

Østliveien 15 A



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
27	Plantegninger
30	Innhold
40	Vedlegg



Om boligen

Meget tiltalende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2014 over to plan beliggende i et attraktivt, naturskjønt og barnevennlig boligområde på Greverud, med gangavstand til flere skoler, barnehager, togstasjon og gode servicetilbud. Umiddelbar nærhet til marka, 18 hulls golfbane, langrensløyper og flotte turområder sommer og vinter.

Boligen har en meget god planløsning med blant annet stor entrè, bad/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning, loftstue, 4 soverom og stort bad med badekar og dusj.

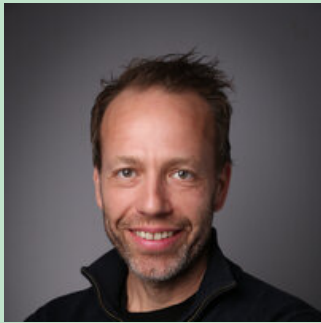
Vestvendt og meget solrik terrasse og hage . Hagen er flat og innbyr til lek og aktivitet. God plass til trampoline. I 2023 fikk selger montert utedusj og jacuzzi.

Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein. Her har du god plass til mange biler. Det medfølger også en garasje.

Code kommunikasjonsmuligheter med tog og buss til Oslo og Ski. Toget går 4 ganger i timen og bruker ca 24 minutter. The Well ligger en kort kjøretur unna boligen, nordens største spaanlegg

Østliveien 15 A,
1415 1415 OPPEGÅRD

Prisantydning	Kr. 9 750 000,- + omk
Kommunale avgifter	Kr. 30 616,- pr. år.
BRA-i	149,0 m2
BRA-e	25,0 m2
Total BRA	179,0 m2
Soverom	4
Tomt	391 kvm
Byggeår	2014



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 997 00 480
vegard@nord-em.no



















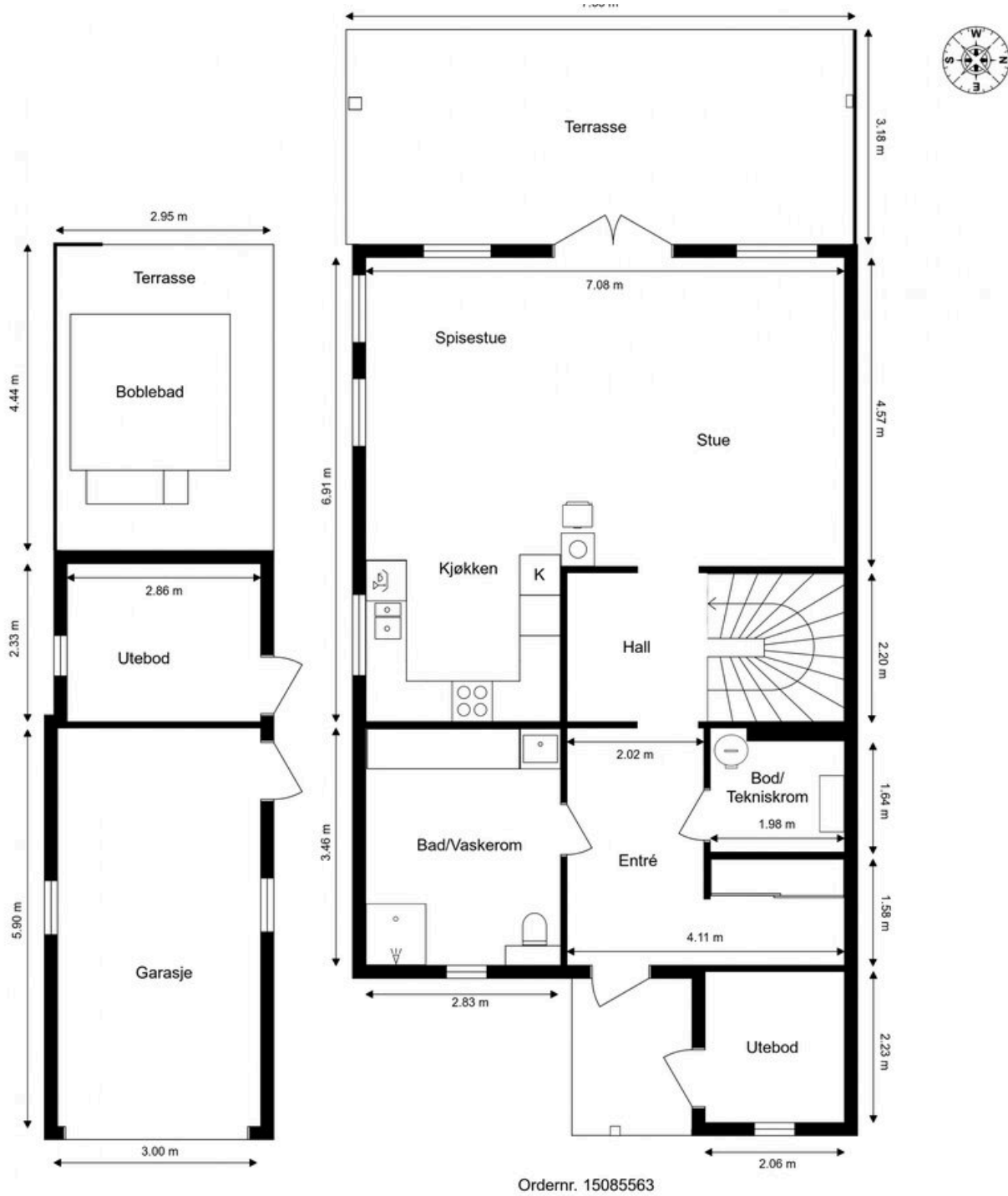




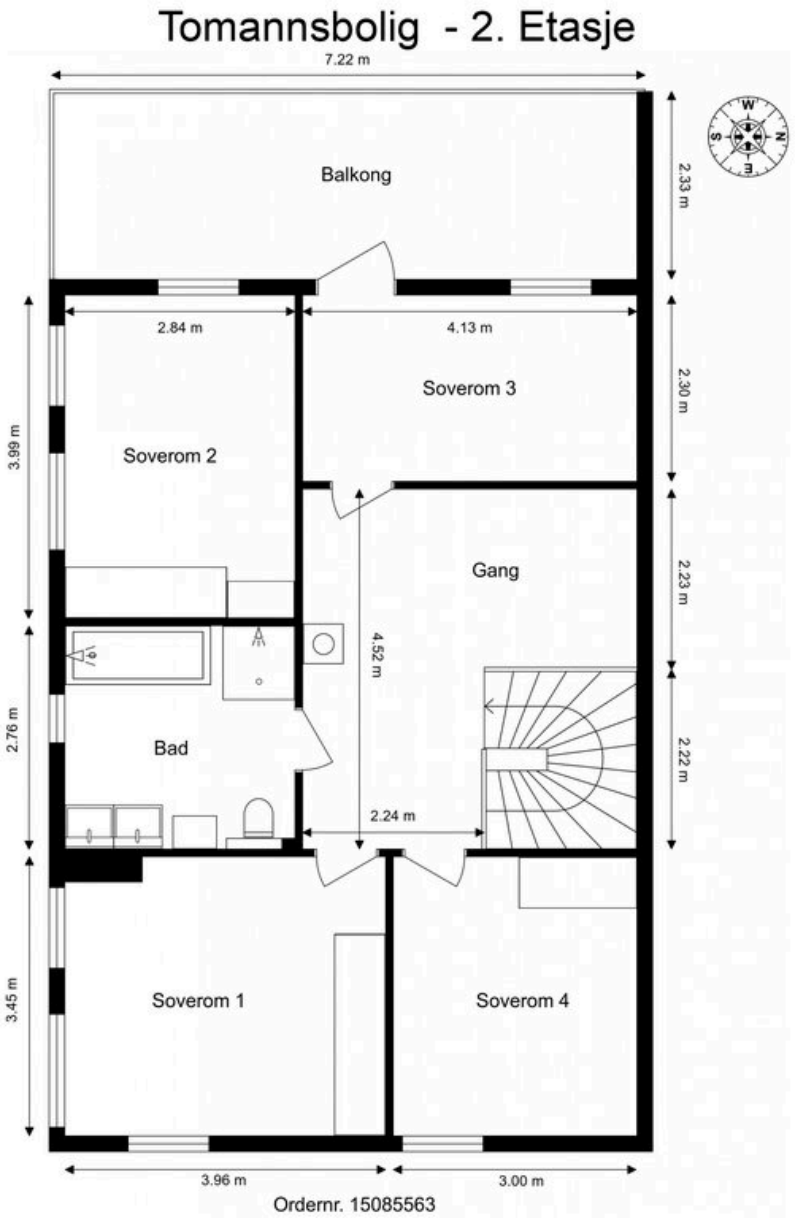
Plantegninger



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje





Innhold

Innholdsrik 1/2 part av tomannsbolig med meget god planløsning.

1. etasje: Stor entrè med garderobeløsning, hall, stort bad/vaskerom, trapperom, bod/teknisk, stor stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt terrasse på 24 kvm og hage.

2. etasje: Loftstue, bad og 4 soverom. Utgang til vestvendt balkong på 17 kvm fra 1 soverom.

Langringsloft med lukeadkomst.

Utvendig sportsbod

STANDARD

Lys og tiltalende 1/2 part av tomannsbolig med moderne farger og materialvalg.

Kjøkken: Moderne kjøkken med profilerte fronter. Benkeplater av stein. Underlimt kjøkkenvask med armatur. Sprutplate og stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Ventilator plassert i overskap. Kjøleskap og oppvaskmaskin ble skiftet i 2022. Automatisk lekkasjestopper og lekkasjesensor samt komfyrvakt.

Bad/vaskerom: Stort og tiltalende bad/vaskerom med varmekabler på gulv og downlihgt. Himling av malt panel. Gulvstående vaskerominnredning. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt servant med armatur. Speil på vegg over servant samt stikkontakt på vegg over benkeplate. Vegghengt toalett. Dusjsone med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

Bad 2. etasje: Flott flislagt bad med varmekabler og downlights. Himling av malt panel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servanter og armaturer. Innfelt speil samt overlys på vegg over servant. Stikkontakt under servantinnredning. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Innbygd badekar med badekararmatur. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

Øvrige rom 1. etasje: Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i samtlige rom. Himlinger av malt panel med downlights. Innerdør med glassfelt og profilerte innerdører.

Øvrige rom 2. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte flater. Himlinger av malt panel samt malt panel med downlights. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 soverom 2 og soverom 4. Viser til vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i i 2014. Bygningen har støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående trekledning. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Hvalmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Boligen har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med glassfelter og profilert boddør. Tofløyet terrassedør, balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy

alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG2:
Våtrom - bad 2. etasje: Sanitærutstyr og innredning.
Våtrom - bad/vaskerom: Lekkasjesikkerhet, sanitærutstyr og innredning.
VVS - teknisk rom: Lekkasjesikkerhet.
Andre rom 1. etasje: Overflate gulv.
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Skorsteiner inne i boligen.
Ytterkledning inkl. fasader: Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk).
Andre byggverk - garasje: Annet.
Andre byggverk - integrert utebod: Yttertak og takkonstruksjon.
Det er ikke gitt TG3 på eiendommen.
Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 179,0 m²
- BRA-i: 149,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 41,0 m²

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming supplert med peisovn i stue.
Varmekabler i entrè, hall, bad/vaskerom, stue og kjøkken i 1. etasje. Varmekabler på bad i 2. etasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast, kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av plast og kobber med hovedstoppekran, fordelerskap for rør-i-rør med kursfortegnelse, varmtvannsbereder på 300 L fra byggeår med trykktanker fra 2022 samt ventilasjonsagregat for balansert ventilasjon plassert i bod/teknisk rom. Automatisk lekkasjestopper på kjøkken samt lekkasjesensorer under servantinnredning på vaskerom og under kjøkkeninnredning.
Oppgradering i 2021: Motor til ventilasjonsagregat.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.
Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

Tomten til sameiet er på 1127 kvm. Tomten er delt slik at Østliveien 15 A eier 391 kvm av tomten. Østliveien 15 B har tinglyst adkomstrett over den sydlige delen av sameiet. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring med kart for mer informasjon.

PARKERING

Parkering i garasje på egen tomt.
Eiendommen har en stor gårdsplass med plass til mange biler.

SKOLE OG BARNEHAGE

Eiendommen sokner til Østli barneskole og Flåtestad ungdomskole.
Flere barnehager i kort avstand fra boligen.
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Veletablert villaområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 30 616 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Kommunale avgifter faktureres pr. mnd og man betaler etter eget forbruk. Det er vannmåler i boligen.

FELLESUTGIFTER

Det er ikke lagt opp til felleskostander mellom seksjonene. Man betaler sin egen forsikring, kommunale avgifter, kabel-tv/internett m.m.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Strømforbruket i 2025 utgjorde ca 20 000 kwh
Årlig bygningsforsikring kr. 16.572,-
Kommunale avgifter ca kr. 2.551,- pr. mnd
Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1.099,- pr. mnd

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Fremtind
Forsikring med polisenummer: 21280331

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:
Som primærbolig kr. 1 964 469,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 7 857 875,00,- ved annen bruk av eiendommen.
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet Østliveien 15 består av 2 seksjoner. Eierbrøken er 1/2 pr. seksjon. Seksjoneringsbegjæringen ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale: Dokumentavgift kr 243 750,00,- Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,- Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,- Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 10 014 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 03.06.2014 som omhandler hele eiendommen.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen stemmer nesten overens med dagens planløsning. Selger har bygget en større balkong i 2. etasje. I tillegg er det satt opp en lettvegg i loftstuen for å lage et 4. soverom. Lettveggen kan enkelt tas ned hvis man ikke ønsker dette rommet.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål der bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse gjelder. Bestemmelsene ligger vedlagt prospektet.

Kommuneplaner:

Delareal: 17 kvm. KPHensynsonenavn: H320_2. KPFare: Flomfare. Delareal: 1127 kvm. KPHensynsonenavn: H110. KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann. Delareal: 1127 kvm. Arelabruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Frydenberg.

Reguleringsplaner:

Delareal: 18 kvm. Formål: Kjørevei. Delareal: 1109 kvm. Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhus Ingen reguleringsplaner under arbied innenfor 500 meter fra eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og

andre krav. Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Dnr. 324575, tgl. 24.04.2014 - Seksjonering SNR: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 1 / 2 Dnr. 2876, tgl. 14.07.1951 - Bestemmelse om veg Forbud mot næringsvirksomhet Bestemmelse om generende virksomhet forbud mot utgraving. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 82, tgl. 10.01.1963 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 6650, tgl. 17.10.1973 - Bestemmelse om veg RETTIGHETSHAVER:FRADELT PARSELL AV BNR.211 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 3454, tgl. 31.05.1974 - Best. om vann/kloakkledn. PLIKT TIL VEDLIKEHOLD AV VANN OG KLOAKKLEDN. PÅ BNR.453 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 2085, tgl. 20.03.1980 - Erklæring/avtale RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMM.E-VERK HAR RETT TIL Å ANLEGGE OG DRIVE HØYSPENT JORDKABEL MED RETT TIL TILSYN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Dnr. 388577, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring Omnummerering ved kommuneendring Dnr. 110267, tgl. 01.01.2024 -

Omnummerering ved kommuneendring Omnummerering ved kommuneendring Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven.

EIENDOMMEN

Østliveien 15 A Cnr. 243, bnr. 211, snr. 2 i Nordre Follo Type bolig: VertikaldeltTomannsbolig

SELGER

Stein Morten Jordalen Meyer og Linn Carina Pettersen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260122 Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim NORD Eiendomsmegling Nord Eiendomsmegling AS NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Selger har utvidet balkongen i 2. etasje. Det er satt opp en utvendig bod bak garasjen. Dette er ikke søkt godkjent hos Nordre Follo kommune.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Servitutter
- Kommune opplysninger

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Ca. 1 desember eller etter nærmere avtale med selger. Budgiver legger inn ønsket overtagelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken ligger vedlagt i salgsoppgaven. Meglerforetaket mottar honorar ved bestilling av boligkjøperforsikring. Ta kontakt med

megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang

akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. 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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. 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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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: Hvis 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim.

Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,9 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: Kr. 22 950,00

Visning: Kr. 3 000,00

Tilrettelegging bolig: Kr. 17 900,00

Oppgjørshonorar : Kr. 7 250,00

Offentlige utlegg: Kr. 5 064.00

I tillegg kommer tilstandsrapport, boligselgerforsikring og foto

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Østliveien 15 A
1415 OPPEGÅRD
Gnr./Bnr.: 243/211
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 04.09.2026
Befaringsdato: 02.09.2026
Referansenummer: 15085563

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 154 m² (BRA-i: 149 m²)
Garasje/bodbygg.
Bruksareal: 25 m² (BRA-i: 0 m²)

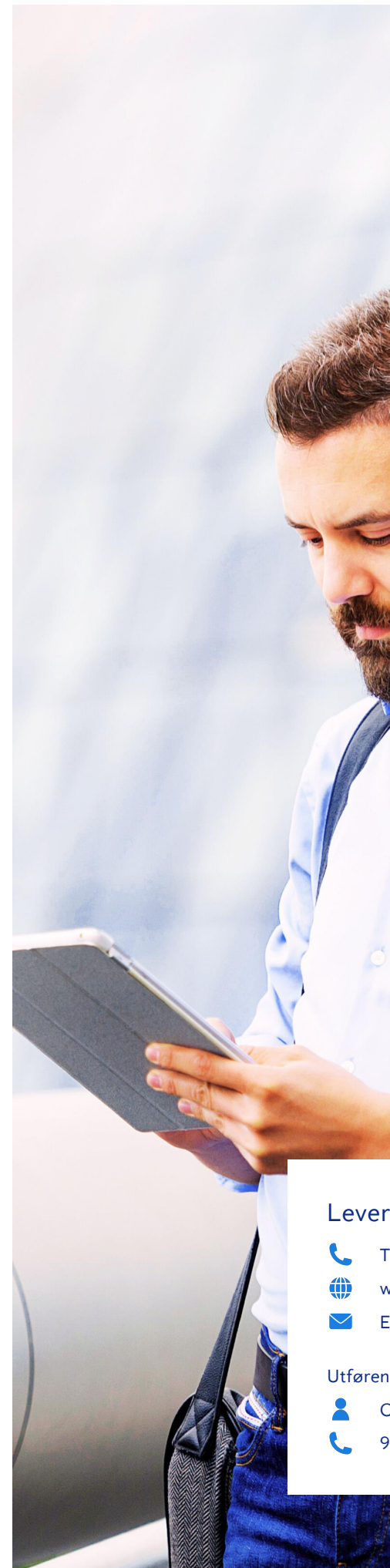
Totalt bruksareal: 179 m² (BRA-i: 149 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

 Christian Ulrich Johansen
 98615201



Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaringspersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TGIU Ikke undersøkt

TGIU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi kypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.09.2026
Referansenummer	15085563
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0122
Hjemmelshaver/selger	Stein Morten Jordalen Meyer
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Stein Morten Jordalen Meyer
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	04.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Østliveien 15 A
Postnummer/sted	1415 OPPEGÅRD
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	243/211
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 391 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2014		
Garasje/bodbygg	2014		

Tomtebeskrivelse

Del av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Nordre Follo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet innkjørsel belagt med belegningsstein, garasje/bodbygg med elbil-lader, gressplen, trær og diverse beplantning.

Byggemåte

Bolig oppført i i 2014. Bygningen har støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående trekledning. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Hvalmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Boligen har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med glassfelter og profilert boddør. Tofløyet terrassedør, balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue/kjøkken, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

2.etasje: Gang, bad og fire soverom. Utgang fra soverom 3 til balkong.

1.etasje: Entré, hall, vaskerom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom. Utgang fra stue/kjøkken til terrasse. Utgang fra entré via svalgang til tilliggende utebod.

Frittstående garasje/bodbygg med elbil-lader og tilliggende terrasse med boblebad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad/vaskerom		Lekkasjesikkerhet	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
VVS-teknisk rom - Bod/teknisk rom.		Lekkasjesikkerhet	11	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	13	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
Andre byggverk - Garasje med bod.		Annet	16	
Andre byggverk - Integrert utebod.		Yttertak og takkonstruksjon	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	74			74	17
	Gang, bad og fire soverom.				Balkong.
1. Etasje	75	5		80	24
	Entré, hall, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom.	Integrert utebod.			Terrasse.
SUM	149	5		154	41
Total bruksareal: 154 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Garasje/bodbygg.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		25		25	13
		Garasje (18 m2) og utebod (7 m2).			Terrasse.
SUM		25		25	13
Total bruksareal: 25 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligens etasjer:
2. Etasje: Det er målt ca. 2,39-2,41 meter takhøyde i samtlige rom.
1. Etasje: Det er målt ca. 2,40 meter takhøyde i samtlige rom.



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegninger av boligen fra byggeår datert 09.09.2013. Fremlagt plan, snitt- og fasetegning av garasje fra byggeår datert 24.09.2013. De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 2/12-15.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Faktura vedrørende rørarbeider, datert 24-01-2026. Faktura vedrørende el-arbeider, datert 20.03.20. Faktura vedrørende tømrerarbeider, datert 25.03.2020. Faktura vedrørende tømrerarbeider, datert 08.08.2022. Innreguleringsrapport for balansert ventilasjon (udatert) fra 2025. Faktura vedrørende belegningsstein, datert 2023-11-20.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-permer fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 5 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 07.04.2014-02.05.2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt panel med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servanter og armaturer. Innfelt speil samt overlys på vegg over servant. Stikkontakt under servantinnredning. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Innbygd badekar med badekararmatur. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Stoppekraner under servanter. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 32 mm.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom 2). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 46,5 prosent, ved 22,8 celsius med duggpunkt på 10,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusjsone bad



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad til badekar

Våtrom - Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater av malte plater og fliser. Himling av malt panel med downlights. Gulvstående vaskerominnredning. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt servant med armatur. Speil på vegg over servant samt stikkontakt på vegg over benkeplate. Vegghengt toalett. Dusjsone med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjesensor under servant.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 17 mm. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad/vaskerom

VVS-teknisk rom - Bod/teknisk rom.

Bod/teknisk rom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater av malte flater. Himling av malt flate. Vanninntaksrør av plast og kobber med hovedstoppekran. Fordelerskap for rør-i-rør med kursfortegnelse plassert i vegg. Varmtvannsbereder på 300 L liter fra byggeår med trykktanker fra 2022. Ventilasjonsagregat for balansert ventilasjon. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av plast, kobber og rør-i-rør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk og er tilnærmet lik flatt. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bod/teknisk rom.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater av stein. Underlimt kjøkkenvask med armatur. Sprutplate og stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Ventilator plassert i overskap. Stoppekran under kjøkkenvask. Kjøkkenet har automatisk lekkasjestopper og lekkasjesensor samt komfyrvakt.

Oppgraderinger i 2022: Kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	

Tekniske anlegg

Vannrør av plast, kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av plast og kobber med hovedstoppekran, fordelerskap for rør-i-rør med kursfortegnelse, varmtvannsbereder på 300 L fra byggeår med trykktanker fra 2022 samt ventilasjonsagregat for balansert ventilasjon plassert i bod/teknisk rom. Automatisk lekkasjestopper på kjøkken samt lekkasjesensorer under servantinnredning på vaskerom og under kjøkkeninnredning.

Oppgradering i 2021: Motor til ventilasjonsagregat.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
	TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
		Kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort og ventilasjonsagregatet innregulert i 2025. Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte hvert 6.måned.
	TGIU	Innvendig stakeluke
		Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
		Badeinnretninger
		Boligen har installert utvendig boblebad. Undersøkelse av denne installasjonen med tilhørende komponenter/utstyr er unntatt fra tilstandsanalysen. Konsekvens/foreslått tiltak er at for å få klarhet i bygningsdelenes tilstand og funksjon, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for bassenget og det tilhørende systemet. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte flater. Himlinger av malt panel samt malt panel med downlights. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 soverom 2 og soverom 4.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
	TG 1	Overflate vegg
		Det er registrert noe gjenstående malerarbeider på soverom 2. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
		Overflate gulv
		Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i samtlige rom. Himlinger av malt panel med downlights. Innerdør med glassfelt og profilerte innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
	TG 2	Overflate gulv
		Synlige deler av parkettgulvets overflatemateriale i stue/kjøkken bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft

Uinnredet kaldt loft over boligen. Adkomst via takluke og stige. Gulvflatet er kledd med plater. Veggflate av gipsplater. Synlige taksperrer. Bygningsplater i himling. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
	TG 1	Kontroll av diffusjonssperre
		Dampspærren ble kontrollert ved gjennomføring til ventilasjonskanal, det eneste stedet hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Ildsteder
	TG 2	Skorsteiner inne i boligen
		Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.
		Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tilstand
	HMS	Rekkverk og håndløper
		Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		2. Etasje - 1. Etasje
	TG 1	2. Etasje
		I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm og på soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		1. Etasje
		I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm og i entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring
	TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Det er stedvis ingen/liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med glassfelter og profilert boddør. Tofløyet terrassedør, balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming
---	------	---

Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av duk. Pusset pipe med pipetopp i metall. Fotbeslag i bly. Feierstige og snøfangere. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vinds kier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Skorsteiner (over tak)
	TG 1	Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert fra stige og bildedokumentasjon fra selger tatt fra drone.
		Tekking (med tilhørende beslag) Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, observasjoner gjort fra bakkenivå og bildedokumentasjon tatt fra drone med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
	HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befarings tidspunktet).

Balkonger

Utgang fra soverom 3 til balkong på 17 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter. Balkong i tre- og stålkonstruksjoner. Gulvflate belagt med terrassebord med underliggende plater for vannavrenning. Rekkverk og levgg av trekonstruksjoner. Stikkontakt på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
	TGIU	Membraner og vanntett sjikt Underliggende plater for vannavrenning er ikke tilgjengelig tilgjengelig for inspeksjon.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Utgang fra stue/kjøkken til delvis overbygget terrasse på 24 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning, markise og utvendig stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - Terrasse tilliggende garasje/bodbygg

Terrasse på 13 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Levegg av trekonstruksjoner. Boblebad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark og ringmur av termomur.

	TGIU	Grunnmur og fundament Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.
--	------	--

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
	TG 1	Terrengfall fra grunnmur Terrengt rundt boligen har stedvis lite fall vekk fra grunnmuren. Forholdet vurderes i dette tilfellet ikke å medføre vesentlig risiko, sett i sammenheng med dreneringens alder. Det anbefales likevel å følge med på forholdet over tid, slik at eventuelle endringer kan fanges opp og lokale tiltak vurderes dersom dette skulle bli nødvendig.
	TGIU	Fuksikring av grunnmur Eventuell fuksikring er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet at grunnmuren er kledd med plater.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved innkjørsel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
---	------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger
---	------	---

Andre byggverk - Garasje med bod.

Frittstående garasje/bodbygg med elbil-lader. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Valmtak og pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein og takshingel. Konstruksjonen er uisolert.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter
	TG 1	Veggkonstruksjon og fasadematerialer Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	TG 2	Annet Det registreres terrengfall inn mot garasjen/boden i området belagt med belegningsstein. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren og yttervegger fra nedbør/smeltevann. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og avviker fra kriteriene i NS 3600. Foreslått tiltak er videre overvåking for å vurdere eventuelle tiltak til utbedringer.

Andre byggverk - Integrert utebod.

Utgang fra entré med videre adkomst til tilliggende utebod. Støpt gulv mot grunn. Veggflater av gipsplater og bygningsplater. Himling av bygningsplater. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra toppen av stige). Konstruksjonen er isolert.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter
	TG 2	Yttertak og takkonstruksjon TG2 gjelder: Det er registrert stedvis mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. TGIU: Takonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder opprinnelig stue har blitt soverom og gang. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Balkong er utvidet og det er oppført tilliggende utebod til garasjen. Forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig utbygging/tilbygging/tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggtekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Skifte av flottor

2.1.2 Arstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet flottor. På begge toalettene.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

IBR

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Skifte av vindu i stue

4.1.2 Arstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu sørvendt nærmest kjøkkenet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Via DnB/Fremtind Forsikring

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



4.2.1 Navn på arbeid

Balkong

4.2.2 Arstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Veiledning, planlegging og konstruksjon av kritiske/vektbærende deler, gjort på dugnad sammen med tomrer, har ingen faktura eller dokumentasjon.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ingen firma involvert.

