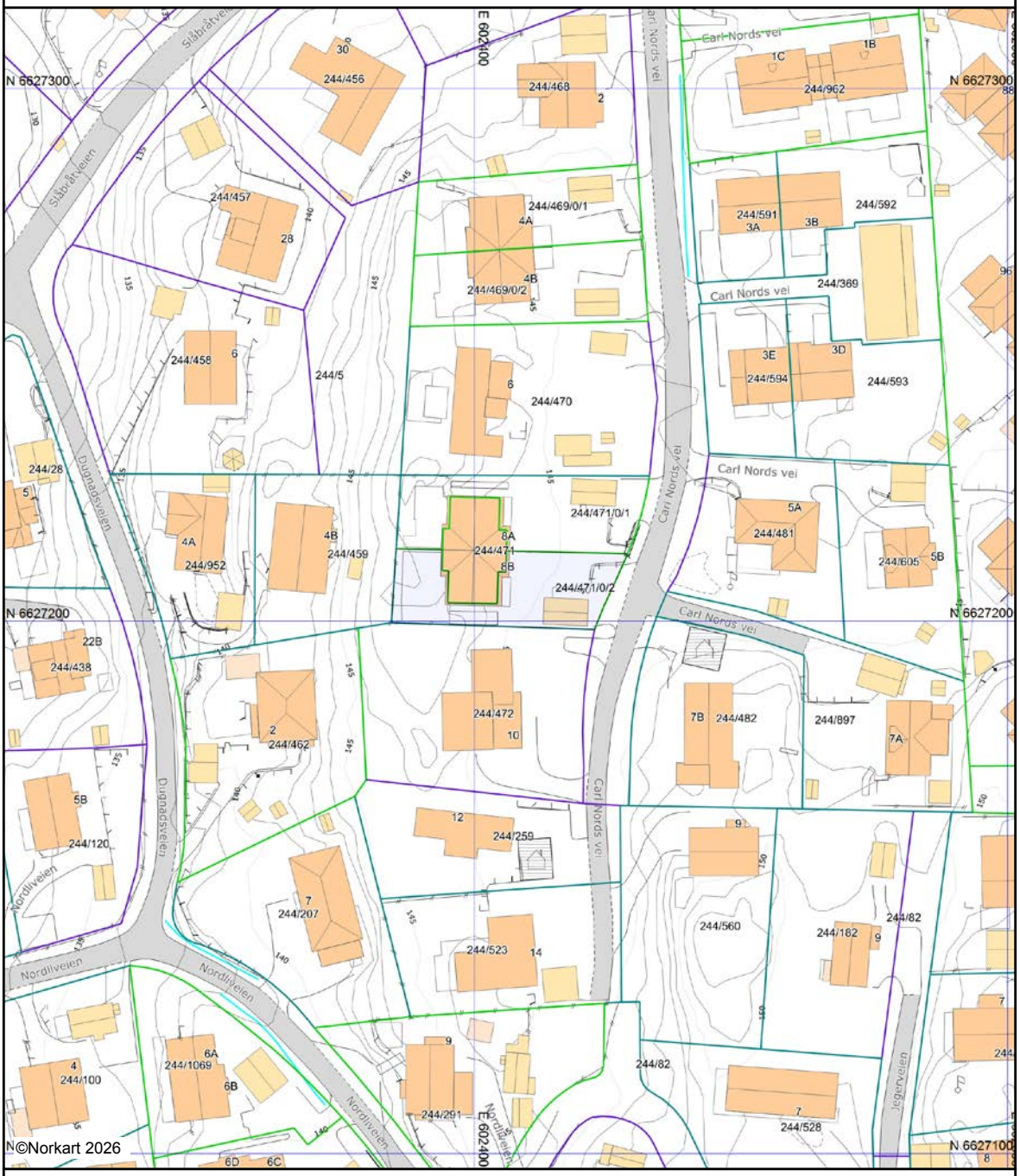
Grunnkart

Eiendom: 244/471/0/2
Adresse: Carl Nords vei 8B
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