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Balkong bygget med egeninnsats, sammen med daværende eier av 15c, under veiledning fra tomrer og utregninger gjort av byggingenior. Bilder fra byggeprosess kan evt fremlegges.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

El-bil lader og boblebad

10.1.2 Arstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppegård elektiske: koblet opp ny sikringsboks i garasjen til Boblebad og el-bil lader. Samt byttet defekte termostater til gulvvarme på badene og i



yttergangen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Oppegård elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Stikkontakter loft.

10.2.2 **Årstill**
2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt om stikkontakter på vegg ifm ombygging på loftstue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Astrour

10.3.2 **Årstill**
2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet fra fotocelle til astrour for utelys,

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Oppegård elektriske.

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Byttet motor som var defekt i balansert ventilasjon. 2021

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstill**
2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Renset ventilasjonssystem.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pust Ventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Soverom 4, 2. etg

24.1.2 Arstall

2020

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp lettvegg med dør for å få soverom nummer 4.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Atle Hangeland

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Byttet terrassebord på balkong til Kebony terrassebord, samt lagt på metallbeslag mot yttervegg. Utført av tømrer.
Bygget uisolert bod bak garasjen mot vest og platting og levegg rundt boblebad på sørsiden av huset. Utført av tømrer og elektriker.
Lagt brostein på hele gårdsplassen og mellom hus og garasje. Utført av Steinar Gjertsrud & Co AS.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

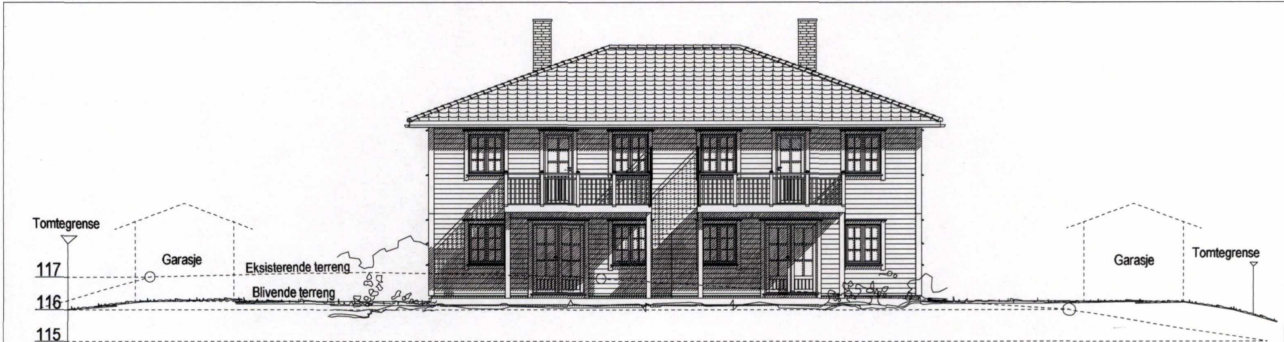
Forsikringsnummer 35826051

Egenerklæringsskjema

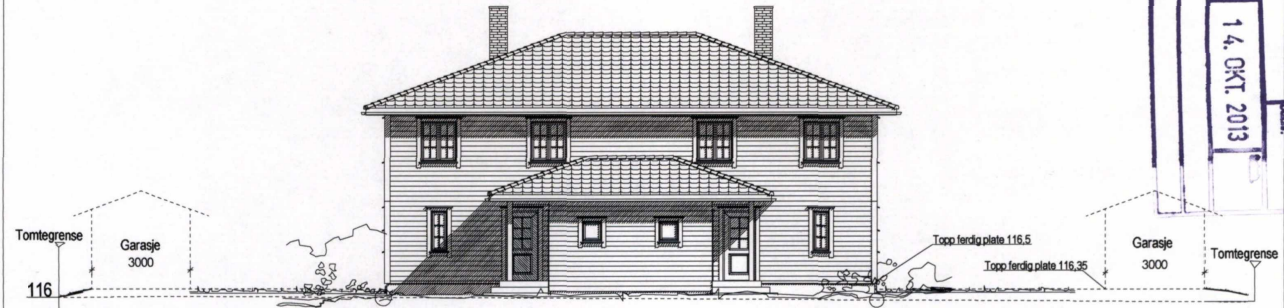
Name
Stein M Jordalen Meyer

Date
2026-09-01

Identification
 Stein M Jordalen Meyer



Fasade NORD

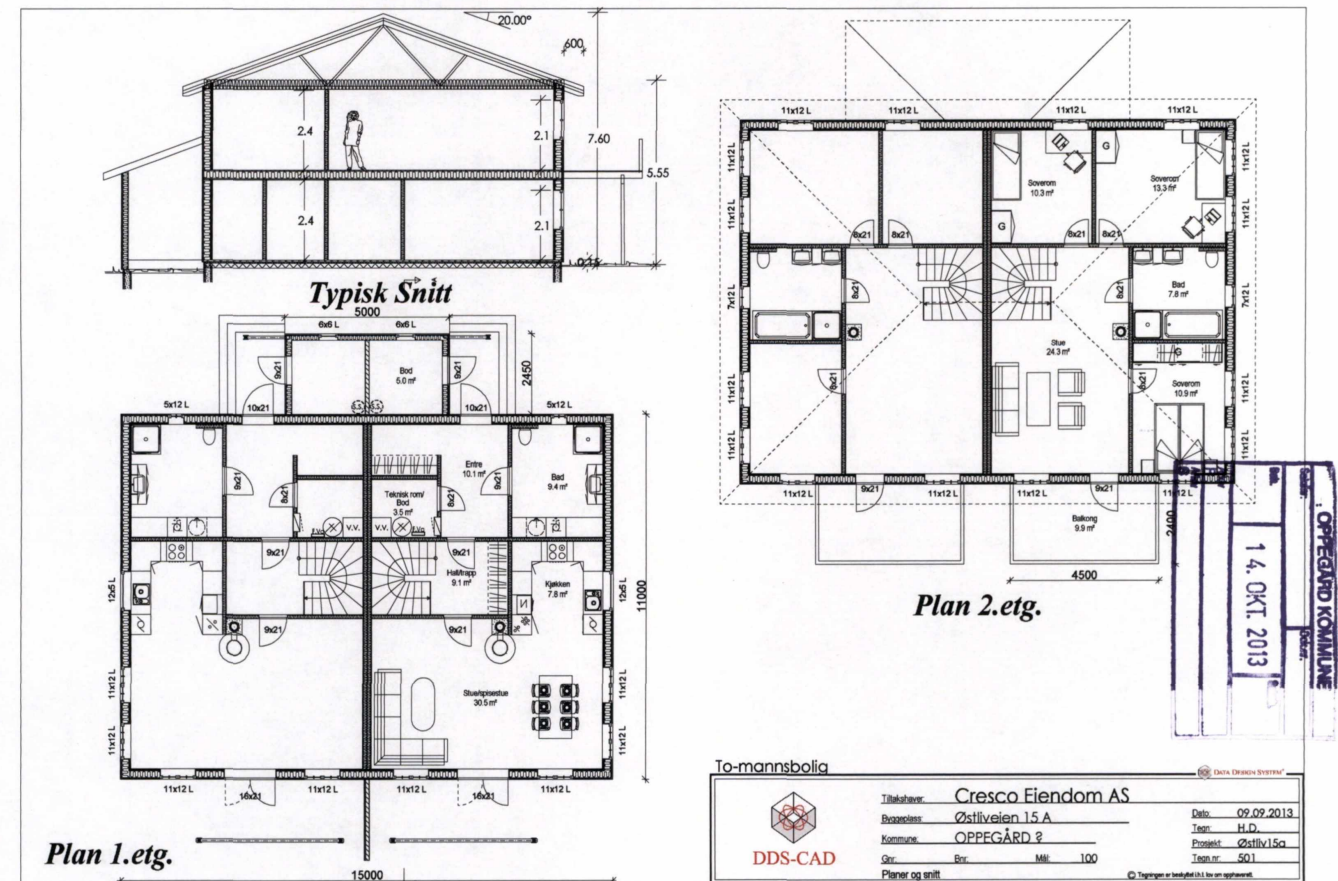
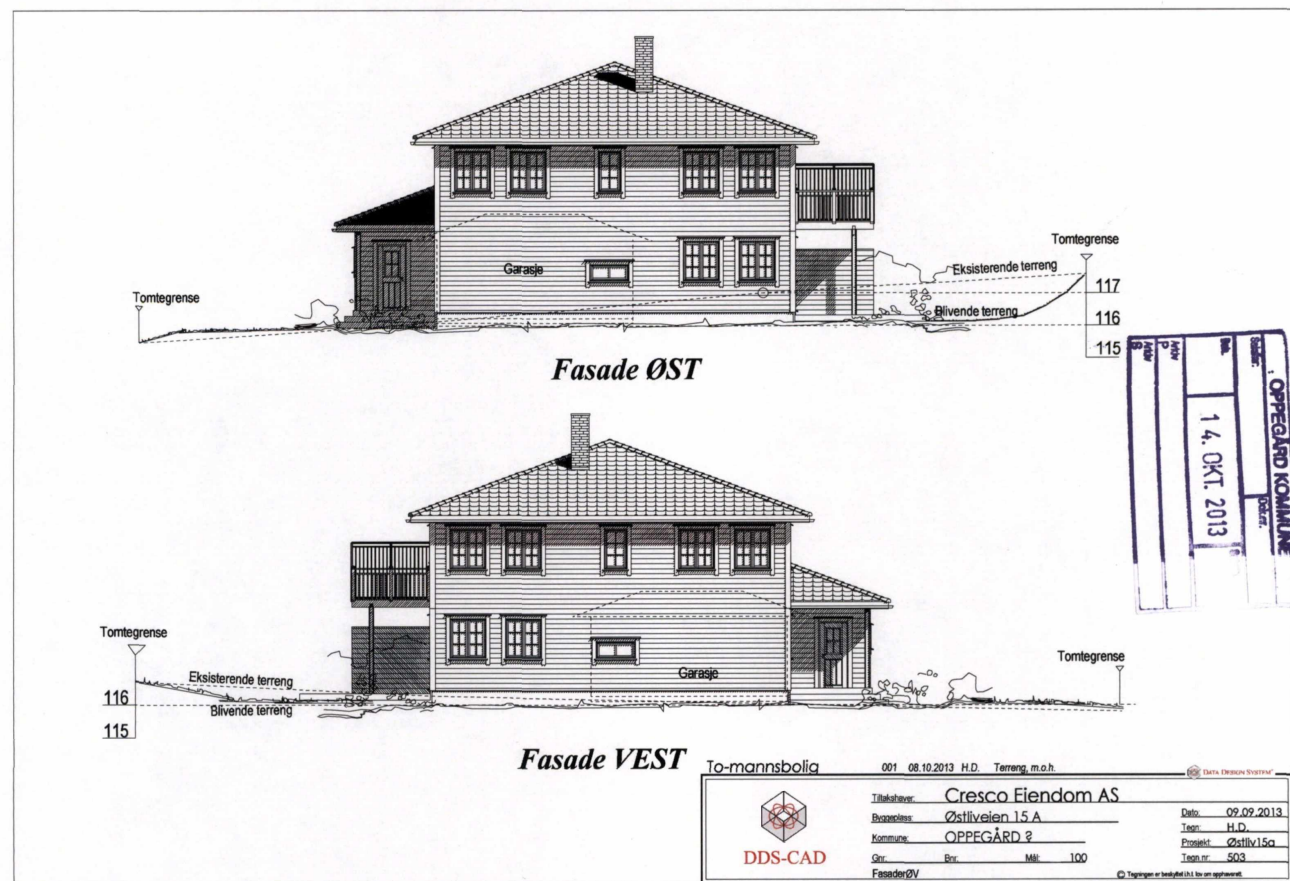


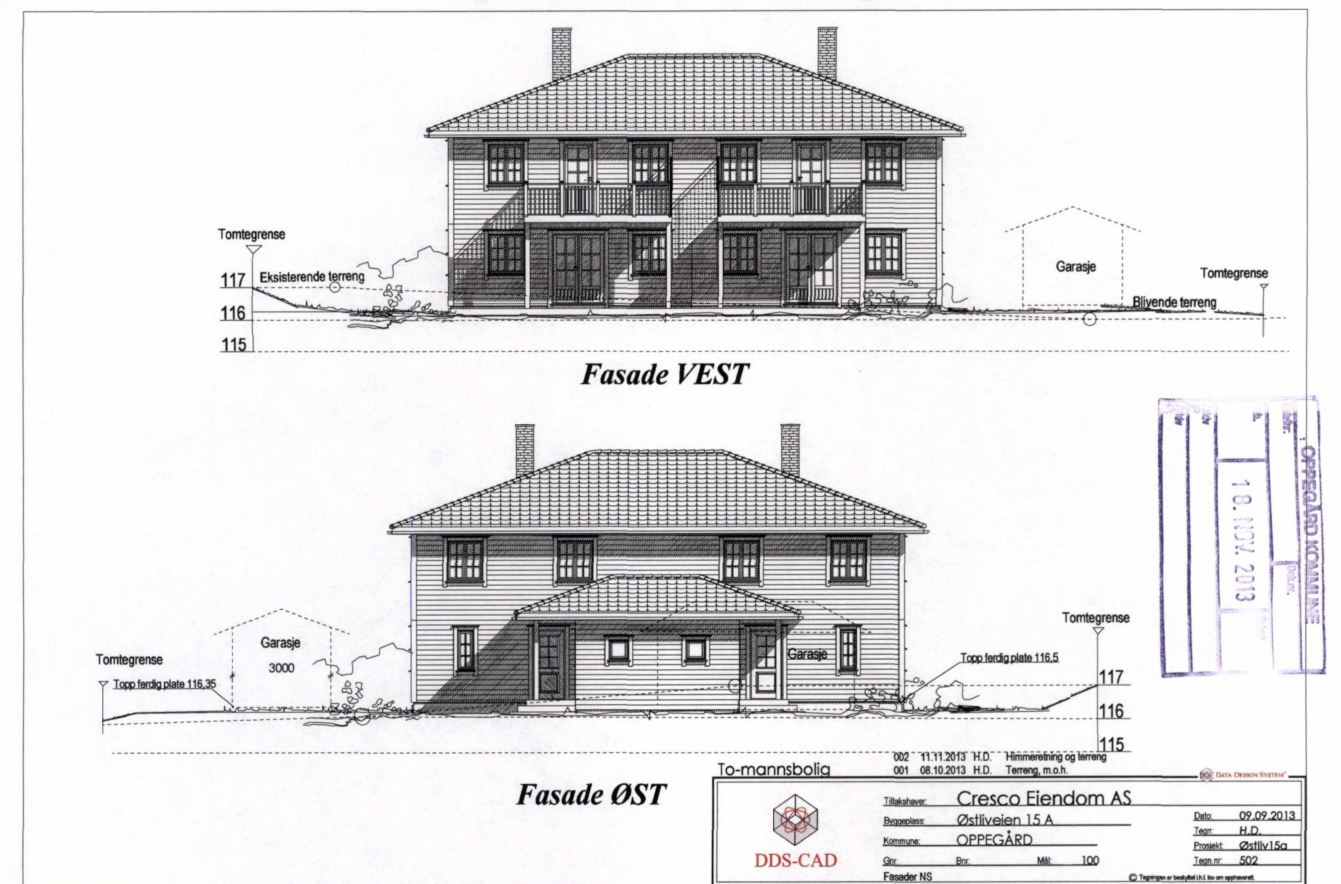
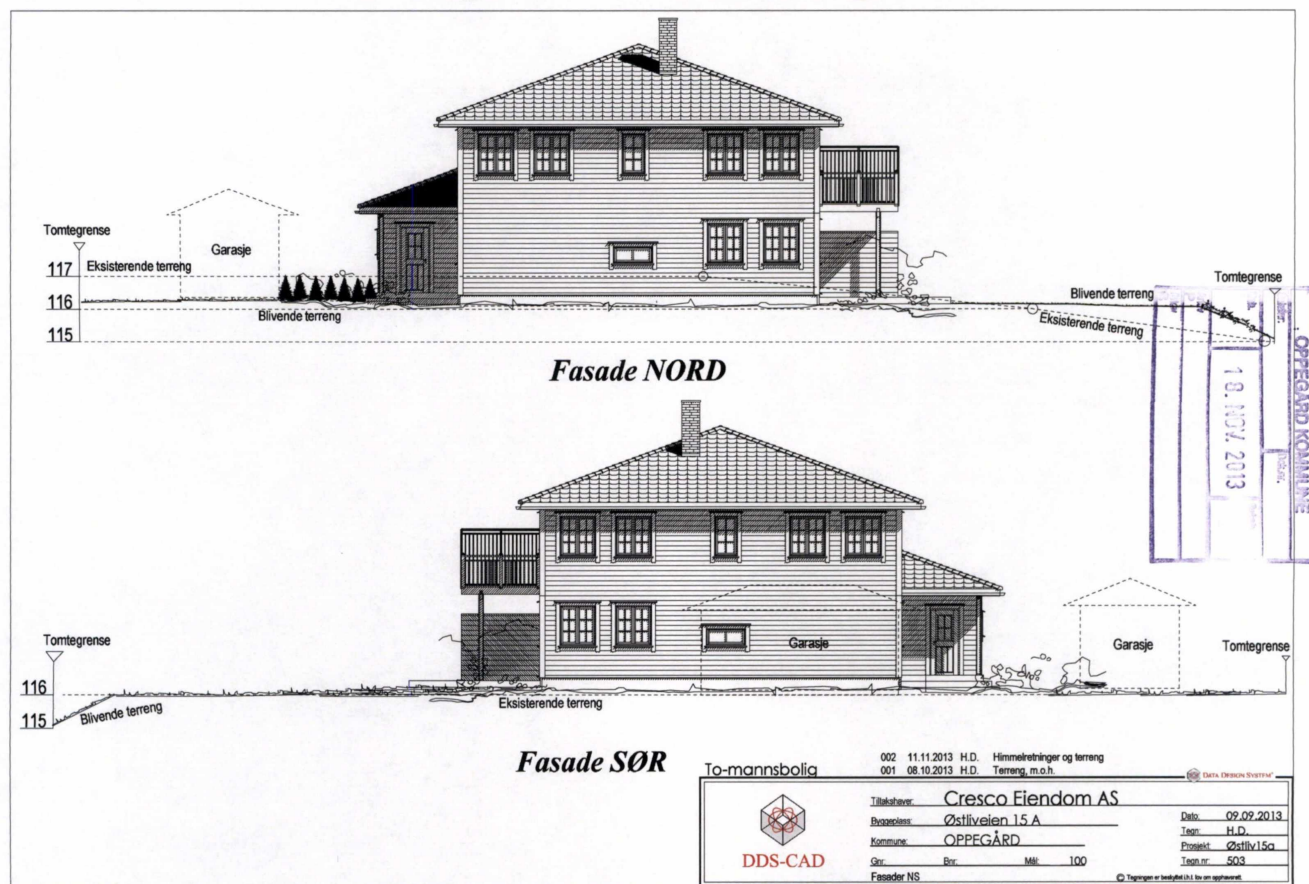
Fasade SØR

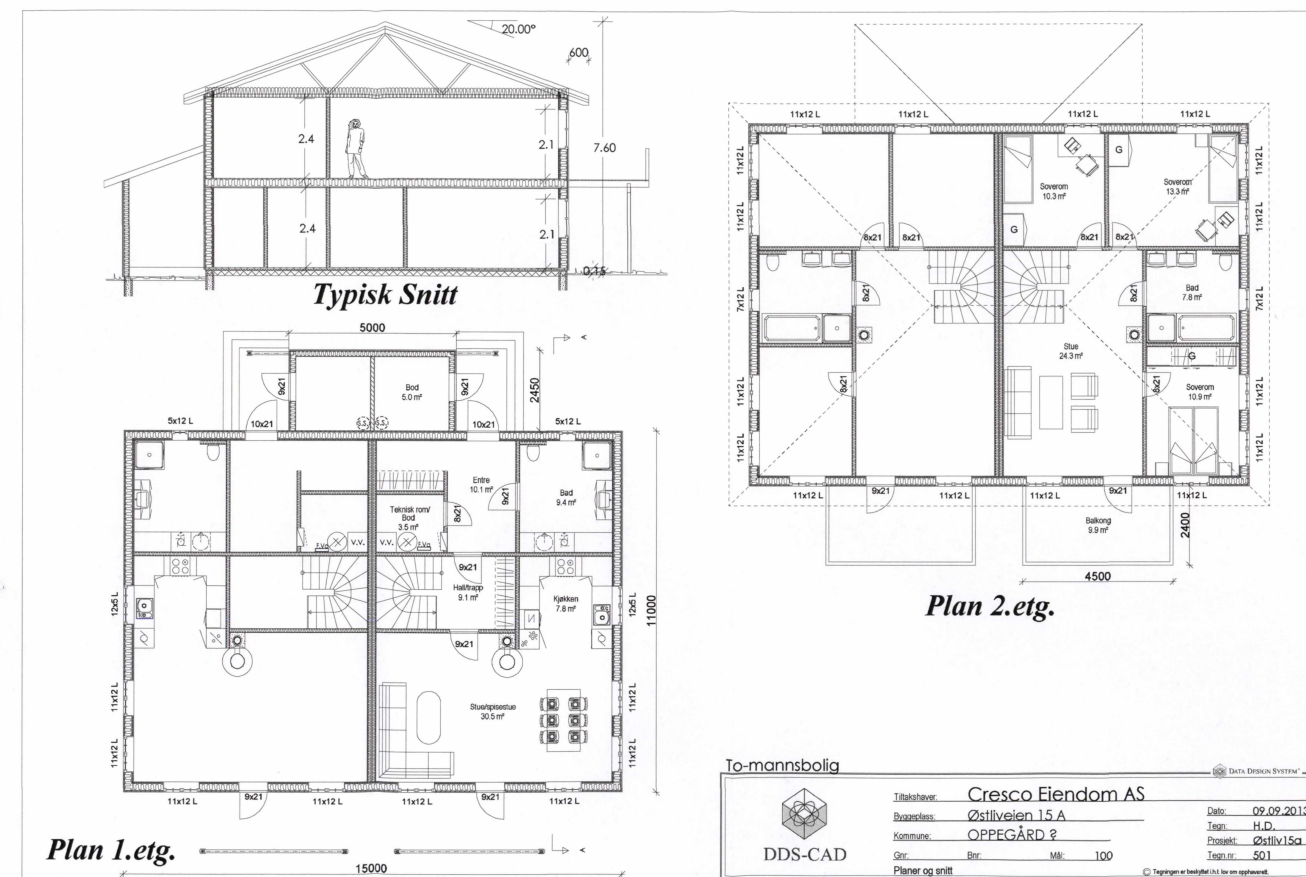
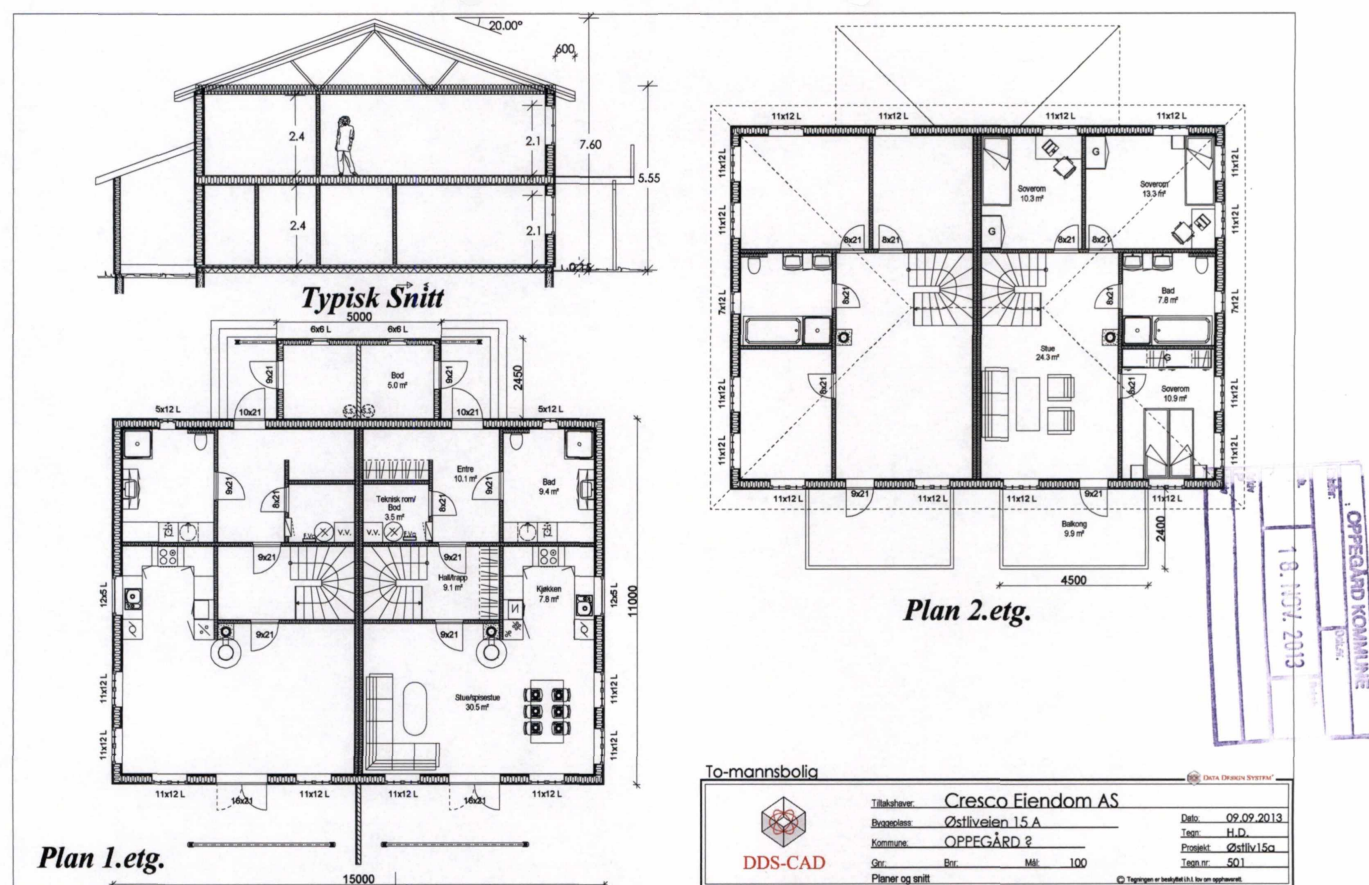
To-mannsbolia		001 08.10.2013 H.D. Tereng, m.o.h.	
	Tilskjæver: Cresco Eiendom AS		
	Bussadresse: Østiveien 15 A		
	Kommune: OPPEGÅRD 2		
	Gnr: Rnr: Mbl: 100		
Fasader NS		Dato: 09.09.2013	
		Tegn: H.D.	
		Prosjekt: Østliv15a	
		Tegn nr: 502	
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett			

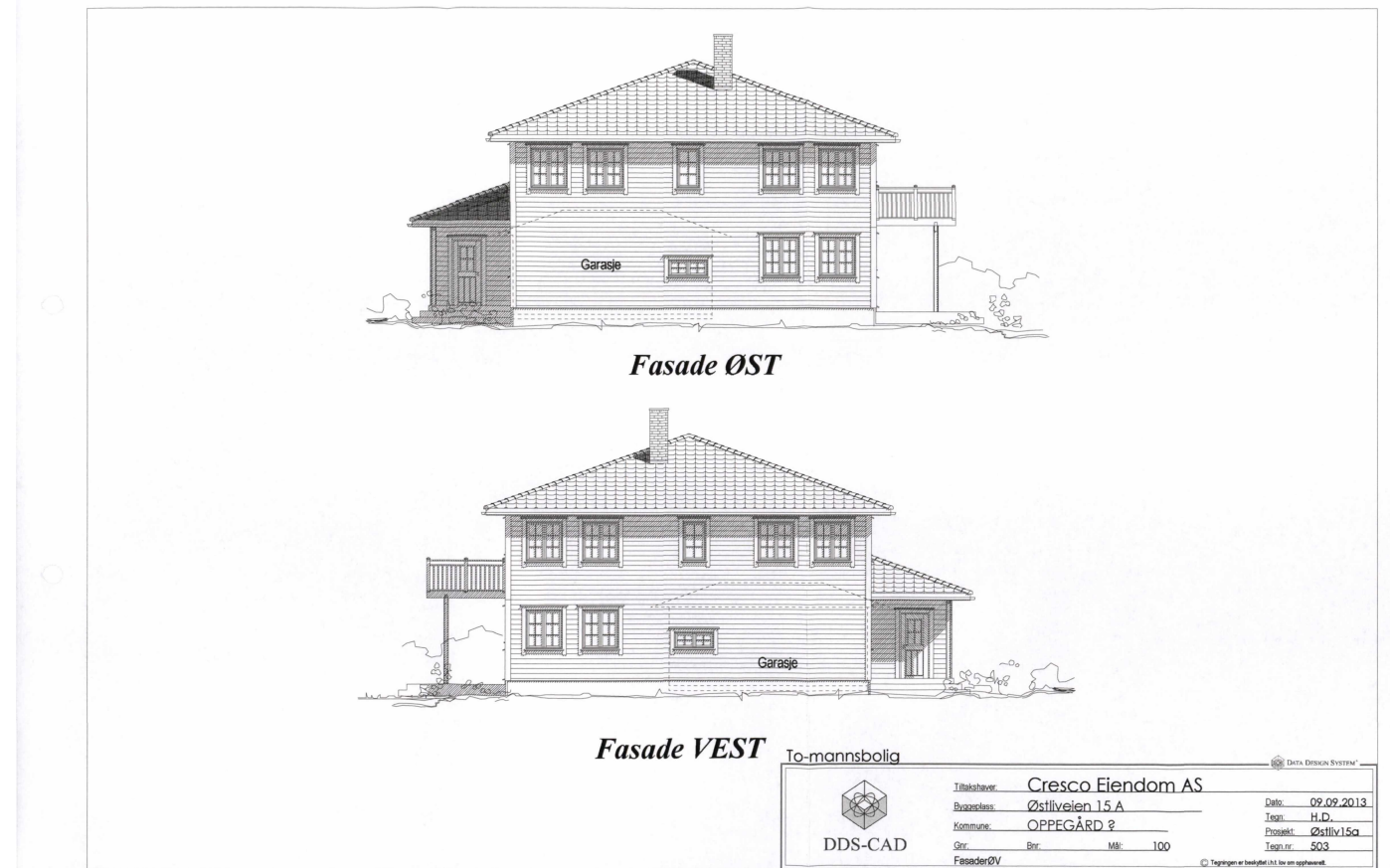
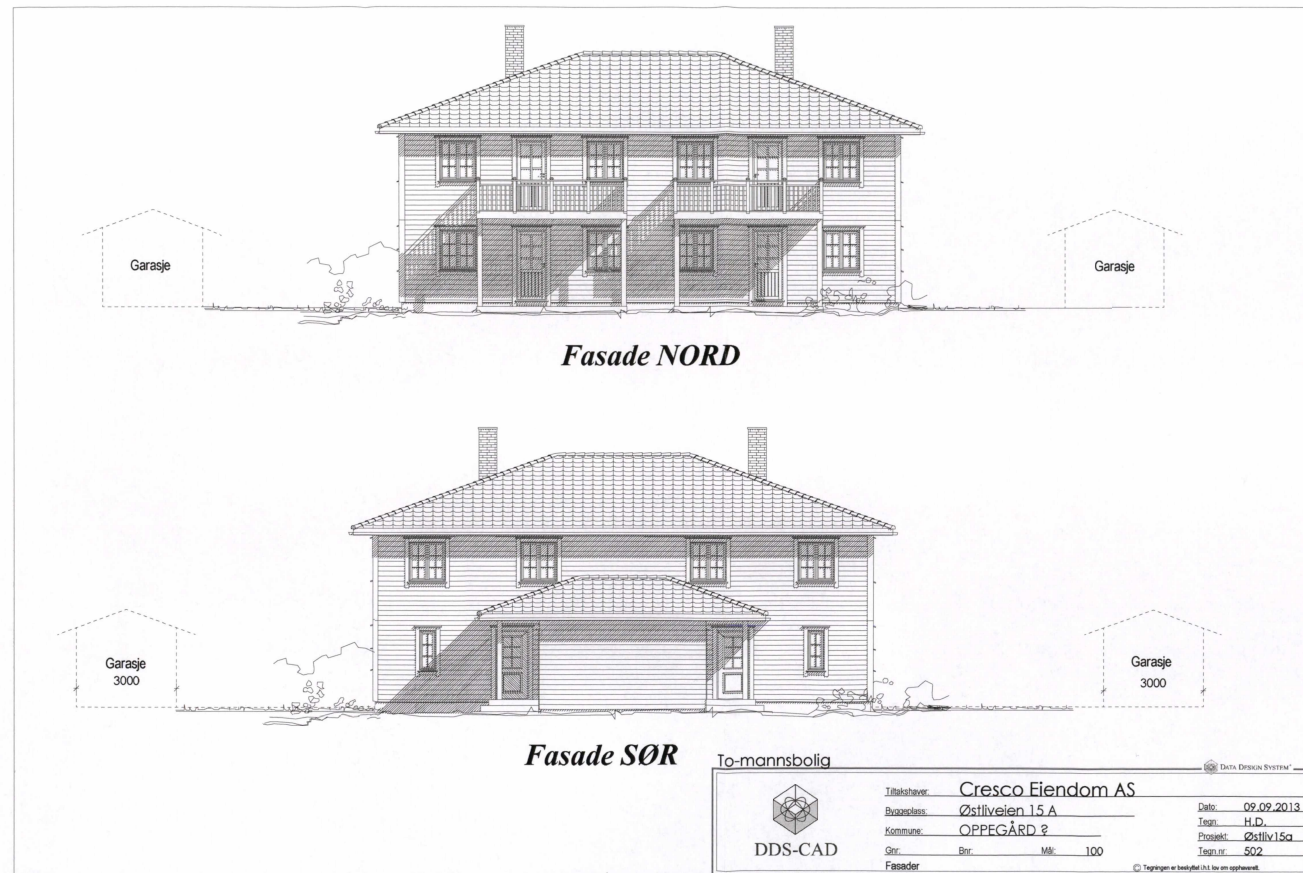


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))











BYGGHUSET AS
Trollåsveien 4

1414 TROLLÅSEN

Saksnr.: 13/2424-16
Arkiv: TB 43/211
Saksbeh.: FB
Dato: 03.06.2014

FERDIGATTEST

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

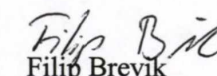
Gjelder: NY TOMANNSBOLIG
Byggested: ØSTLIVEIEN 15 A OG 15 C
Tiltakshaver: CRESCO EIENDOM AS
Ansvarlig søker: BYGGHUSET AS
Tillatelse: 28.11.2013

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 29.04.2014. 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.

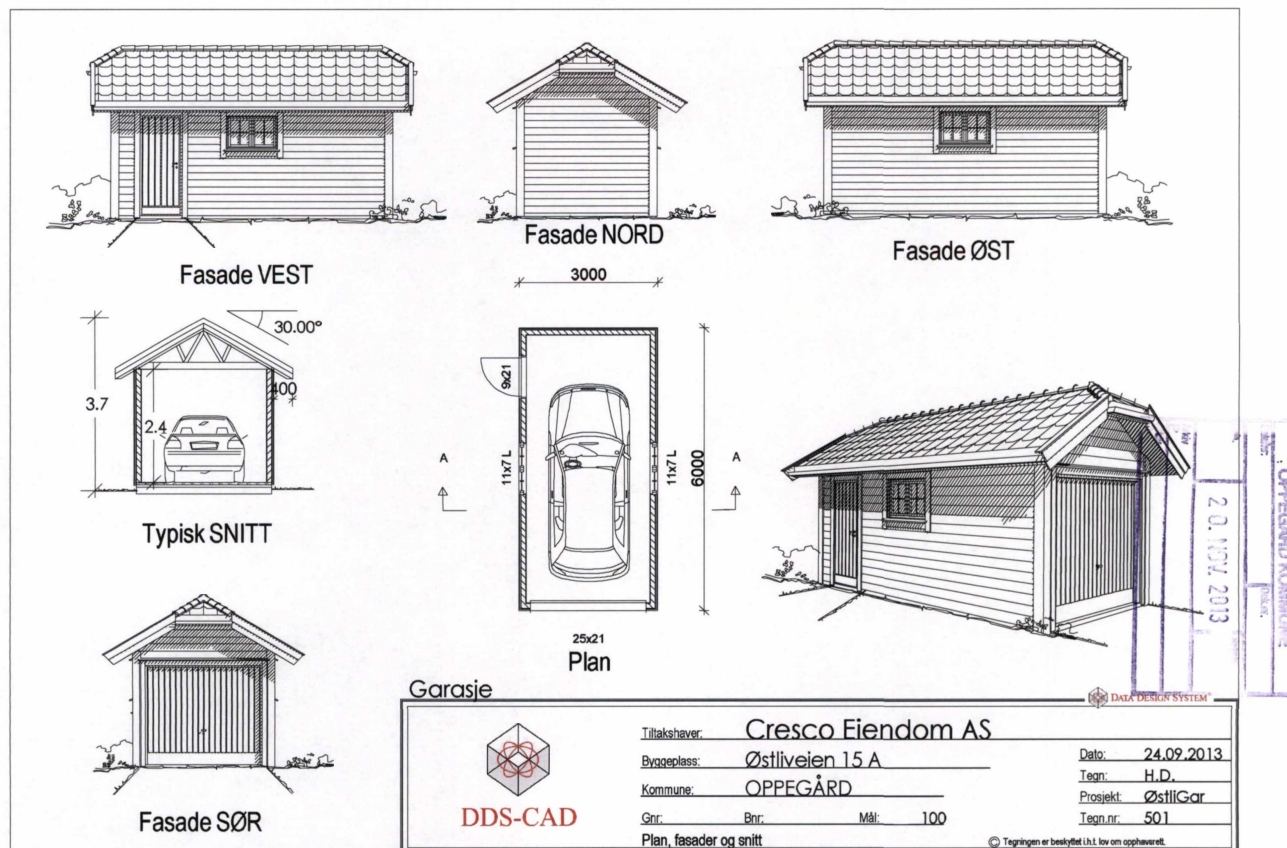
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg.

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.


Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder


Filip Brevik
Ingeniør

Kopi til:
CRESCO EIENDOM AS, Rosenholmveien 25, 1414 TROLLÅSEN
Virksomhet VAR (epost)
Geodata (epost)





CRESCO EIENDOM AS
Rosenholmveien 25
1414 TROLLÅSEN

KOPI

Saksnr.: 13/3158-7
Arkiv: TB 43/211
Saksbeh.: FB
Dato: 13.06.2014

FERDIGATTEST

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

Gjelder: FRITTLIGGENDE GARASJE SYD
Byggested: Østliveien 15 A
Tiltakshaver: CRESCO EIENDOM AS
Tillatelse: 09.12.2013

Anmodning om ferdigattest med erklæring fra tiltakshaver om at arbeidet er ferdigstilt er mottatt 13.06.2014. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter tiltakshaver som ansvarlig at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

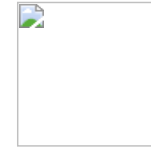
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse for tiltaket, med senere endring.

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

Korunn Sæther
for Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder

Filip Brevik
Filip Brevik
Ingeniør

Kopi til:
Geodata (epost)
Nordre Follo Brannvesen IKS
BYGGHUSET AS, Trollåsveien 4, 1414 TROLLÅSEN



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	211	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østliveien 15A, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid
❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner
❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf	
Delarealer	Delareal	17 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 127 m ²
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 127 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	FRYDENBERG

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal 18 m² Formål Kjørevei
-------------------	---

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 1 109 m² Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-------------------	---

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-243/211/0/2



Utskriftsdato: 28.08.2026 19:59

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	391.3
Etablert dato	24.04.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/211, 243/211/0/1, 243/211/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/211, 243/211/0/1, 243/211/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	06.05.2014 06.05.2014	13/3381 Rettet punkttype		243/211, 243/211/0/1, 243/211/0/2, 243/453
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	06.05.2014 06.05.2014	13/3381 Rettet punkttype		243/211, 243/211/0/1, 243/211/0/2, 243/212, 243/453, 250/35
Seksjonering Seksjonering	28.03.2014 22.04.2014	13/3381 Selksjonering med utearel	Tinglyst 29.04.2014	243/211 (-794,1), 243/211/0/1 (402,7), 243/211/0/2 (391,3) 243/33, 243/212, 243/443, 243/453, 250/35

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627639.44	601557.6		Ja	391.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN LINN CARINA F050485*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Østliveien 15A 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
MEYER STEIN MORTEN JORDALEN F150185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Østliveien 15A 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østliveien 15A	H0101	243/211/0/2	146	5	2	2	Kjøkken
Unummerert		-	243/211/0/2	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Østliveien 15 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300410018		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	03.06.2014
2	300412646		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	13.06.2014

1: Bygning 300410018: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 03.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	89
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	28.11.2013	03.12.2013	
Ferdigattest	03.06.2014	05.06.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østliveien 15A	H0101	243/211/0/2	146	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

2: Bygning 300412646: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 13.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.12.2013	16.12.2013	
Ferdigattest	13.06.2014	17.06.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/211/0/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

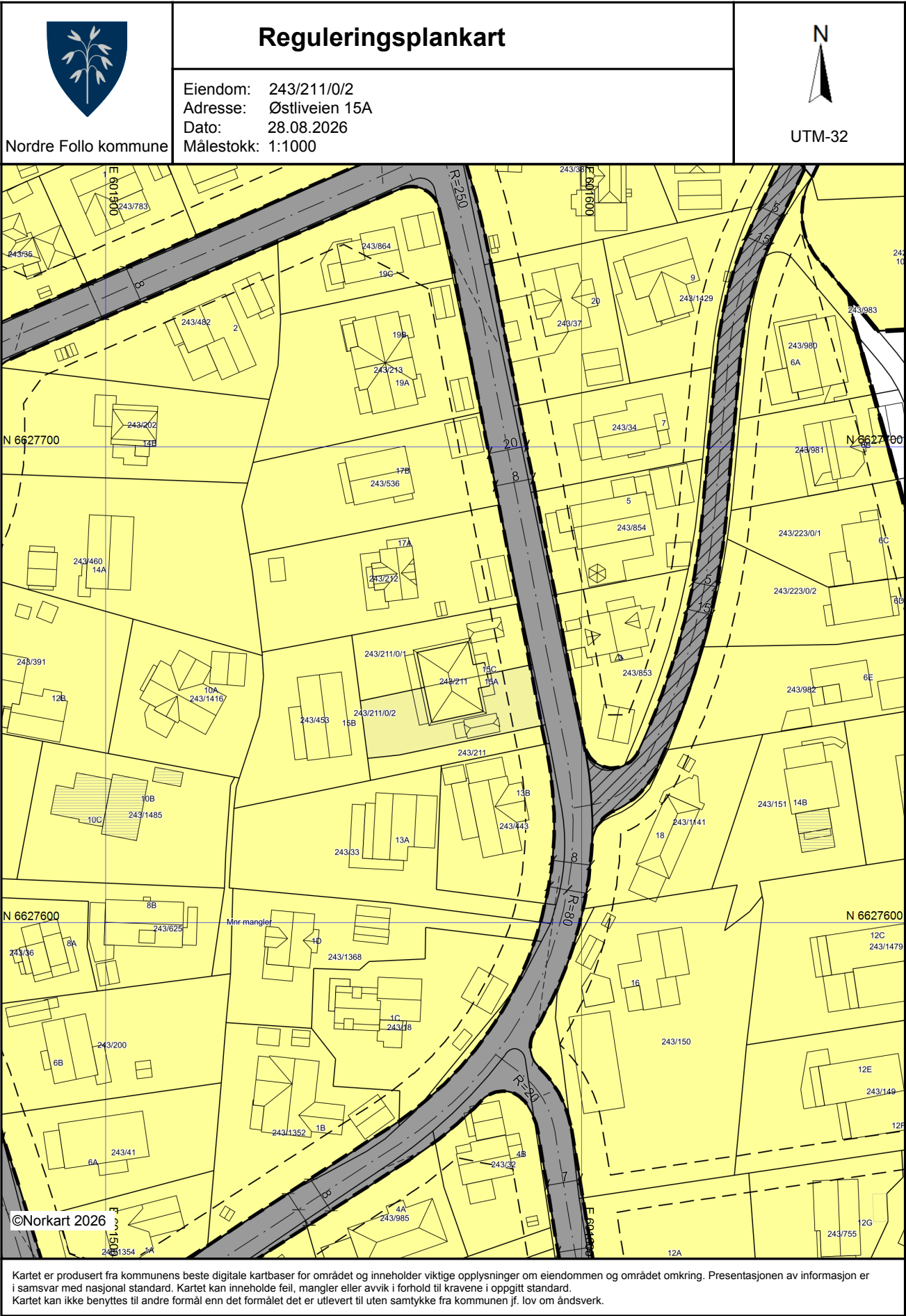
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 243/211

Bruksnavn	BAASTAD	Beregnet areal	333
Etablert dato	10.03.1921	Historisk oppgitt areal	1126
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627650.11	601570.38	0	Ja	178.3	
Eiendomsteig	6627635.89	601575.19		Nei	154.7	



Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/211//2

Teig 1 av 3



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

- Eiendomsgr omtvistet

--- Hjelpelinje vegkant

- - - Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfeste

----- Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt middels nøyaktig

● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent

○ Grensepunkt - bolt

✕ Grensepunkt - kors

□ Grensepunkt - rør

● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3

Areal	154,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6627635,89	Øst	601575,19

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6627634,55	601555,02	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	4,67	
2	6627635,25	601561,64	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	6,66	
3	6627641,61	601592,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,39	
4	6627637,7	601593,22	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
5	6627633,02	601570,5	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	23,20	
6	6627629,92	601555,62	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	15,20	

Teig 2 av 3 (hovedteig)



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal		178,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6627650,11	Øst	601570,38
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6627642,1	601568,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53			
2	6627644,38	601579,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,04			
3	6627649,27	601578,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
4	6627649,78	601580,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48			
5	6627652,25	601580,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53			
6	6627654,71	601579,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51			
7	6627654,2	601577,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45			
8	6627659,09	601576,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
9	6627656,81	601565,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,03			
10	6627649,46	601566,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51			

Teig 3 av 3 (hovedteig)



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

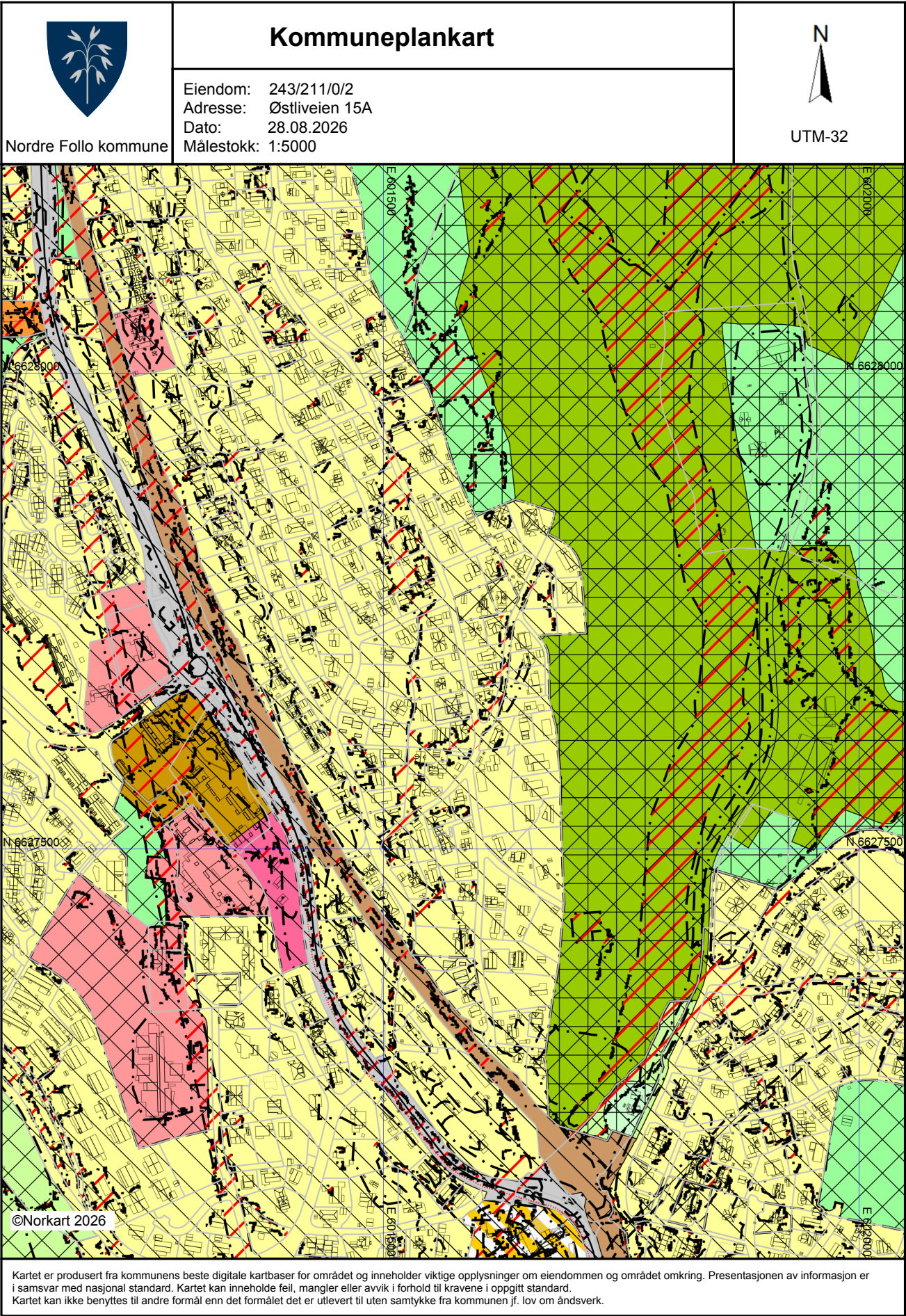
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

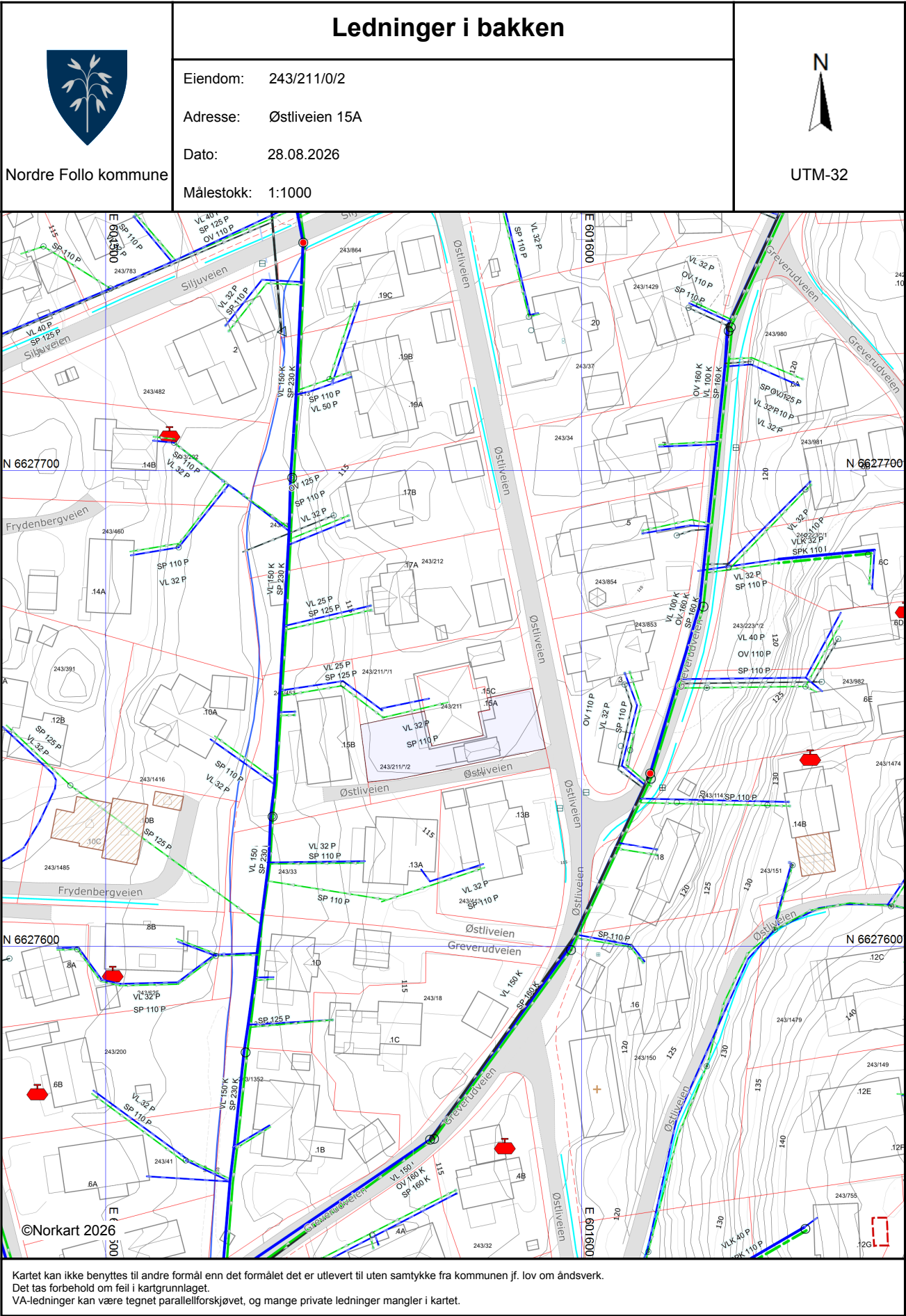
Teig 3 av 3 (hovedteig)

Areal	391,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6627639,44	Øst	601557,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6627635,25	601561,64	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	31,39	
2	6627634,55	601555,02	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	6,66	
3	6627646,61	601553,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,16	
4	6627649,46	601566,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,76	
5	6627642,1	601568,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
6	6627644,38	601579,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,04	
7	6627649,27	601578,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
8	6627649,78	601580,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
9	6627652,25	601580,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
10	6627654,27	601589,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,76	
11	6627641,61	601592,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,95	



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Sykkelveg - fremtidig





UTM-32

Eiendom: 243/211/0/2
Adresse: Østliveien 15A
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000



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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

på grunnen/vannoverflate

Området reguleres til:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>	
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

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

§ 6.2 Krav til tomtearrondring

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

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

§ 6.3 Krav til delingssøknad

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

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

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

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

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

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

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

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

§ 7.2 Fremmede arter

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

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

§ 7.3 Anlegg under bakken

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

§ 7.4 Avstand mot vei

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

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

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

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

§ 7.5 Frisiktsoner

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

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

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

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

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

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

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.	
Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.	
Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.	
§ 10 Utearealer	
§ 10.1 Størrelse	Det skal settes av minimum 150 m ² til hver boenhet til uteoppholdsareal.
	Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
§ 10.2 Utforming	Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.
	Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

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

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

- § 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune
- a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
 - b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
 - c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
 - d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
 - e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
 - f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
 - g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
 - h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøttningsmurer m.m. skal bevares.

- § 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse
- Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.
- For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:
- a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
 - b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
 - c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
 - d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

- § 13.1 Gjerde mot friområde
- Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.
- § 13.2 Hekk mot friområde
- Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

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

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

§ 15 Bekker og vassdrag

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

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

- For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tillegg følgende:
- a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.
 - b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.
 - c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN
FOR FRYDENBERG. DATO: 22.2.1977.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
2. a) I området regulert til boligformål, skal bebyggelsen være åpen og villamessig i inntil to fulle etasjer.

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

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

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

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

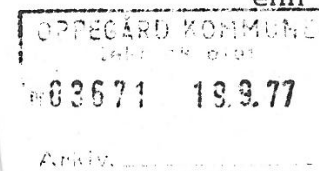
For bygninger i to fulle etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maks. 0,10.

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

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

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

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



3. Område regulert til landbruk kan nyttes til gårdsdrift, gartneri, parsellhager el. 1. Det kan tillates bebyggelse tilknyttet denne virksomhet. Størrelsen og plassering av bebyggelsen bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.
4. I område regulert til kombinert bolig/forretningsformål tillates oppført bebyggelse i 2 fulle etasjer med forretning i 1. etasje og bolig i 2. etasje. Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom bebygget flate og netto tomt og kan være maks. 0,15.
- Før det igangsettes byggearbeider på tomten, skal bygningsrådet godkjenne en bebyggelsesplan som viser bygningers plassering, adkomstforhold, parkering og grøntområder.
5. I friareal tillates anlegg av gangstier, leke/ballplass o.l. Forøvrig tillates ingen form for bebyggelse.
6. I tillegg til disse bestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Oppegård kommunes vedtekter til bygningsloven.
7. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

STADFESTET DEN 9. september 1977
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt

Ørjan Miljeteig-Olsen

 Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601587314
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 974579731 Navn OPPEGÅRD KOMMUNE BYGGESAK OG GEODAT Adresse Postboks 510, 1411 KOLBOTN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 998543959 Navn CRESCO NYBYGG AS Bruksenhetsnr. Adresse Rosenholmveien 25, 1414 TROLLASEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0217 Gnr 43 Bnr 211

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0217	43	211	0	1	1/2	Boligseksjon	Ja	Ja
0217	43	211	0	2	1/2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 324575 Tinglyst: 24.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

23.04.2014 10.43

Side 1 av 1

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn CRESO NYBY66 AS	Plass for tinglysingsstempel OPPEGÅRD KOMMUNE 20. FEB. 2014
Adresse ROSENHOLMVEIEN 25	
Postnr. Poststed 1414 TROLLÅSEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 998543959	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Snr.
Kommunenr.	Kommunens navn	0217	OPPEGÅRD	43	211

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
998543959	CRESO NYBY66 AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	1	GB	13				25				37			49
2	B	1	GB	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								2	= nevner:		2				

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 18.02.14	Rekvirentens underskrift
------------------	------------------------------

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

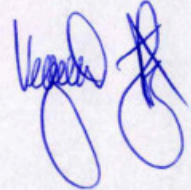
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

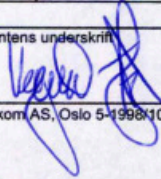
6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trollåsen, 18.02.14		

Dato	Rekvirentens underskrift
18.02.14	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr. Bnr. Festenr. Snr. Kommune

43 211 0217 Oppegård kommune

Dato: 4.3.14 Stempel og underskrift: Torunn Sæther

OPPEGÅRD KOMMUNE
Virksomhet Byggesak og Geodata

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 18.02.14 Rekvisitens underskrift: _____

**Tegnforklaring kart:**

Eiendomsgrænse	—
Eiendomsgrænse usikker	- - -
Planens begrensning	—
Regulert byggegrense	—
Regulert sentertørje	—
Formålsgrænse	—
Friskiltørje	—
Sefrak (Meldepiktig, andre, godkjent reket)	▲ ▲

Vannledning	—
Spillvann	—
Overvann	—
Kommunal fiberkabel	—
Bygning takflate	—
Godkjente bygg	—
Kraftledning	—
Kum	○
Stolpe	●

Oppegård kommune
geodatakontoret

Målestokk: 1:500

Gnr/bnr: 43/211

Adr.: Østliveien 15A

Dato: 05.09.2013



Erklæring

Bier av gårdsnr. 43, bruksnr. 453, Leif Berntsen, Østlivn. 15 B, 1415
Oppegård gir herved tillatelse til at vann- og kloakkledning tilhørende
gårdsnr. 43, bruksnr. 211 - eiere Thorleif B. Haug og Birger Berntsen,
Østlivn. 15, 1415 Oppegård - kan gå over bruksnr. 453.

Fremtidig vedlikehold utføres/påkostes av eiere av gårdsnr. 43, bruksnr.
211.

Oppegård, den 28.mai 1974

Leif Berntsen
Leif Berntsen

Thorleif B. Haug
Thorleif B. Haug

Birger Berntsen
Birger Berntsen



DAGBOKFØRT

20. MAR 80 02085

SØRENKRIVEREN I
INDRE FOLLOOVERENSKOMST.

Grunneier (navn)	Født (dato og år)		
Edith K. Berntsen	12	09	1922.
Thorleif Haug	08	08	1918.
Bier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune.
Østliveien 15	43	211	Oppegård.

Grunneieren gir hermed Oppegård komm. Elverk tillatelse til å anlegge og
drive følgende elektriske anlegg på sin eiendom:

Høyspent jordkabelanlegg.

Tillatelsen innebærer også rett til senere tilsyn, vedlikehold og
reparasjon av anlegget. Eventuelle skader under disse arbeider erstattes
etter overenskomst. Kan partene ikke bli enige om erstatningen, fast-
settes denne ved voldgiftsskjønn med sorenskriveren som formann og to
menn, en som representant for grunneieren og en for elverket.

Anleggets utførelse fremgår av tegn. nr. 1047 samt påvisning i marken.

Som vederlag betaler elverket kr. 1000,00 en gang for alle.

Hvis en av partene ønsker overenskomsten tinglyst, bæres alle omkost-
ninger med dette av elverket.

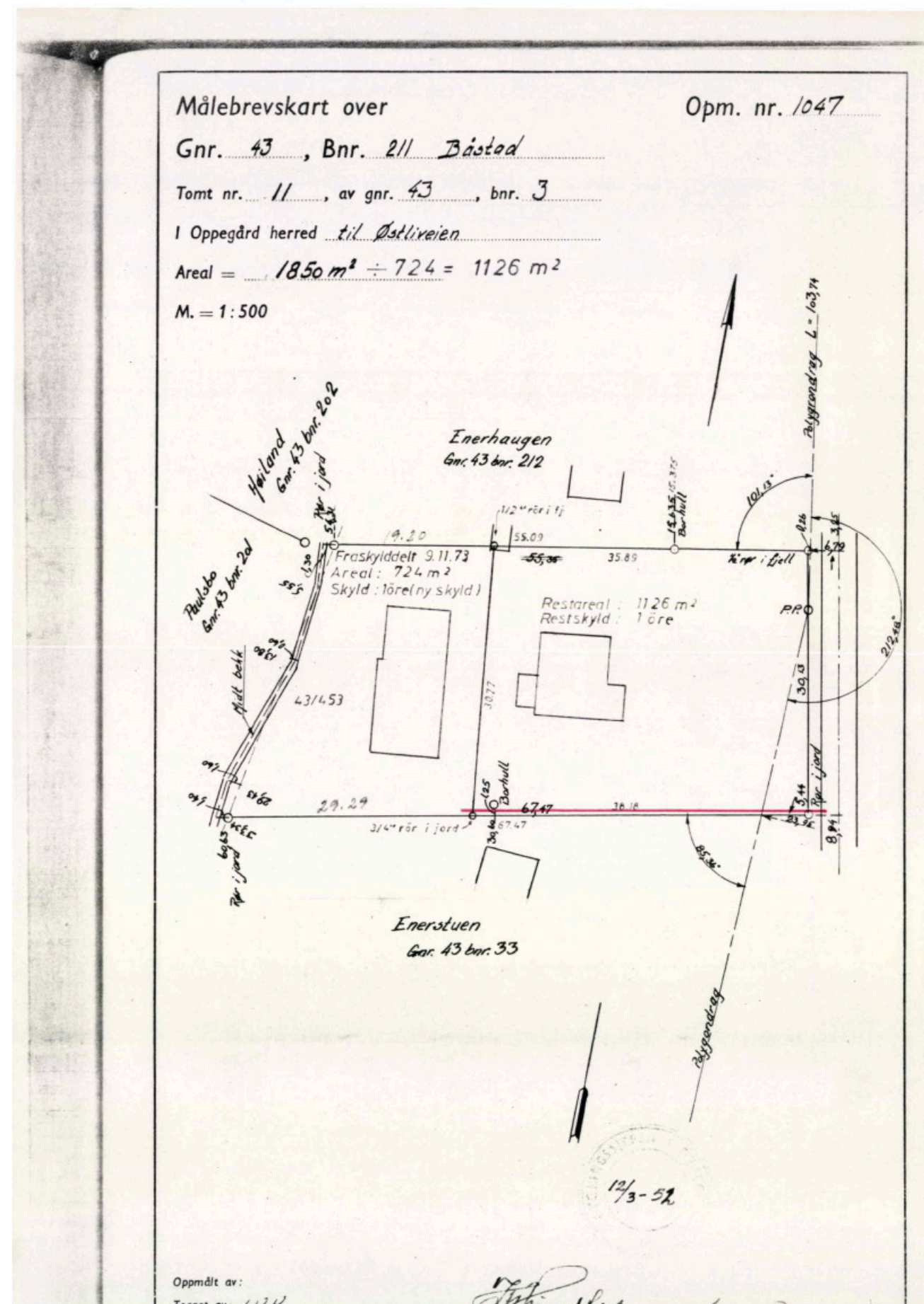
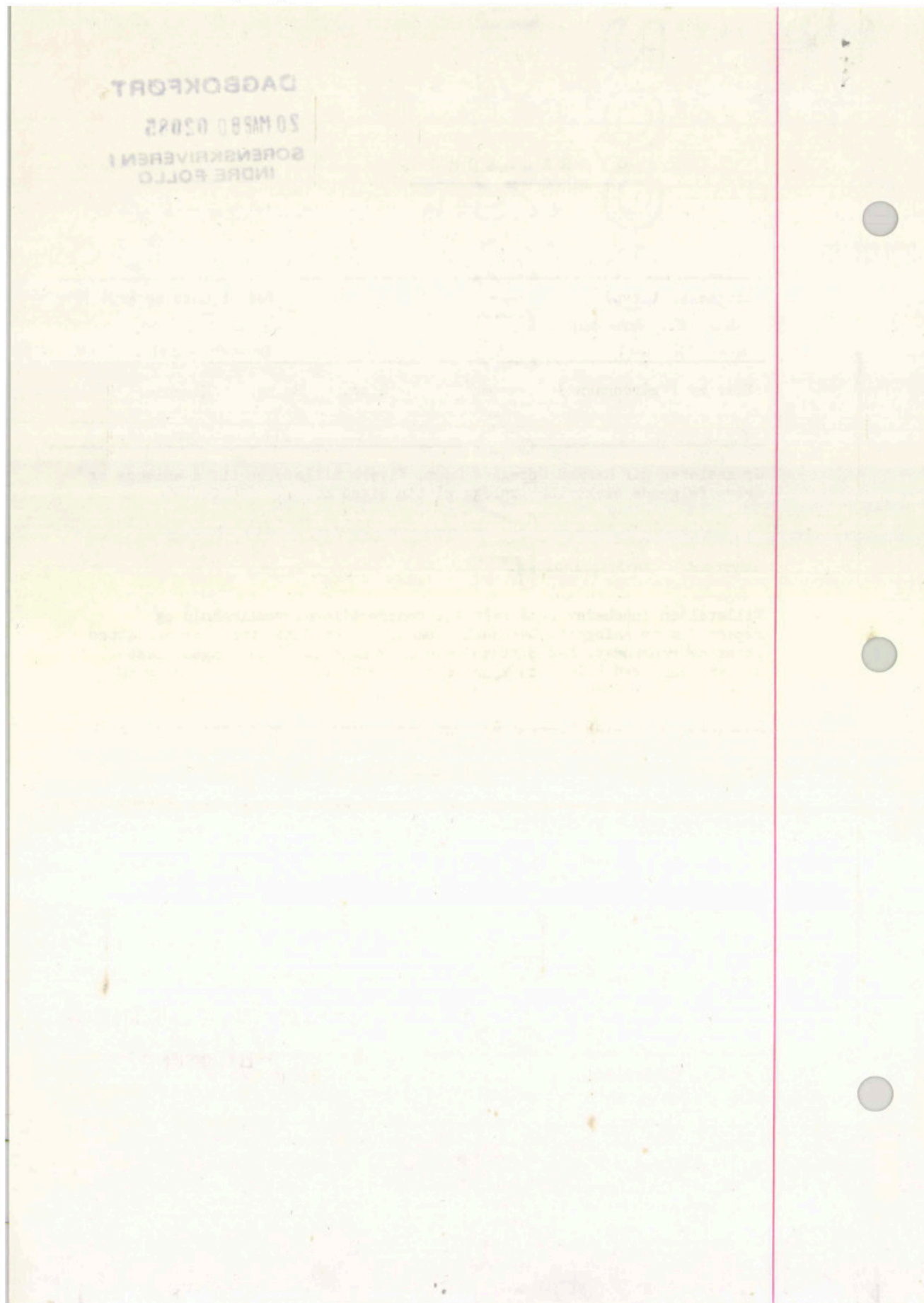
Denne overenskomsten er utferdiget i tre eksemplarer, ett til hver av
partene og ett for eventuell tinglysning.

Kolbotn den 29 / 11 1979.

Kolbotn den 29 / 11 1979.

Edith Berntsen
Grunneier

OPPEGÅRD KOMM. ELEKTRISITETSVERK
G. Blangstad
ELVERKSJEF



Henk. h. S.
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 82 1963
107

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 43 bnr. 211 i
Oppegård gir herved Oppegård kommune rett til å anlegge og ha lig-
gende en kloakkledning og vannledning
over ovennevnte eiendom.

Planene ligger utlagt på kommuneingeniørens kontor.

Denne rett inkluderer ingen overdragelse av grunn til kommunen.

Kommunen har videre rett til å føre tilsyn med ledningene og rett
til å foreta nødvendig vedlikehold av samme, alt på kommunens be-
kostning.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller foreta
andre arbeider som kan skade disse.

Eventuell skade under anlegget eller senere erstattes av kommunen.
Størrelsen fastsettes ved minnelig overenskomst eller, hvis sådan
overenskomst ikke oppnås, ved skjønn etter at anlegget er ferdig.

Taksten skjer for kommunens regning.

Erklæringen kan tinglyses.

Oppegård gir herved Oppegård kommune rett til å anlegge og ha lig-
gende en kloakkledning og vannledning
over ovennevnte eiendom.

Planene ligger utlagt på kommuneingeniørens kontor.
Denne rett inkluderer ingen overdragelse av grunn til kommunen.

Kommunen har videre rett til å føre tilsyn med ledningene og rett
til å foreta nødvendig vedlikehold av samme, alt på kommunens be-
kostning.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller foreta
andre arbeider som kan skade disse.

Komm. ing.
J. nr.: 192/62
Mottatt den: 2/5-62

S k j ø t e

Undertegnede Ralph Tschudi, født 26/2 1890, skjeter og overdrar herved på anmodning direkte til fru Josefine Bjørk-anders dødsbo, ved Oslo Skifterett, min eiendom gnr.43 bnr. 211 av Nordre Greverud i Oppegård for kr. 900,- kroner - nihundrede o/loo - som er avgjort på omforenet måte.

Den på kartkopiet på parsellen førende avlagte vder er i dens halve bredde medregnet i parsellens areal, og kjøperen plikter uten avslag i kjøpesummen straks å utlegge samme liksom han plikter etter Oppegårds kommunes nærmere senere gitte bestemmelser såvel hva angår bredde, retning avvikende fra den på kopiet avstukne, som med hensyn til fundamentering og overdekke av veibanen å opparbeide sitt stykke av veien som alminnelig bygdevei og til almen ferdsel.

Det er kjøperen og senere eiere forbudt å foreta utgravning i tomten utenfor hva der er fornødent til dens bebyggelse.

På den solgte parsell må ikke anlegges noen bedrift som kan sjenere nabo ved støy, larm ond lukt eller urenslighet, såsom blikkenslagerverksted, garveri, svinehold videre enn til husbruk og lignende, hvorimot hovedbølllets eier i så henseende står fritt.

Eiendommen overdras forøvrig med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet den.

Oslo, den 2/7 1951.

for Ralph Tschudi i henhold til fullmakt.

Ralph Tschudi

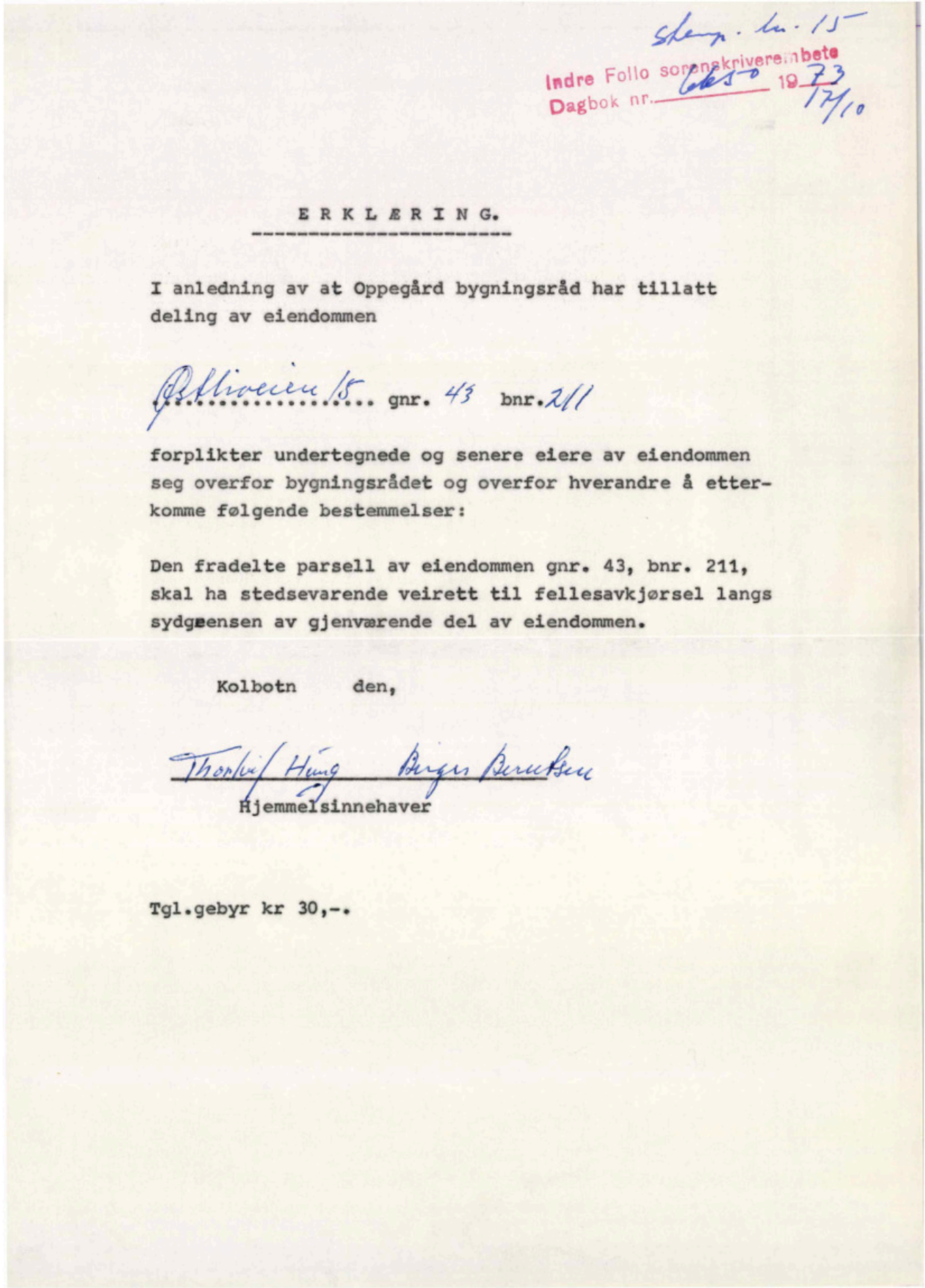
Det bekreftes at foranstående skjøte er undertegnet i mitt nærvær og at utstederen er over 21 år.

Oslo, den 2/7 1951.

Gust Haug

Kari Traas

Påte foranstrøket, Oslo
Dokument nr. 2876/51
Skjøte nr. 10,-



Nabolagsprofil

Østliveien 15A - Nabolaget Frydenberg/Greverud - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Greverud stasjon Linje 81N, 84E, 580	5 min	0.5 km
	Greverud stasjon Linje L2	8 min	0.7 km
	Vevelstad stasjon Buss, tog	8 min	3.7 km
	Ski stasjon/terminal Buss, tog	15 min	7.9 km
	Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	19 min	18.9 km

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	11 min	0.9 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	12 min	1.1 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	11 min	0.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min	4.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min	7.7 km

«Fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

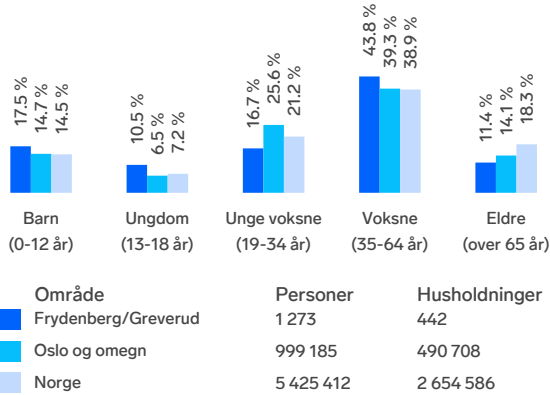
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestre Greverud barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min	0.6 km
Vestliveien barnehage (1-6 år) 58 barn	8 min	0.7 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km
Meny Greverud	8 min	

Primære transportmidler

- 

1. Tog
- 

2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

- 

Leangen ballplass
Ballspill

4 min 

0.3 km
- 

Aspeleina ballplass
Ballspill

6 min 

0.6 km
- 

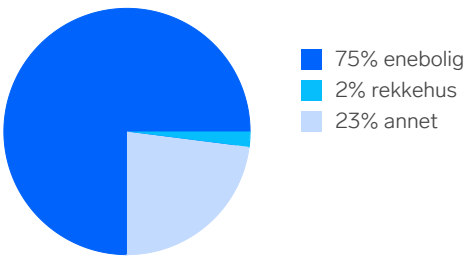
Puls Greverud

7 min 
- 

Abox Greverud

8 min 

Boligmasse



«Hyggelig nabolag med nærhet til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

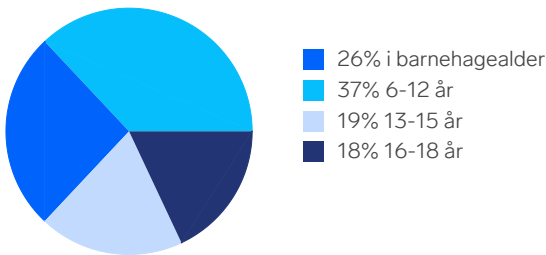
Greverud Torg

7 min 
- 

Apotek 1 Greverud

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

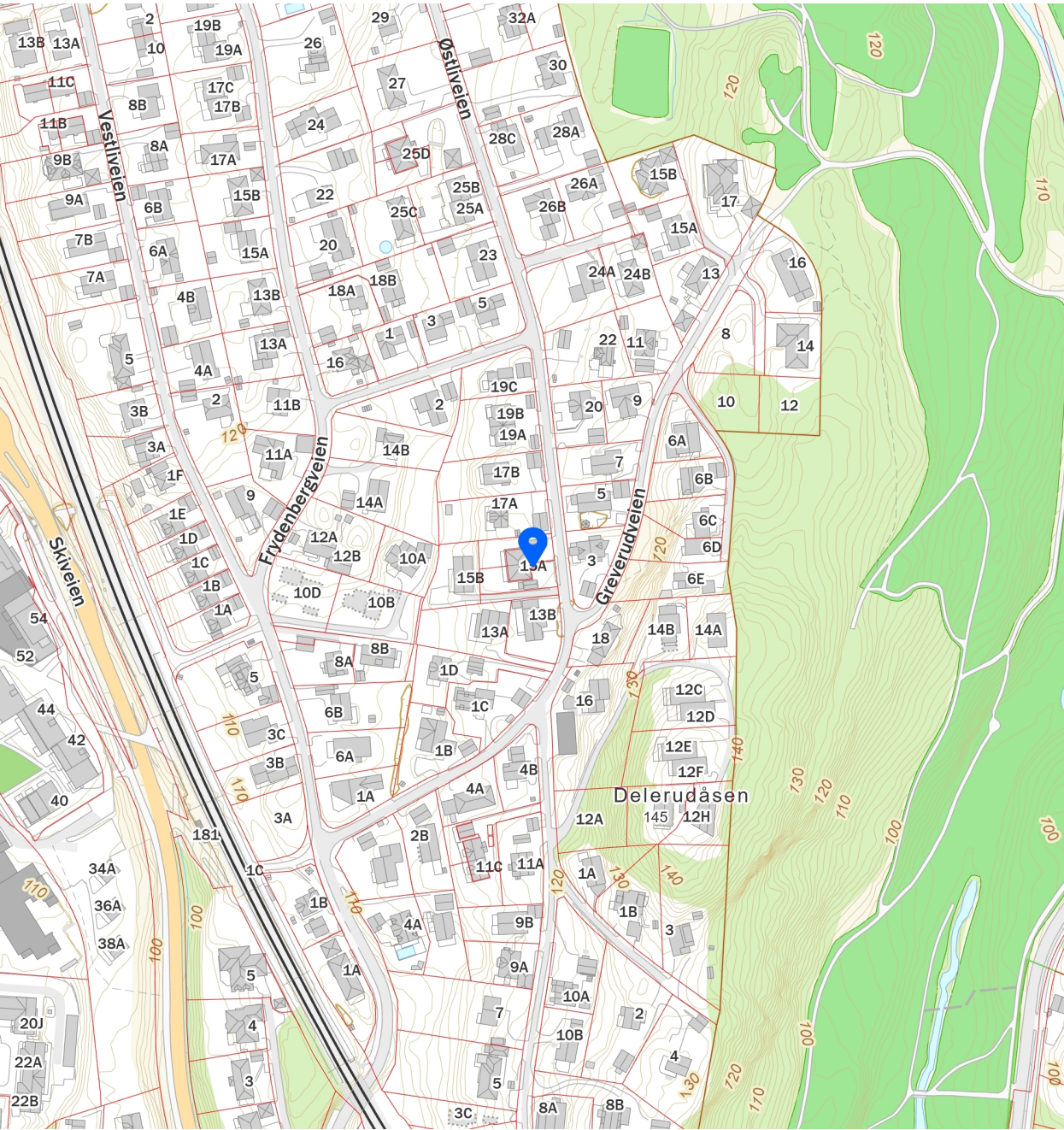
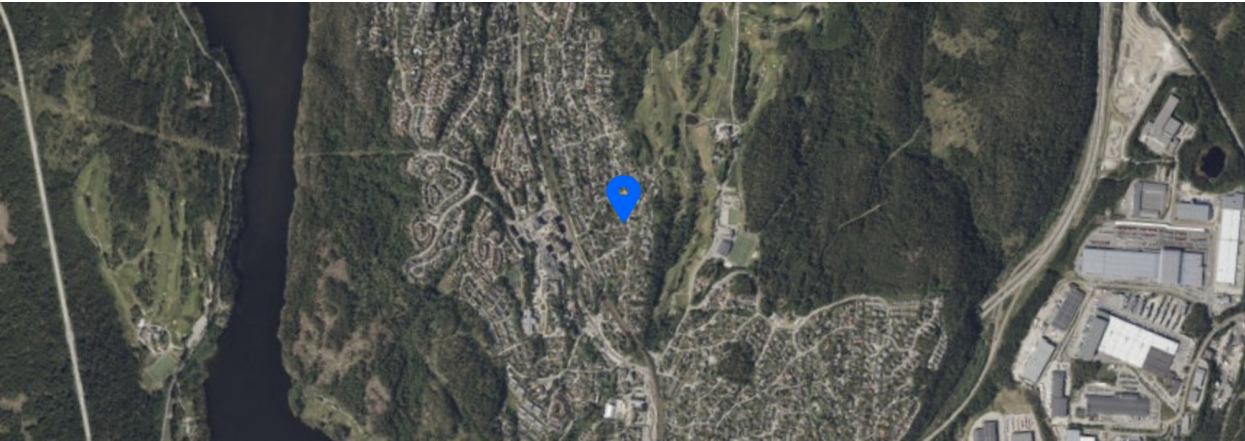


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N





Nord