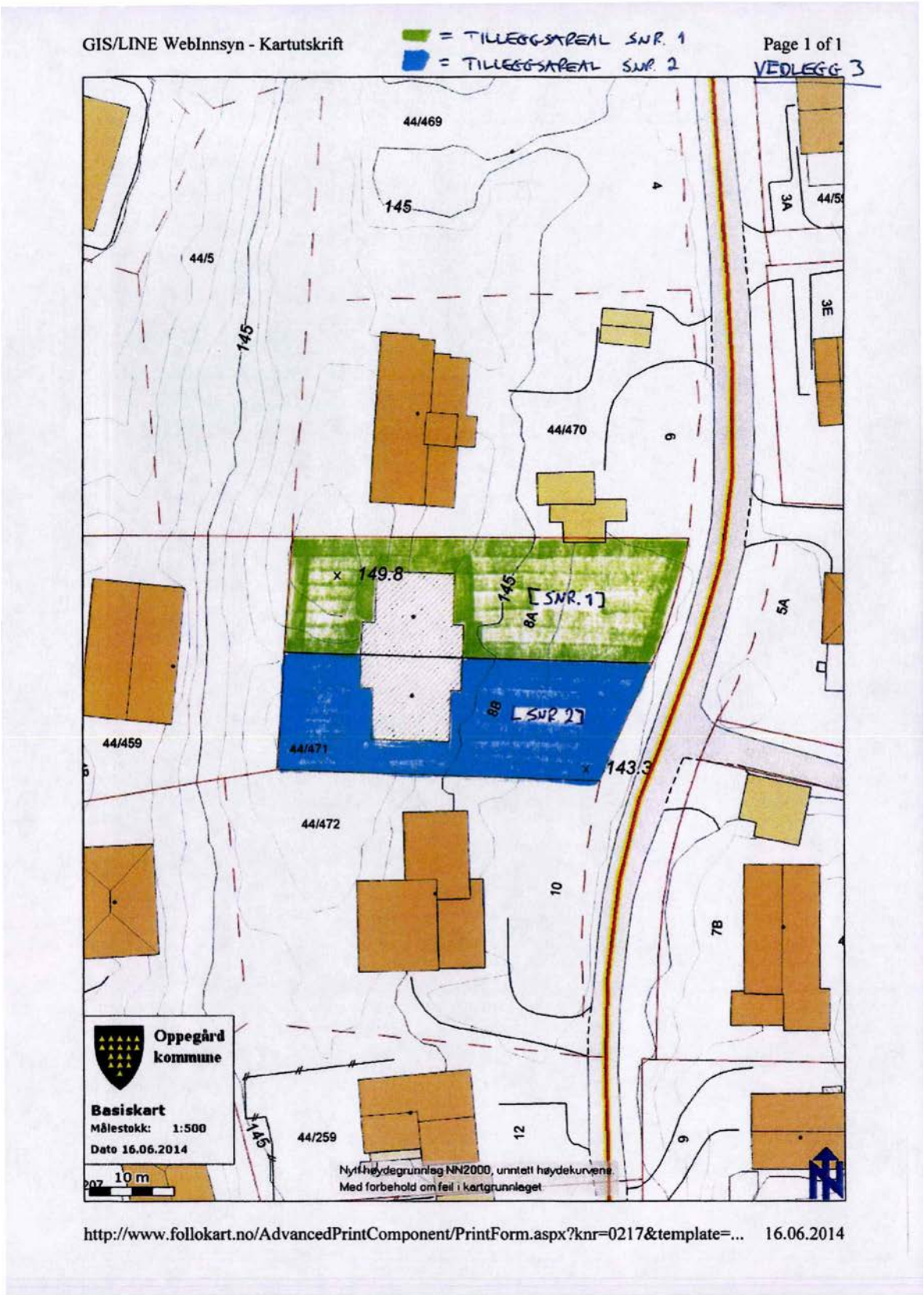
UTM-32

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



©Norkart 2026

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.


GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift
= TILLEGGSAREAL SNR. 1
= TILLEGGSAREAL SNR. 2
Page 1 of 1
VEDLEGG 3
44/469
145
44/5
145
44/470
149.8
145
8A
[SNR. 1]
8B
[SNR 2]
44/459
44/471
143.3
44/472
10
7B
5A
3A
3E
Oppegård kommune
Basiskart
Målestokk: 1:500
Dato 16.06.2014
10 m
44/259
12
9
Nytt høydegrunnlag NN2000, unntatt høydekurvene.
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget
http://www.follokart.no/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?knr=0217&template=... 16.06.2014

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
4-58.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 476 1965

Skjøte

Undertegnede søstrene Dillevig v/ Dagmar Dillevig
født 23/11.07 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Knut Gaarder
født (Datum og årstall)

min/vår eiendom Fjellknaus

g.nr. 44 br.nr. 471 av skyld mk. 0.01 i Oppegård herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 3.921.-kronertretusennihundreogtyveenoo/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Kjøperen er forpliktet til å stå som medlem av Slåbråten Byggelag og være underkastet lagets vedtekter og bestemmelser inntil laget blir oppløst og dette arbeide avsluttet

Oppegård den 3.10.1964

Dagmar Dillevig
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Dagmar Dillevig
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ivar T. Thaulow

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

---

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kjøpekontrakt/skjøte, dat. 20/12 1965 stemplet for kjøpesum Kr. 3.921,- av kjøp. Kvittert kassert 15/12 1965 av Indre Follo sorenskriverembete den 11/12 1965

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Carl Nords vei 8B, 1415 OPPEGÅRD
Gnr 244, bnr 471, snr 2, , i Nordre Follo kommune.
Oppdragsnr. 6038260239

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6038260239
Sist oppdatert 10.11.2026

Grunde Bergan Skillebekk
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 919 01 807
E-post: grunde.skillebekk@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet