

Bjerkebakken 2 A



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
25	Plantegninger
28	Eiendommen
39	Vedlegg



Om boligen

Meget attraktiv og tiltalende tomannsbolig med sentral og barnevennlig beliggenhet rett ved Oppedgård Golfbane og Sørmarka. Eiendommen har en vestvendt hage og uteplass med meget gode solforhold. Her bor du i et solrikt og rolig strøk med kort vei til det meste en aktiv familie trenger.

Barnehager, barneskole, ungdomsskole og nærsenter i umiddelbar nærhet. Gode buss- og togforbindelser til Oslo og Ski. tillegg er det rusleavstand til Oppedgård Golfbane, idrettsanlegg og Sørmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Boligen fremstår meget godt vedlikeholdt, med gode kvaliteter på utstyr og innredning. Den familievennlige planløsningen byr blant annet på tre soverom, to bad/wc, separat vaskerom og tv-stue. Stor stue og spisestue ligger i åpen løsning med kjøkkenet. Stor vestvendt terrasse og hage som innbyr til aktivitet og lek for barna. Garasjeplass og biloppstillingsplass medfølger.

Bjerkebakken 2 A, 1415 OPPEGÅRD

Prisantydning	8 290 000,- + omk
Kommunale avgifter	Ca 22 000,- pr. år.
BRA-i	124,0 m2
BRA-e	19,0 m2
Total BRA	143,0 m2
Soverom	3
Tomt	1039
Byggeår	2009



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partner

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













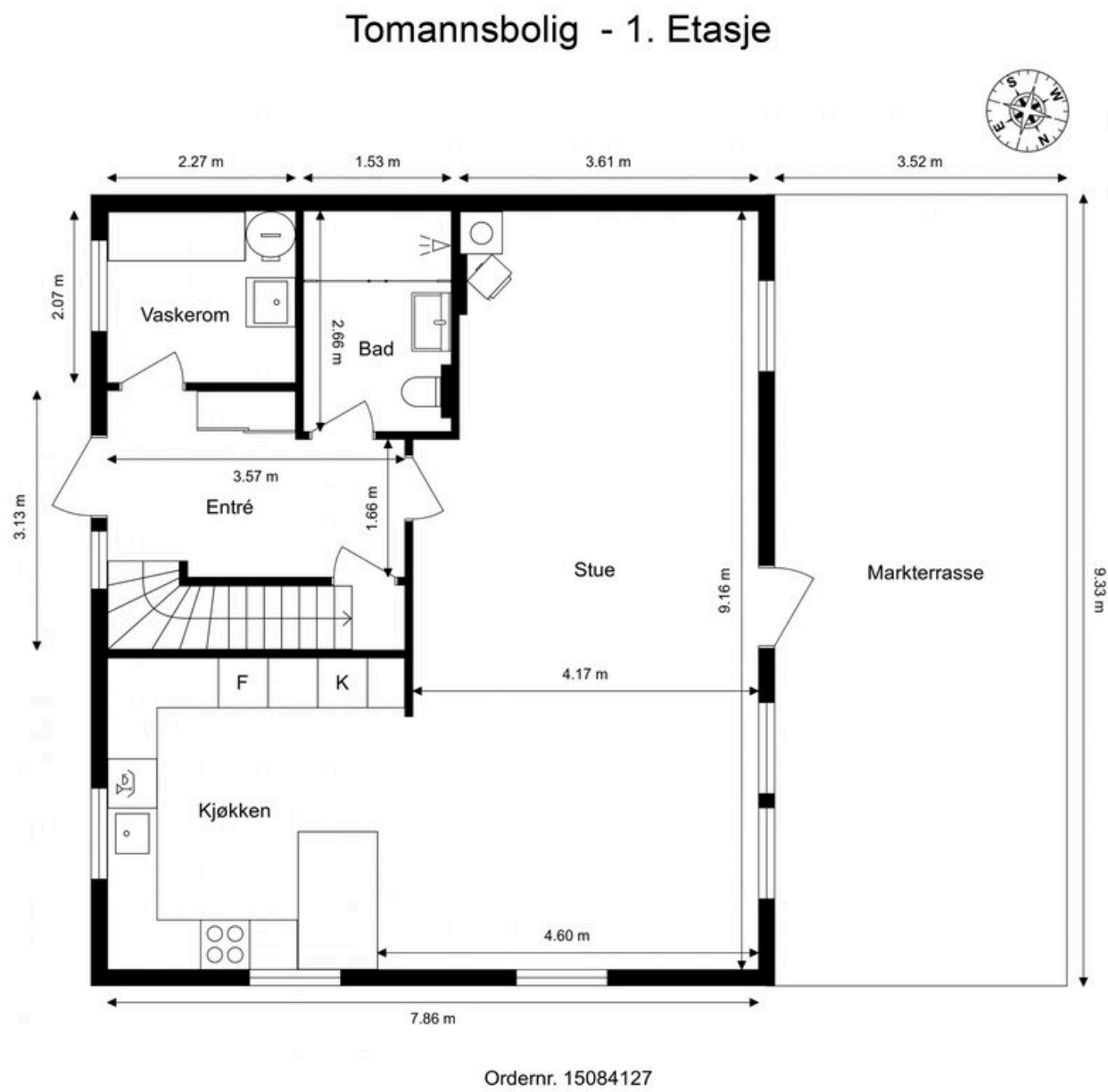






Plantegninger

Plantegning 1. Etasje



Plantegning 2. etasje





Eiendommen

STANDARD

Meget tiltalende 1/2 part av tomannsbolig med påkostet standard.

Våtrom - Bad loftsetasje

Meget flott flislagt bad med varmekabler og downlights. Badet ble pusset opp i 2018. Veggmontert/gulvstående innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med belysning. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur samt vegghengt toalett. Frittstående badekar med ett-greps dusjarmatur på vegg. Elektriske håndkletørkere og mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Våtrom - Bad 1.etasje

Tiltalende flislagt bad med varmekabler og downlights. Badet ble pusset opp i 2018. I 2026 ble det skiftet baderomsinnredning, speil, toalett, servantbatteri samt dusjarmatur. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett -greps armatur. Speil over servant. Håndkletørker på vegg (se egenerklæring). Dusjnise med glassdør/glassvegg og ett-greps dusjarmatur samt vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Våtrom - Vaskerom

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate. Veggmontert/gulvstående innredning/benkeplate. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Varmtvannsbereder på 200 L fra byggeår. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Kjøkken

Stort og moderne kjøkken som ble pusset opp i 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av komposittstein. Stikkontakt på vegg over benkeplate.

Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer(oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert avtrekkskanal, montert komfyrvakt, kjøleskap, fryseskap og kjøleskuff). Stikkontakt montert i benkeplaten.

1. etasje øvrige rom:

Gulvflater belagt med oljet parkett og fliser, gulvvarme i gulvet. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater utført i malte glatte flater, montert downlights i entré og stue. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer. Flott peisovn montert i stuen.

2 .etasje - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med oljet parkett bortsett fra hovedsoverommet som har lakkert parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater/skråtak utført i panel. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 1 og 3. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

2. etasje - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Inspeksjonsmulighet fra loftsluke. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 2009. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i valmtaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har glatt/profilert entrédør av tre med glassfelt fra byggår. Terrassedør og balkongdør med karmer av tre og to-lags

glass fra byggår. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår. To stk velux takvinduer i loftsetasje fra byggår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk. Utgang fra loftstue til vestvendt balkong på 3 m². Bærende konstruksjoner av metall og trevirke. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,2 meter. Utebelysning og stikkontakt. Utgang fra stue til vestvendt markterrasse belagt med terrassebord på 33 m². Utebelysning, stikkontakt og markise.

Andre byggverk

Frittstående halvpart av dobbelgarasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

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: Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - vaskerom:
- vanntett sjikt/membran i gulv og vegger
- fordelerskap og fordelerstamme
Kjøkken:
- vannrør
Loft - uinnredet:
- inspeksjonsmulighet
Yttertak:
- helhetsvurdering
Andre byggverk:
- 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: 143,0 m²
- BRA-i: 124,0 m²
- BRA-e: 19,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36,0 m²
Loftetasje:
BRA-i: 52 m² (loftstue, bod, tre soverom og bad)
TBA: 3 m² (vestvendt balkong)
Førsteetasje:
BRA-i: 72 m² (entré, bad, vaskerom, bod, stue og kjøkken)
TBA: 33 m² (vestvendt markterrasse)
Garasje:
BRA-e: 19 m²
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 52 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m². Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer. Loftsetasje (skråtak): fra ca 1,00-2,38 meter. 1. Etasje: ca 2,39 meter.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Innholdsrik 1/2 part av tomannsbolig med god planløsning.

1. etasje:

Innbydende entré, praktisk vaskerom, bad, bod, stue og kjøkken. Stuen har god plass til både sofagruppe og øvrig møblering, og herfra er det direkte utgang til markterrasse og hage – en stor terrasse og flott hage som innbyr til aktivitet for barna.

2. etasje:

Lys og hyggelig loftstue, tre soverom, bad og bod med gode oppbevaringsmuligheter. Fra loftstuen er det direkte utgang til vestvendt balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet. Boligen har en funksjonell fordeling mellom etasjene, med sosiale oppholdsarealer i 1. etasje og en mer privat sone med soverom og loftstue i loftsetasjen.

OPPVARMING

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring. Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue. Varmekabler i boligens 1. etasje i tillegg til bad i 2. etasje. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C finnes hos megler og oversendes ved forespørsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vanninntaksrør. Varmtvannsbereder på 200 L fra byggår

plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp. Mekanisk avtrekksventilator for våtrom, plassert på kaldloft.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap plassert på vaskerom. Anlegget er sikret med automatsikringer. 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. Trampolinen medfølger kjøpet og overtas i den stand den er.

TOMTEN

1039,00 m² eiet tomt. Felles eiet tomt med Bjerkebakken 2B. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomstvei, biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning. Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

PARKERING

Parkering i garasje. Boligen disponerer en plass i dobbelgarasje.

I tillegg medfølger 1 biloppstillingsplass på gårdsplassen foran garasjen.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Barnevennlig beliggenhet rett ved Oppegård Golfbane og Sørmarka. Vestvendt med svært gode solforhold og utsikt utover områdene omkring.

Her bor man i en stille og rolig småvei med etablert bebyggelse og lite trafikk. Praktisk for den aktive barnefamilien med kort vei til det meste. Det er kort gangavstand til buss og tog samt barnehager, barneskole og ungdomsskole. Videregående skole på Sofiemyr.

Fra Greverud Stasjon går det både busser og tog inn til Oslo med jevnlige avganger.

Ca. 25 min med bil til Oslo sentrum.

I nærområdet har man Oppegård Golfbane og Sørmarka med fantastisk turterreng og løypenett.

Ypperlig for løping, turgåing, ski og sykkel.

Golfbanen forvandles til ski-park for store og små om vinteren med hjelp av snøkanoner.

Her er det bla. lysløype med oppkjørte skispor og muligheter for langrennstrening.

Kort vei til både lokalsenter med bla. flere matbutikker, take-away muligheter, frisør, helsetilbud, multisport senter m.v.

På Sofiemyr ligger The Well (Hotell & Spa).

The Well er Nordens største spa- og

badehus, et fantastisk velvære- og

opplevelsesparadis for voksne. Hotell med bla. bla. Roof-Top restaurant, bar, lounge og storsal for leie til selskaper.

Det er grei avstand med sykkel inn til Kolbotn sentrum eller noen minutter med bil. Her finner man bla. kjøpesenteret Kolbotn Torg, kulturhuset Kolben og Kolbotn togstasjon. Kjøpesenteret Kolbotn Torg tilbyr hyggelige uteplasser med restauranter og kafeer med uteservering,

samt et rikt utvalg av butikker og de fleste servicetilbud som bl.a. vinmonopol, apotek, sportsbar, kaffebarer mv. - Kulturhuset Kolben tilbyr bla. bibliotek, selskapslokaler for leie, kino samt konserter og show med kjente artister.

SKOLE OG BARNEHAGE

Eiendommen har en familievennlig beliggenhet med kort vei til både skoler og barnehager. **Greverud skole (1.–7. trinn)** ligger kun ca. 4 minutters gange fra boligen, mens **Flåtestad ungdomsskole (8.–10. trinn)** nås på ca. 14 minutter til fots.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Veletablert villaområdet bestående av småhusbebyggelse.

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.

FELLESUTGIFTER

Felleskostnadene beløper seg til kr. 850,- pr. mnd. Dette dekker snømåking og fiber (Telenor).

Hver seksjonseier betaler sin egen bygnings- og innboforsikring, kommunale avgifter m.m.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strømforbruk i 2025 utgjorde 17.450 kwh.

Årlig forsikringspremie kr. 8.800,-

Kommunale avgifter utgjorde ca kr.22.000,-.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er fullerdiforsikret i Storebrand forsikring med årlig premie på kr. 8.800,-.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2025:

Som primærbolig kr. 1.818.936,- som

forutsetter at boligen brukes som

primærbolig.

Formuesverdien for sekundærbolig har

megler ikke klart å fremskaffe. Kontakt

megler hvis ønskelig.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig,

og det henvises til Skatteetatens nettsider

for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner og den

aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/2.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan

kjøpe eller på annen måte erverve flere enn

2 boligseksjoner i samme

eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Sameiet har ingen fellesgjeld.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Boligen er heller ikke beheftet med

forkjøpsrett.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 207 250,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte (1) kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

(frivillig)

Dersom eiendommen selges til

prisantydning og det kun tinglyses ett

pantedokument, er totalprisen inkl.

offentlige gebyrer, avgifter og øvrige

kostnader kr 8 508 290,-. Det tas forbehold

om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper kan tegne valgfri

boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste

frist for bestilling er på kontraktsmøtet. Se

vedlagt produktark for mer informasjon.

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 ikke ferdigattest, men

midlertidig brukstillatelse var gitt

29.10.2009 på følgende vilkår: mindre

vesentlige mangler utbedres innen

01.03.2010. Det er uvisst om dette er utført.

Kjøper overtar eiendommen slik den

fremstår på visning, samt eventuell

oppfølging fra kommunen sin side.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert

12.01.2009 samsvarer med dagens bruk av

boligen. Kopi av tegninger og eventuelle

attester kan fås ved henvendelse hos

megler.

REGULERING

Området er regulert til frittliggende

småhusbebyggelse og konsentrert

småhusbebyggelse. Det er ingen

reguleringsplaner under arbeid innenfor

500 meter fra eiendommen.
Kopi av situasjonskart er vedlagt
salgsoppgave. Utsnitt av plan med
tilhørende bestemmelser kan fås ved
hendvendelse til megler.

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:
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. Leietaker
må følge ordensregler, vedtekter og må ev.

styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved
utleie er krav til å gjennomføre
radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal
kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle
typer utleieboliger, inkludert leiligheter og
hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt
det betales husleie.

EIENDOMMEN

Bjerkebakken 2 A
244/1012/0/1 i Nordre Follo
Type bolig: Tomannsbolig

SELGER

Tina Kristiansen og Mats Rickard Thorup

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260107
Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

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:
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Matrikkelrapport
- Eiendomskart

- Ledninger i bakken
 - Planrapport
 - Reguleringsplankart
 - Kommuneplankart
 - Midlertidig brukstillatelse
- Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst
og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke
tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.
Interessenter oppfordres til å angi ønsket
overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett
ved overtakelse kan variere, og kjøper må
selv besørge nye nøkler og/eller låser for
egen regning.

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. Kjøpere (ikke
juridiske personer) kan også velge å kun
tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må
tegnes senest i forbindelse med
kontraktsmøtet. Produktark for
Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring
ligger vedlagt i salgsoppgaven.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.
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 bygningssakyndiges 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 1,0 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: Kr. 22 950,-

Oppgjørshonorar: Kr. 7 250,-

Tilrettelegging bolig: Kr. 15 900,-

Visningsbistand kr. 2.900,- pr. visning og overtagelse

I tillegg betaler selger for fotograf, tilstandsrapport og boligselgerforsikring.

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.



Vedlegg

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bjerkebakken 2 A
1415 OPPEGÅRD
Gnr./Bnr.: 244/1012
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 21.08.2026
Befaringsdato: 19.08.2026
Referansenummer: 15084127

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 124 m² (BRA-i: 124 m²)
Garasje
Bruksareal: 19 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 143 m² (BRA-i: 124 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Erik Bergersen
91813681

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 redigjer 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 bærekraftøyemed, 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 bærekraftøyemed 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 befarings av fagpersoner 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 sjablongmessig 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.



TG IU

Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren 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	19.08.2026
Referansenummer	15084127
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0107
Hjemmelshaver/selger	Mats Rickard Thorup
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Mats Rickard Thorup
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	21.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Bjerkebakken 2 A
Postnummer/sted	1415 OPPEGÅRD
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	244/1012
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1039 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2009		
Garasje	2009		

Tomtebeskrivelse
Del av tomannsbolig beliggende på Oppegård, Nordre Follo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomstvei, biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 2009.
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i valmtaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har glatt/profilert entrédør av tre med glassfelt fra byggår. Terrassedør og balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra byggår. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår. To stk velux takvinduer i loftsetasje fra byggår.
Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Boligen inneholder
Loftsetasje: Loftstue, bod, tre soverom og bad.
Adkomst til balkong fra loftstue.

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, bod, stue og kjøkken.
Adkomst til markterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
Kjøkken		Vannrør	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Andre byggverk		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

Rommens 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)
Loftsetasje	52			52	3
	Loftstue, bod, tre soverom og bad.				Vestvendt balkong.
1. Etasje	72			72	33
	Entré, bad, vaskerom, bod, stue og kjøkken.				Vestvendt markterrasse.
SUM	124			124	36
Total bruksareal: 124 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		19		19	
		Garasje.			
SUM		19		19	
Total bruksareal: 19 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 52 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m².

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer.
Loftsetasje (skråtak): fra ca 1,00-2,38 meter.
1. Etasje: ca 2,39 meter.

Boligen disponerer en utvendig parkeringsplass.

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 16.08.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning datert 12.01.2009
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 29.10.2009
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt diverse bildedokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av bad.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 4 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2009-2026 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 - Bad loftsetasje

Baderom rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i trepanel med downlights. Veggmontert/gulvstående innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med belysning. Dusjnisje med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Frittstående badekar med ett-greps dusjarmatur på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

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 - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
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.
	Ventilasjon
	Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 38 prosent, ved 22,6° celsius med duggpunkt på 7,6° celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk
	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i dusjsonen.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk under badekar.

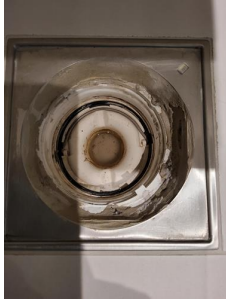
Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom rehabilitert i 2018, skiftet toalett, servantbatteri samt dusjarmatur i 2026. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Håndkletørker på vegg. Dusjnisje med glassdør/glassvegg og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

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 - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
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.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,5 prosent, ved 23,4° celsius med duggpunkt på 9,6° celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk
	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i dusjsonen.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk under servantskap.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate. Veggmontert/gulvstående innredning/benkeplate. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Vannrør av typen rør-i-rør system samt enkelte vannrør i kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 L fra byggår. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

	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 - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
	TG 1	Ventilasjon
		Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,1 prosent, ved 23,4° celsius med duggpunkt på 9,6° celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	TG 2	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger
		Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Fordelerskap og fordelerstammer
		Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av komposittstein. Stikkontakt på vegg over benkeplate. Underlimt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer(oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert avtrekkskanal, montert komfyrvakt, kjøleskap, fryseskap og kjøleskuff). Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
	TG 2	Vannrør
		Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vaskerom. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 L fra byggår plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp. Mekanisk avtrekksventilator for våtrom, plassert på kaldloft.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder
	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 bruksituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
		Filter ikke lett tilgjengelig for inspeksjon, og derfor ikke undersøkt.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser, gulvvarme. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater utført i malte glatte flater, montert downlights i entré og stue. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

	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 gulv
		Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater/skråtak utført i panel. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderob i soverom 1 og 3. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Inspeksjonsmulighet fra loftsluke. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		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 2	Inspeksjonsmulighet
		Kaldtloftet ble kun inspisert fra loftsluken grunnet lav takhøyde. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres i fremtiden.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggår.
Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen 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 i 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 (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Loftsetasje - 1. Etasje
	TG 1	Loftsetasje På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		1. Etasje I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 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 - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning
	TGIU	Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har glatt/profilert entrédør av tre med glassfelt fra byggår. Terrassedør og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. To stk velux takvinduer i loftsetasje fra byggår.

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

Yttertak

Yttertaktekking fra byggår. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i valmtaksform utvendig tekket med takstein.
Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Boligen har hovedsakelig en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra loftsluke. Basert på de visuelt tilgjengelige delene av konstruksjonen er det ikke observert forhold som tyder på feil ved oppbygningen. Vurderingen er basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere, og at tilstand og utførelse av skjulte deler ikke er kartlagt. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vindskier viser stedvis tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig.
		Oppsummert Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
	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 befaringstidspunktet).

Balkonger

Utgang fra loftstue til vestvendt balkong på 3 m². Bærende konstruksjoner av metall og trevirke. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,2 meter. Utebelysning og stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
	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 horisontale åpninger større enn 5 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

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse belagt med terrassebord på 33 m². Utebelysning, stikkontakt og markise.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
---	------	---

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt med noe helling på byggets østside.

	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 Terrengtet rundt boligen har stedvis lite fall vekk fra grunnmuren. Forholdet vurderes i dette tilfellet ikke å medføre vesentlig risiko, blant annet som følge av at det observeres drenerende masser rundt grunnmuren 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.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betongblokker ved inngangsparti.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke forstøtningsmuren dagens krav til sikkerhet. Om forstøtningsmuren oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

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

Frittstående halvpart av dobbelgarasje.
Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekktet med takstein.
Konstruksjonen er uisolert.

	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 Ytter- og undertaket (inkluderer sløyfer, leker, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Vindskier viser stedvis tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig.
---	------	---

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. Eier informerer om at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av seg selv, men eier har fagbrev i elektrikerfaget og minst tre års relevant praksis, og kan derfor utføre arbeider på sitt eget elektriske anlegg i egen bolig. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

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 på vaskerom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.](#)

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

[Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.](#)

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.](#)



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?

[Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.](#)

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:
[Nei.](#)

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?
[Nei.](#)

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 (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 før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten 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 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

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. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygge spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91813681



Egenerklæring

Bjerkebakken 2 A, 1415 OPPEGÅRD

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjerkebakken 2 A

Postadresse

Bjerkebakken 2 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg og min samboer Tina Kristiansen har bodd i huset hele tiden siden 2009.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Thorup, Mats Rickard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Arstall

2018

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av bad i 1.etg og 2.etg.: Varmekabler, stop, brannplater 2.etg. membran, fliser, håndkletørkere.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Utførelsen er gjort i eget initiativ sammen med faglært.

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1.etg og 2.etg: Montering av innredning, vask, dusjarmatur, toalett, badekar.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Arstall

2026

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 1.etg: ny flislagt kasse for toalett, gammel kasse revet for å få bedre montering av toalett.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Utført på eget initiativ sammen med faglært.

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1.etg: Montering av ny innredning, vask, toalett, dusjarmatur.

Tak, yttervegg og fasade

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

Side 2



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisit

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på sikringer. Sikringer byttet til nye i 2026 av faglært.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Arstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Myhre-el as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Arstall



2018

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet downlights, endringer stikkontakter kjøkken, bad.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført på eget initiativ (elektriker).

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Arstall

2026

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert komfyrvakt.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført på eget initiativ (elektriker).

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ror

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Arstall

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 2.etg. lagt vannrør utenpå vegg til badekar.



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

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 Arstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vedlikehold ventilasjonsvifte, byttet til ny tilsvarende.

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

Beskriv feilen eller endringen

Ingen feil, men tips ved fyring i peis er å evt. åpne vindu for bedre trekk i pipen.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tror ferdigattest mangler, husker ikke helt årsaken til hvorfor vi ikke fikk den av utbygger.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Håndkletørker bad 1.etg: betjeningspanel, regulering fungerer dårlig, men kan skrus av/på. Eldre modell, så Pax hadde ikke reservedel.

Vindusskjerming bad 2.etg: Kan bestilles fra Vehux.

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:

Kjøkken, gulv renoveret i 2018.



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 61943384

Egenerklæringsskjema

Name

Mats Rickard Thorup

Date

2026-08-16

Identification



Mats Rickard Thorup



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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	1012	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bjerkebakken 2A, 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
☒ Kommunedelplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under 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 1 039 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 668 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 396 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_4

	Delareal 70 m ² KPHensynsonenavn H320_2 KPFare Flomfare
	Delareal 1 039 m ² KPHensynsonenavn H110 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 1 038 m ²
	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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.10.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
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	244/1012, 244/1012/0/1, 244/1012/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/1012, 244/1012/0/1, 244/1012/0/2
Seksjonering Seksjonering	15.10.2009 16.10.2009	09/1154		244/1012, 244/1012/0/1, 244/1012/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORUP MATS RICKARD F231175*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjerkebakken 2A 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
KRISTIANSEN TINA F251282*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjerkebakken 2A 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjerkebakken 2A	H0101	244/1012/0/1	122	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjerkebakken 2 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1002 Oppegård syd-øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300052208		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	29.10.2009

1: Bygning 300052208: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 29.10.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	81
Energikilder	Elektristet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.03.2009	14.04.2009	
Igangsettingstillatelse	22.04.2009	27.04.2009	
Midlertidig brukstillatelse	29.10.2009	30.10.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjerkebakken 2A	H0101	244/1012/0/1	122	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/1012

Bruksnavn		Beregnet areal	1038.7
Etablert dato	14.04.2009	Historisk oppgitt areal	1039
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
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

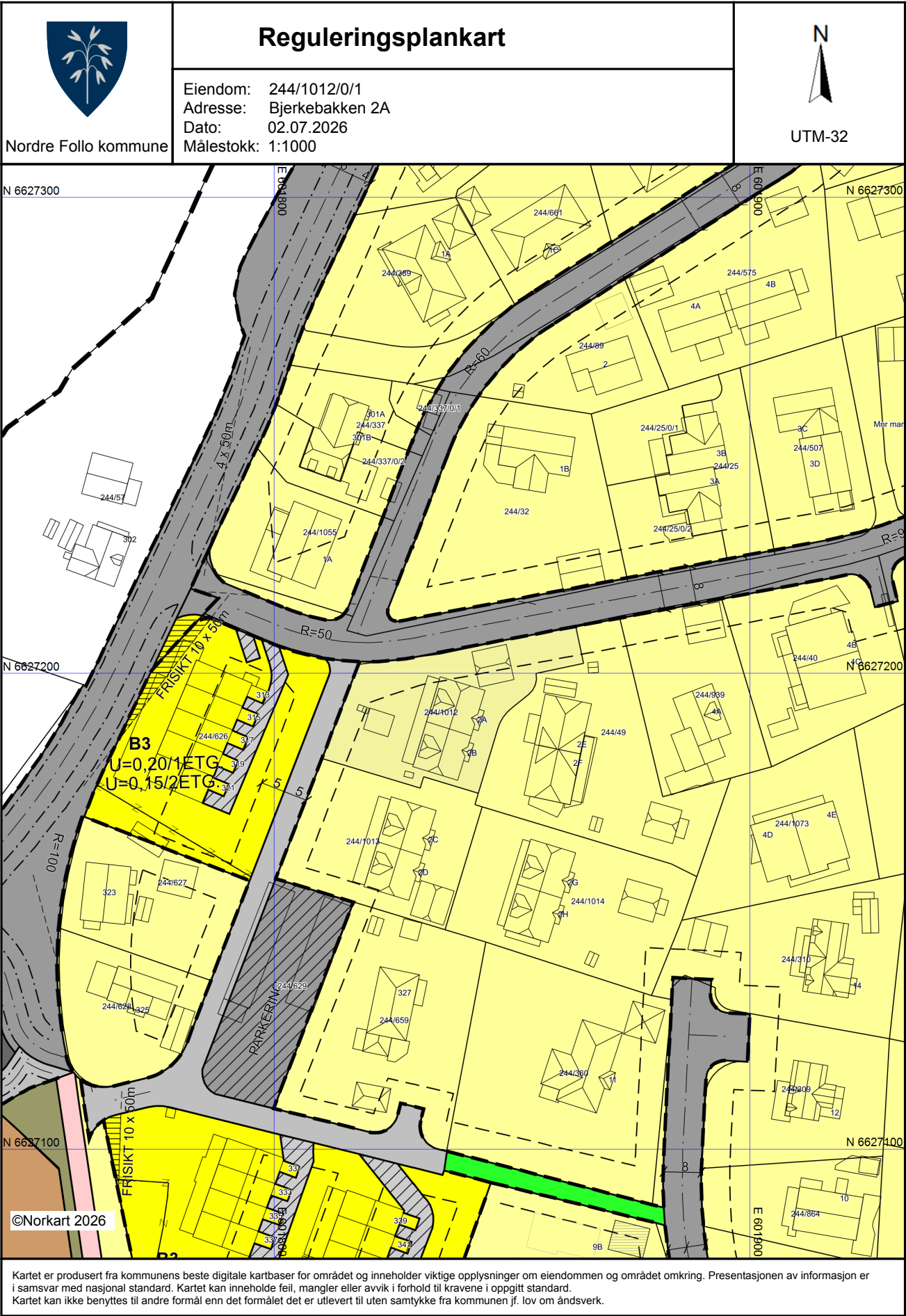
☐ Jordskifte er krevd

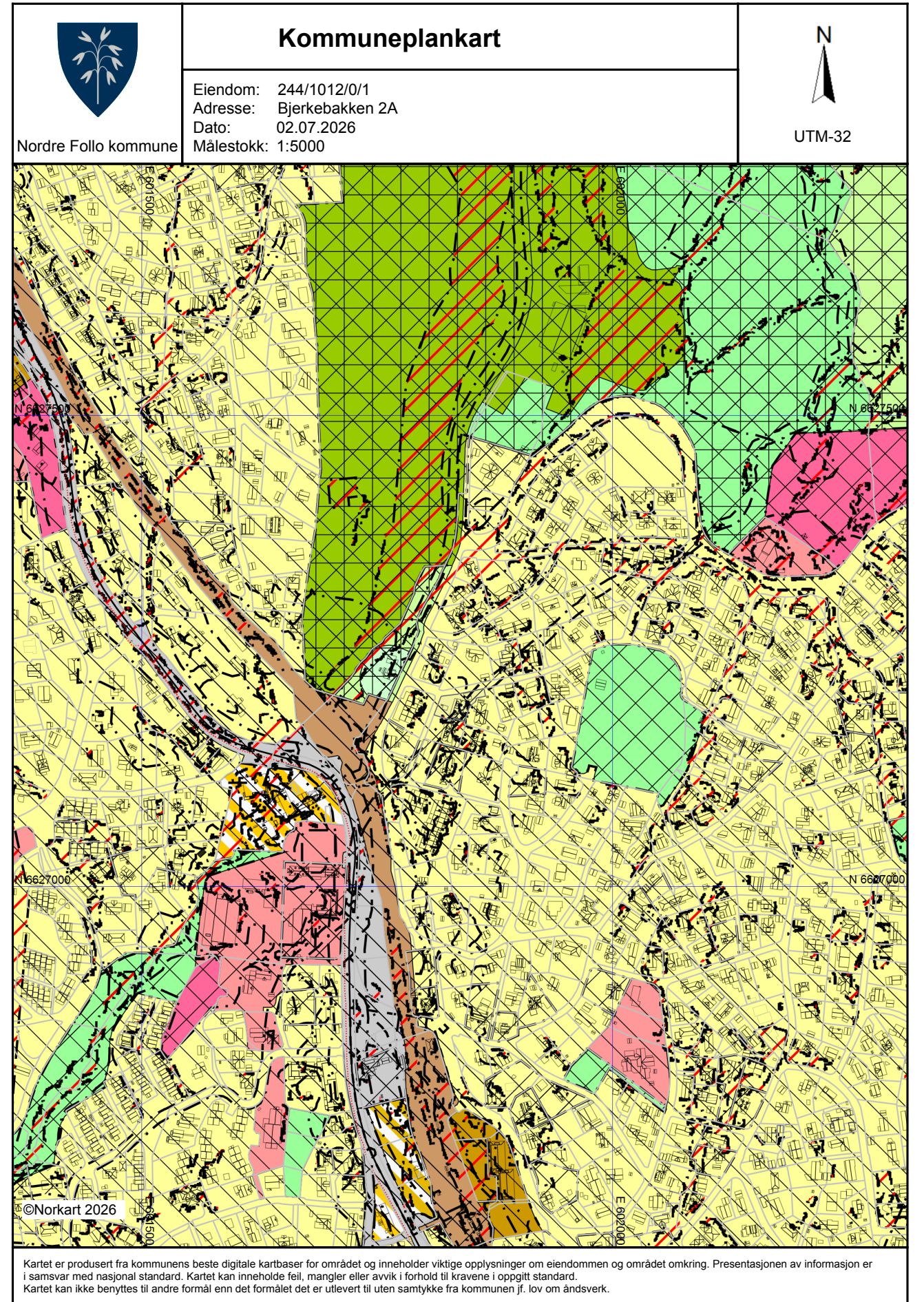
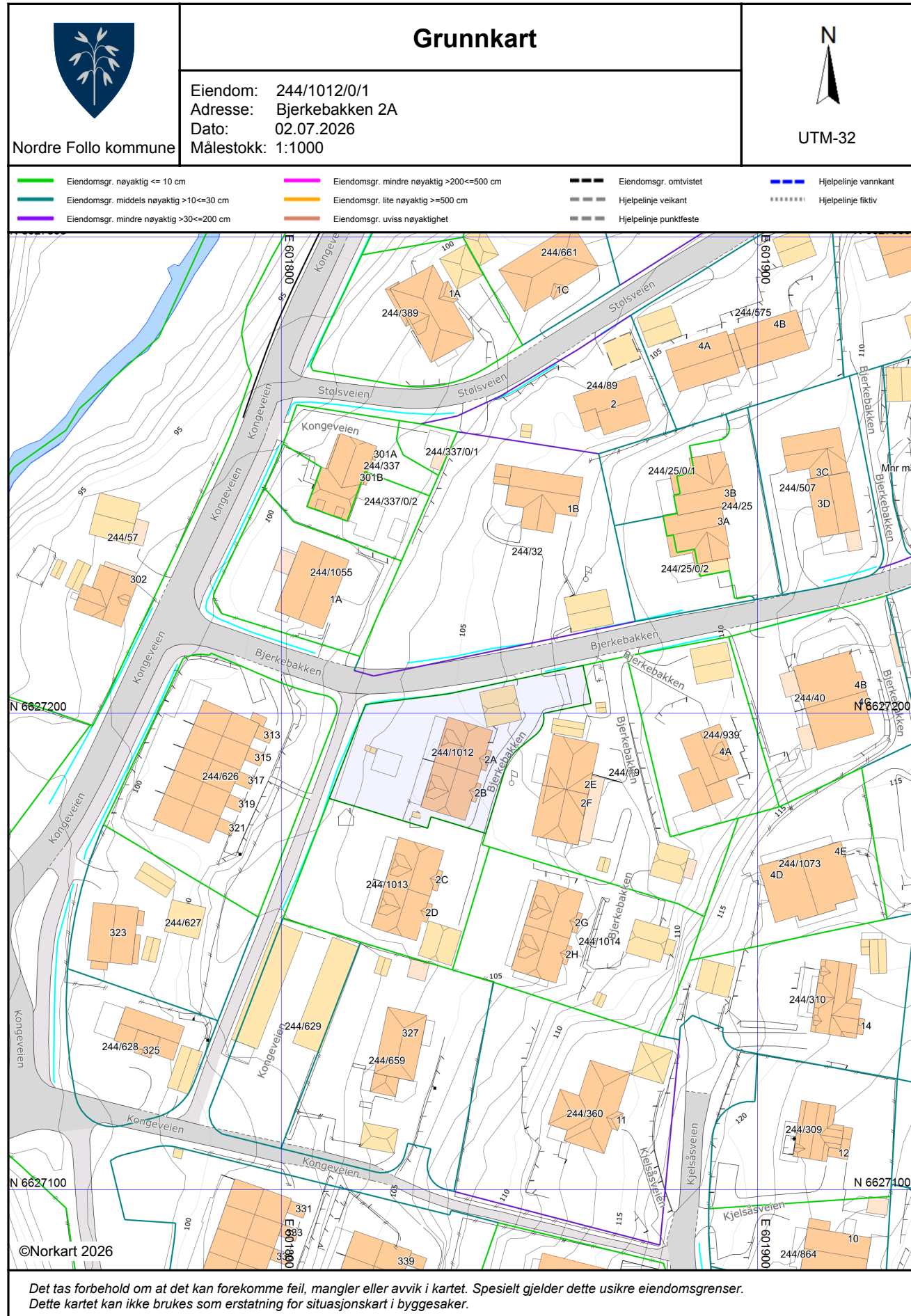
☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627187.57	601831.53		Ja	1038.7	





Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
- Faresone grense
 - Faresone - Ras- og skredfare
 - Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Sikringsonegrense
 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
 - Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
 - Støysonegrense
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
 - Angitthensyngrense
 - Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 - Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
 - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 - Gjennomføringsgrense
 - Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
 - Gjennomføringsone - Omforming
 - Båndlegginggrense nåværende
 - Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 - Båndleggingsone - nåværende
 - Bestemmelseområde
 - Bestemmelsegrense
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Sentrumsformål - nåværende
 - Tjenesteyting - nåværende
 - Tjenesteyting - fremtidig
 - Idrettsanlegg - nåværende
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
 - Veg - nåværende
 - Bane - nåværende
 - Naturområde - nåværende
 - LNFR-areal - nåværende
 - LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
 - Grense for arealformål
 - Fjernveg - nåværende
 - Fjernveg tunnel - nåværende
 - Hovedveg - nåværende
 - Sykkelveg - fremtidig

Utskriftsdato: 02.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 244/1012//1



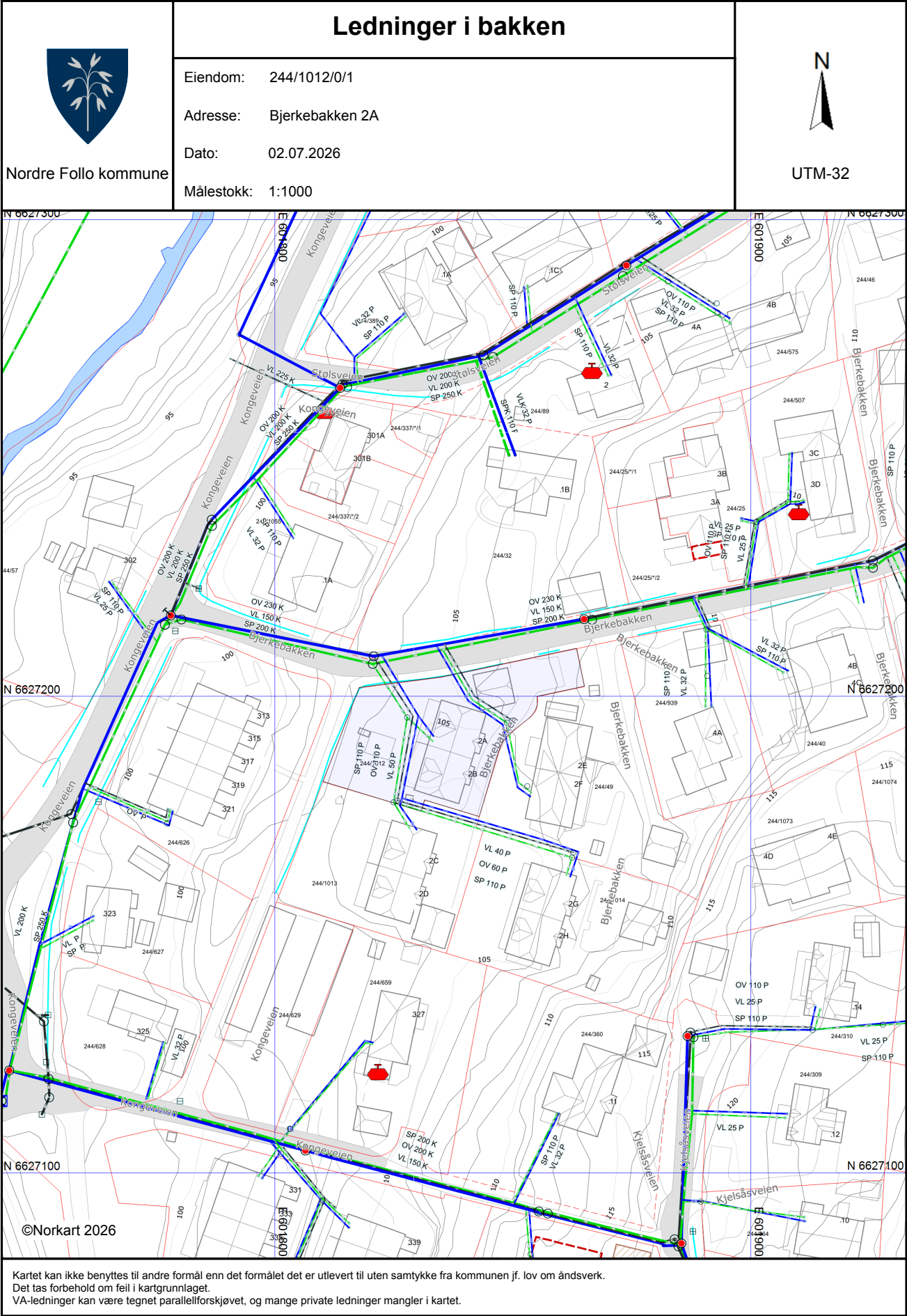
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Eiendomsgr omtvistet | 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 punkt feste | Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | Grensepunkt middels nøyaktig | Grensepunkt - rør |
| Hjelpelinje vannkant | Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | Grensepunkt nøyaktig | Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

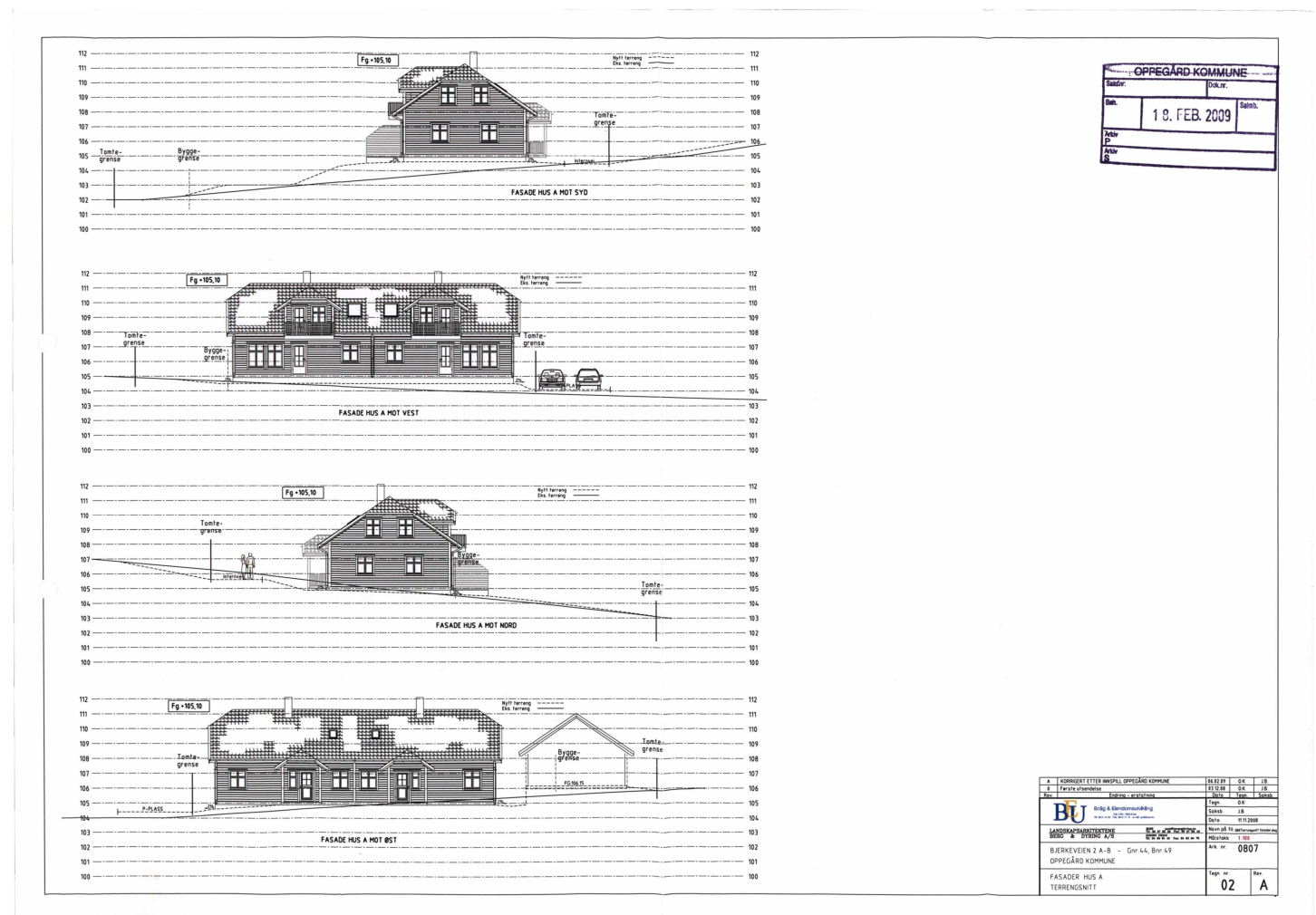
Areal	1 038,70 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6627187,57	Øst	601831,53

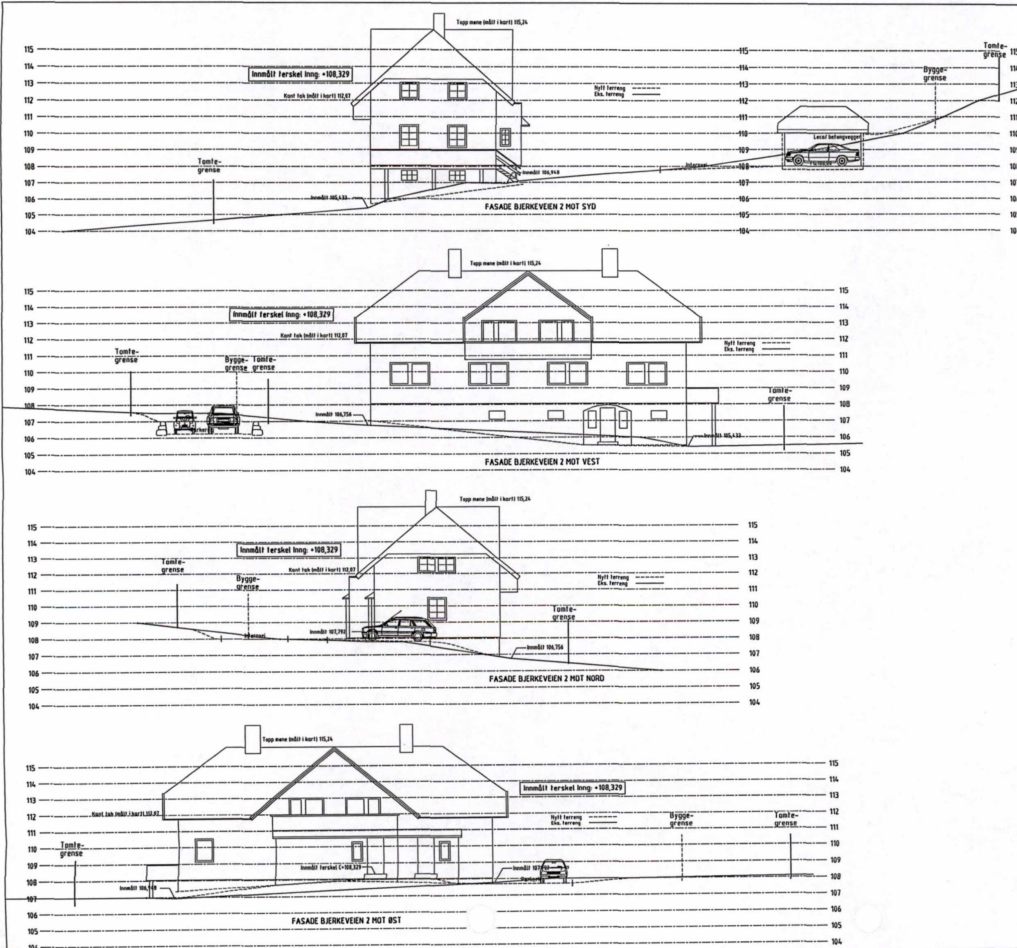
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6627175,89	601830,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,56	
2	6627178,28	601831,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
3	6627174,81	601842,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,00	
4	6627188,47	601847,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,27	
5	6627192,63	601849,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,09	6,86
6	6627195,56	601853,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,67	
7	6627199,99	601855,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,95	3,94
8	6627202,1	601865,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,20	
9	6627210,08	601863,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	
10	6627204,06	601834,86	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	29,15	
11	6627201,88	601817,72	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	17,28	
12	6627182,12	601810,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,18	



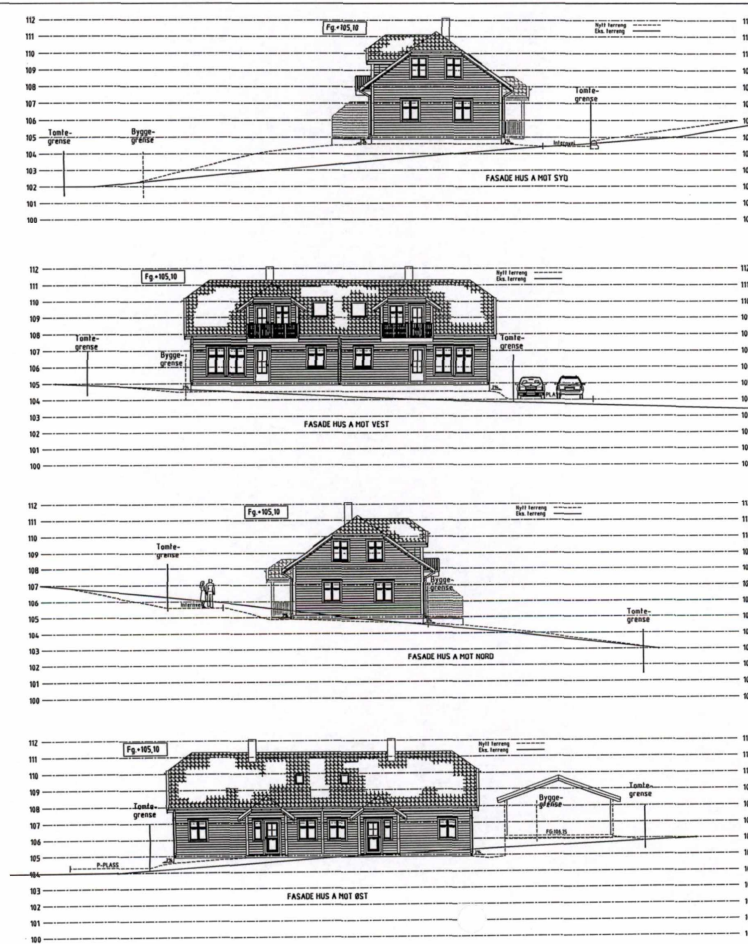
Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag	
	Elv
	Elvekant
	Veggøft åpen
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning punkt
	Takkant
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
Gatenavn	
Ahc	Adressenummer
Ahc	Gårds-, og bruksnummer
Adresser	
*	Adressepunkt
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsgrense, usikker
Oljetank	
	Oljetank
Tiltak	
	Godkj. Nybygg





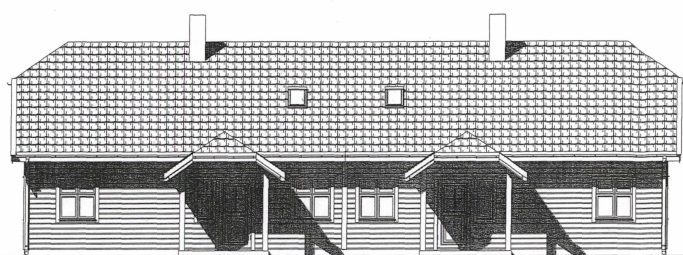
OPPELÅRD KOMMUNE	
12. JAN. 2003	
BU	
BIERKEVEEN 2 A-B - Ger. A4, Bør. A9	0007
FASADER BIERKEVEEN 2 BERE. OPPRETTET	
TERRENGSNITT	0



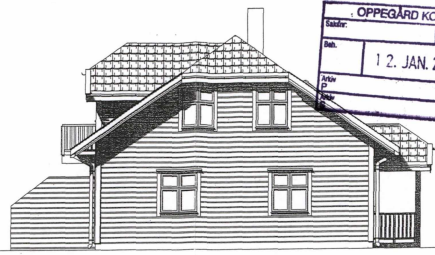
OPPELÅRD KOMMUNE	
12. JAN. 2003	
BU	
BIERKEVEEN 2 A-B - Ger. A4, Bør. A9	0007
FASADER HUS A	
TERRENGSNITT	0

OPPELÅRD KOMMUNE	
12. JAN. 2003	
BU	
BIERKEVEEN 2 A-B - Ger. A4, Bør. A9	0007
FASADER HUS A	
TERRENGSNITT	0

E1-84



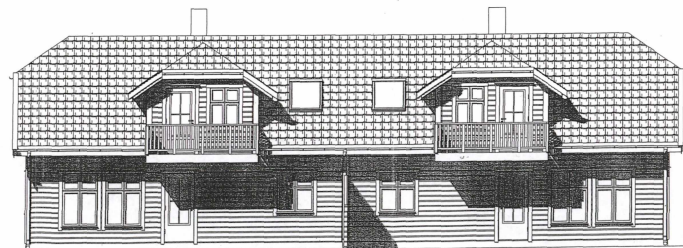
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

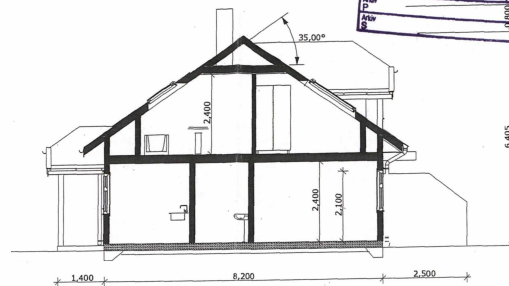


FASADE MOT



PERSPEKTIV

Rev/Date:	Revisjonen gjelder:	Sign:
PROSJEKT:	Tomannsbolig Bjørkeveien 2	
BYGGHERR:	Bolig & Eiendomsutvikling AS Værftgata 1 C 1511 Moss	Bolig & Eiendomsutvikling AS Værftgata 1 C N-1511 Moss tlf. +47 69 91 21 00 fax. +47 69 91 21 01 www.beu.no
PROSJEKTNR.:	08.010	Gnr.:
TEGNINGSNR.:	22.09.08	MALESTOKK:
TEGNING:	FASADER OG PERSPEKTIV	ARKITEKT:
		LH

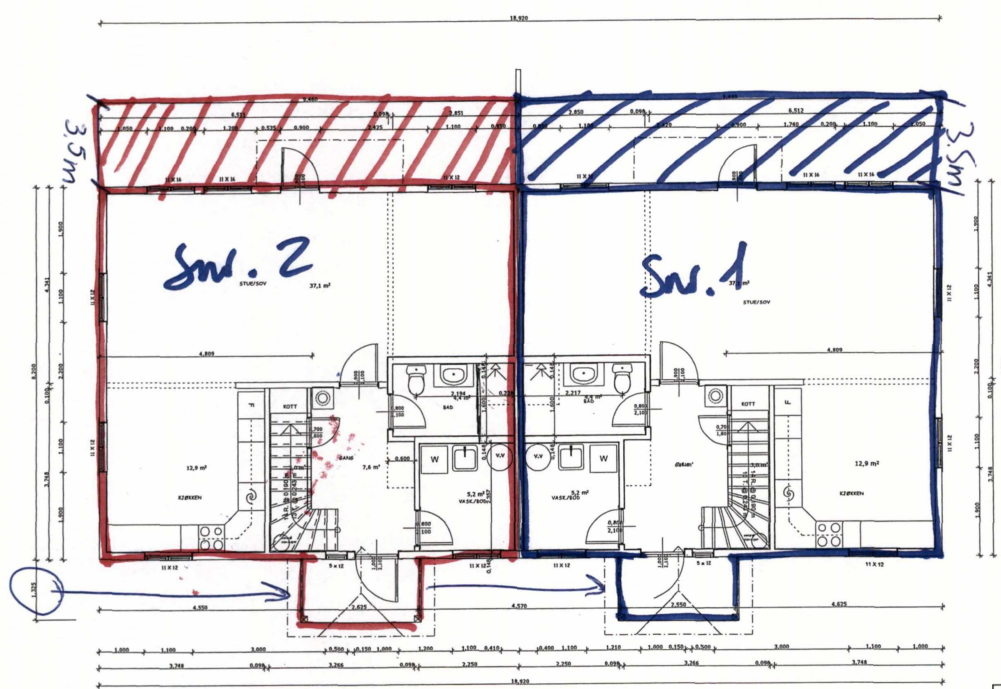


SNITT A-A

AREALER:

BYA TOTALT: 162,7 m2 inkl søyler
BYA TOTALT: 155,2 m2
BYA PR. LEIL.: 77,6 m2
BRA PR. LEIL.: 72,3 m2 - 1.etg
BRA PR. LEIL.: 51,9 m2 - 2.etg

Rev/Date:	Revisjonen gjelder:	Sign:
PROSJEKT:	Tomannsbolig Bjørkeveien 2	
BYGGHERR:	Bolig & Eiendomsutvikling AS Værftgata 1 C 1511 Moss	Bolig & Eiendomsutvikling AS Værftgata 1 C N-1511 Moss tlf. +47 69 91 21 00 fax. +47 69 91 21 01 www.beu.no
PROSJEKTNR.:	08.010	Gnr.:
TEGNINGSNR.:	22.09.08	MALESTOKK:
TEGNING:	PLANER OG SNITT	ARKITEKT:
		LH



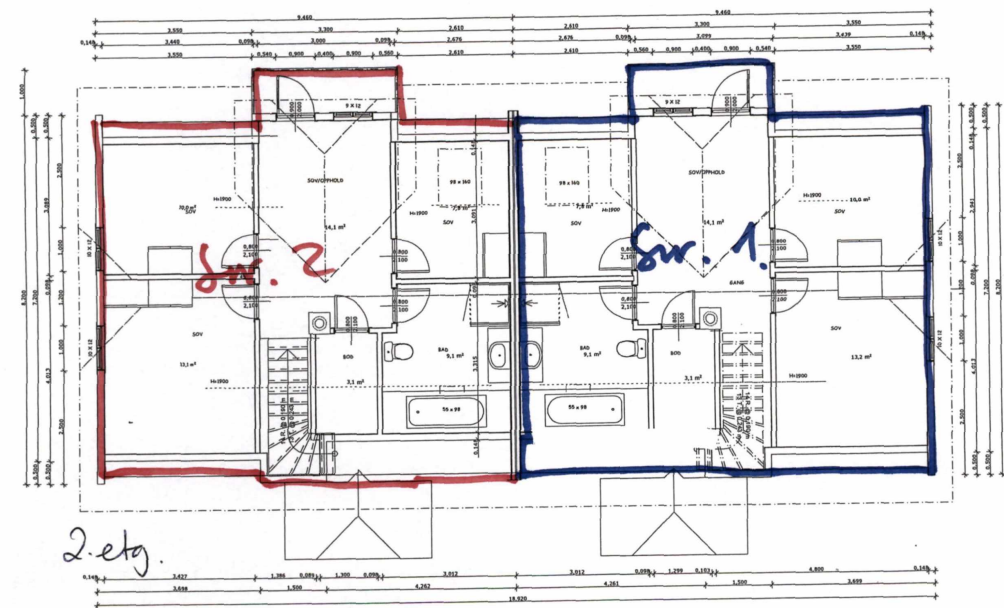
1. etg.
Bjstevæn 2 B

Bjstevæn 2A

Sw. 1 ☐
Sw. 2 ☐
Tilleggsgrunn Sw. 1 ☐
" " Sw. 2 ☒

OPPEGARD KOMMUNE	
Dato:	17. JUN. 2009
Skrevet av:	03. OKT. 2009
Rev:	

Utskrift	Utskrift
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



Sw. 1 ☒ Bjstevæn 2 B
Sw. 2 ☒

Bjstevæn 2A

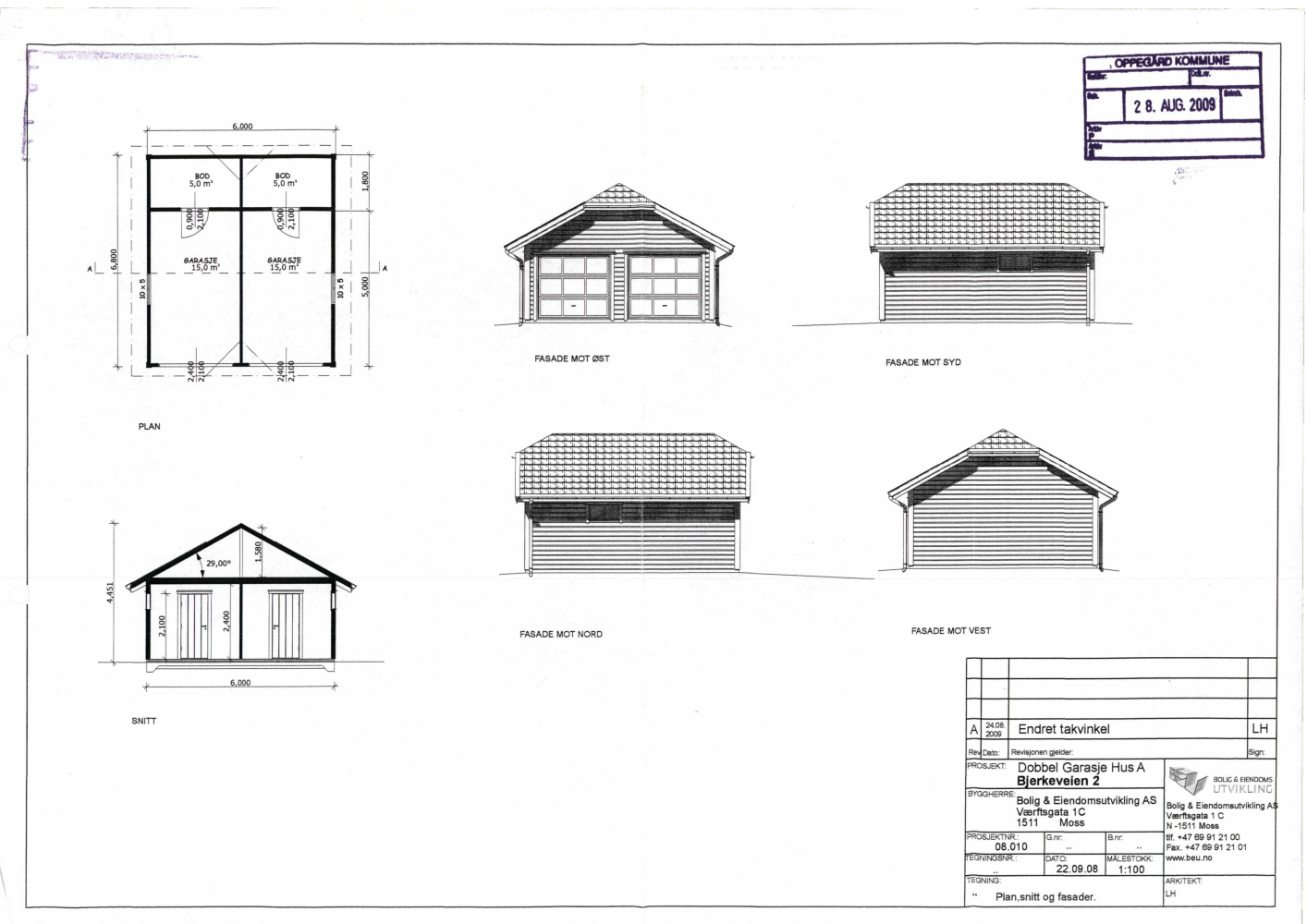
OPPEGARD KOMMUNE	
Dato:	17. JUN. 2009
Skrevet av:	03. OKT. 2009
Rev:	

Utskrift	Utskrift
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

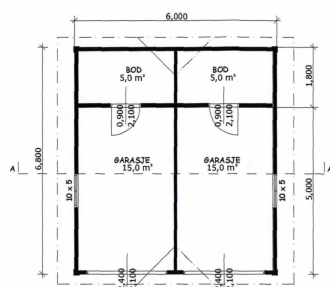


Tilleggsareal B: Sm. 1

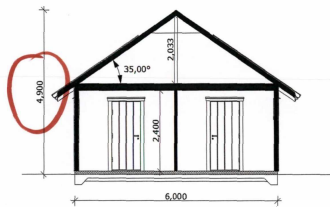
Tilleggsareal B: Sm. 2



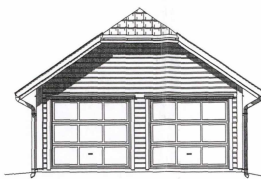
OPPEGÅRD KOMMUNE		
Ansatt:	Utvalgt:	
Dato:	18. FEB. 2003	Endring:
Ansatt:		



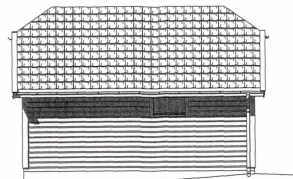
PLAN



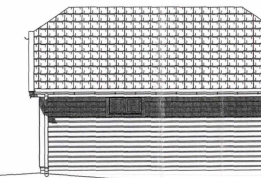
SNITT



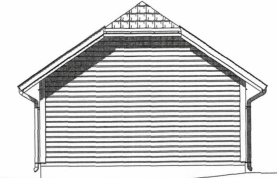
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

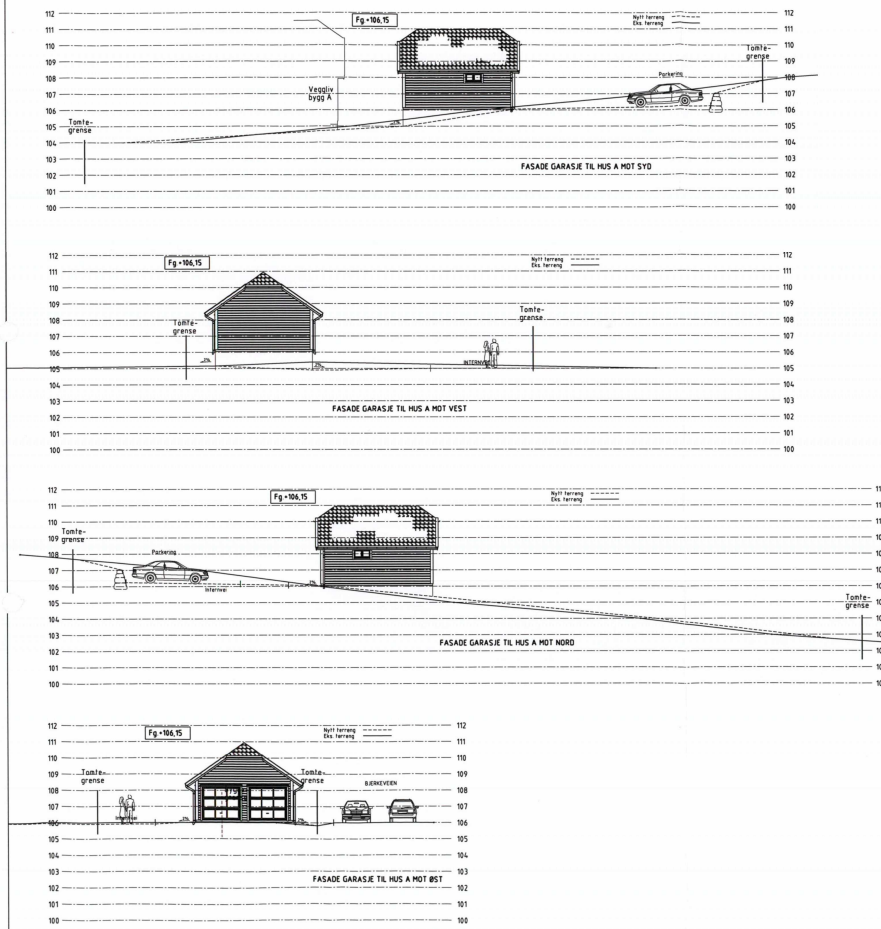


FASADE MOT VEST

UTGÅR

Rev. Dato:	Rev. Dato:	Rev. Dato:	Rev. Dato:
PROJEKT:	Dobbel Garasje Hus A	PROJEKT:	BOLIG & EIENDOMS
BYGGHERRE:	Bjerkveien 2	BYGGHERRE:	UTVIKLING
PROJEKTOR:	Bolig & Eiendomsutvikling AS	PROJEKTOR:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
TEGNER:	Værftsgata 1C	TEGNER:	Værftsgata 1C
TEGNER:	1511 Moss	TEGNER:	N-1511 Moss
TEGNER:	08.010	TEGNER:	08.010
TEGNER:	22.09.08	TEGNER:	22.09.08
TEGNER:	1:100	TEGNER:	1:100
TEGNER:	Plan, snitt og fasader.	TEGNER:	Plan, snitt og fasader.

OPPEGÅRD KOMMUNE		
Ansatt:	Utvalgt:	
Dato:	18. FEB. 2003	Endring:
Ansatt:		



Rev. Dato:	Rev. Dato:	Rev. Dato:	Rev. Dato:
PROJEKT:	Bolig & Eiendomsutvikling	PROJEKT:	BOLIG & EIENDOMS
BYGGHERRE:	Bjerkveien 2 A-B	BYGGHERRE:	UTVIKLING
PROJEKTOR:	Bolig & Eiendomsutvikling AS	PROJEKTOR:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
TEGNER:	Værftsgata 1C	TEGNER:	Værftsgata 1C
TEGNER:	1511 Moss	TEGNER:	N-1511 Moss
TEGNER:	08.010	TEGNER:	08.010
TEGNER:	22.09.08	TEGNER:	22.09.08
TEGNER:	1:100	TEGNER:	1:100
TEGNER:	Plan, snitt og fasader.	TEGNER:	Plan, snitt og fasader.



Oppegård
kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling as
Værftsgt. 1 C

1511 MOSS

Arkiv: TB 44/1012

Saksnr: 09/111-11

Saksbeh.: HV

Dato: 29.10.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Gjelder: TOMANNSBOLIG - NYBYGG
Byggested: Bjerkeveien 2A og B
Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling as
Ansvarlig søker: Bolig & Eiendomsutvikling as
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: RG-oppmåling
Rammetillatelse: 25.3.2009
Igangsettingstillatelse: 22.4.2009

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

Med dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt her 27.10.2009 erklærer ansvarlige foretak at det kun er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket og at manglene ikke er til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

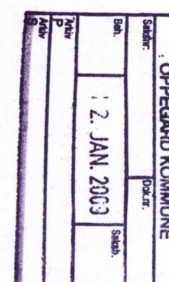
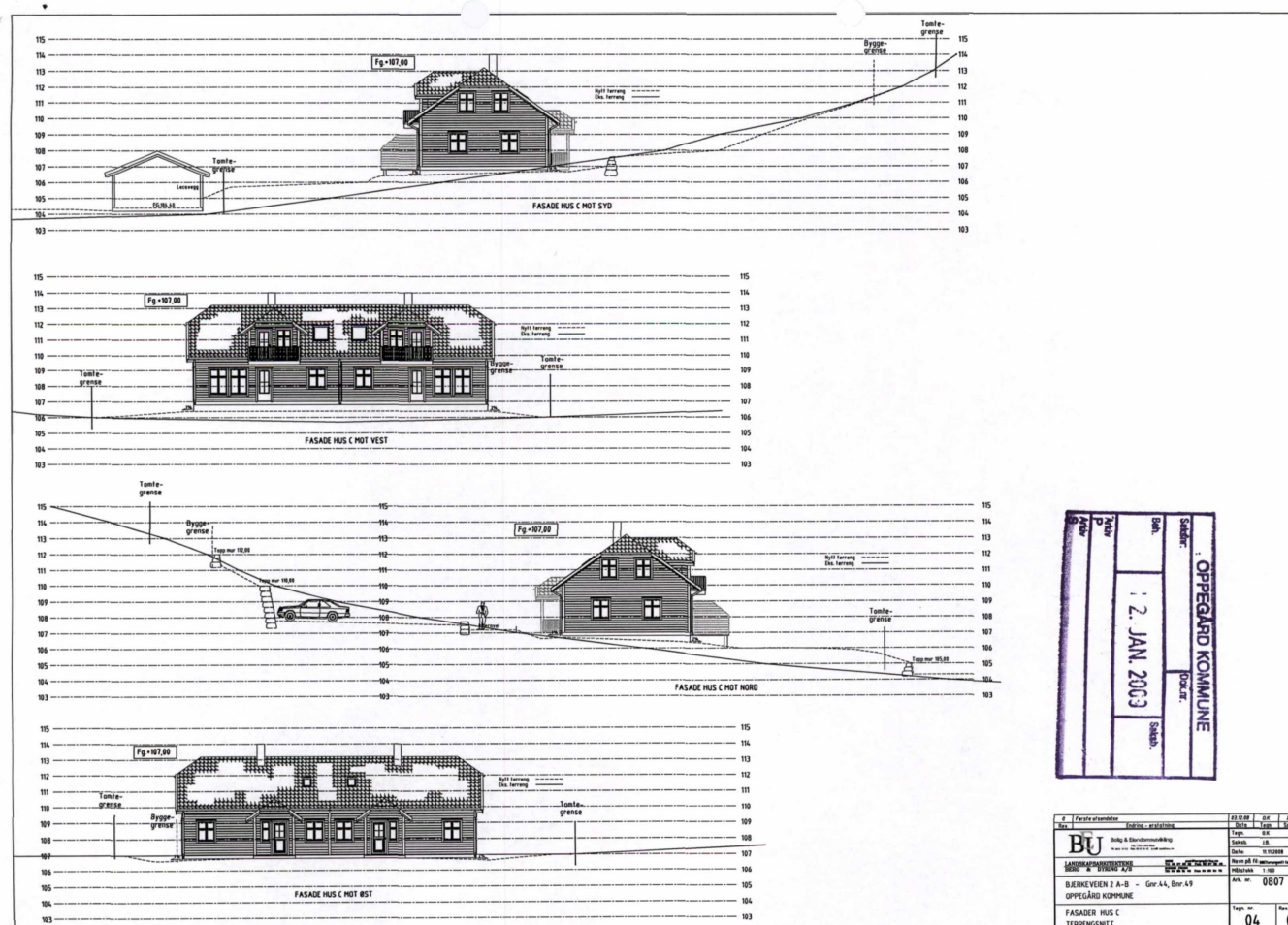
Frist for utbedring av manglene settes til 1.3.2010. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp, utstedes et gebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Hans Vestre
Overingeniør

Kopi:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
E-post: postmottak@oppegard.kommune.no
Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no



BU	Bolig & Eiendomsutvikling	1511	MOSS
Bjerkeveien 2 A-B - Gr 44, Bnr 49	OPPEGÅRD KOMMUNE	04	0

Returneres til:
Oppegård kommune
Postboks 510
1411 KOLBOTN
Org.nr. 974 579 731



Doknr: 251627 Tinglyst: 07.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING

Ved godkjenning av delingssøknad for eiendommen kommunenummer.217 gnr. 44 bnr. 49 i Oppegård kommune må følgende tinglyses på fradelt(e) parsell(er) knr.217 gnr. 44 bnr. 1012, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1013, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1014 samt avgivereiendom knr.217 gnr. 44 bnr. 49.

- Avgivereiendommen knr.217 gnr. 44 bnr. 49 skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk frem til offentlig ledningsnett over fradelt parsell, knr.217 gnr. 44 bnr. 1012 som vist på vedlagte kartutsnitt.
- Fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1014 skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk over avgivereiendommen, knr.217 gnr. 44 bnr. 49, fradelt parsell, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1013 og fradelt parsell, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1012 som vist på vedlagte kartutsnitt.
- Fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1013 skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk over fradelt parsell, knr.217 gnr. 44 bnr. 1012 som vist på vedlagte kartutsnitt.
- Fradelte parseller knr.217 gnr. 44 bnr. 1014, knr.217 gnr. 44 bnr. 1013 og knr. 217 gnr. 44 bnr. 1012 skal, fra felles tilkoblingspunkter og frem til offentlig ledningsnett, ha felles stikkledninger for vann og kloakk. Anlegg, drift og vedlikehold av felles stikkledninger påhviler fradelte parseller knr.217 gnr. 44 bnr. 1014, knr.217 gnr. 44 bnr. 1013 og knr. 217 gnr. 44 bnr. 1012 gjensidig. Vedlagte kartutsnitt viser ledningenes beliggenhet.
- Fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1013 skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av adkomstvei frem til offentlig vei over fradelt parsell, knr.217 gnr. 44 bnr. 1012 som vist på vedlagte kartutsnitt.
- Fradelt parsell, knr.217 gnr. 44 bnr. 1013 og fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1012 skal ha felles adkomstvei frem til offentlig vei. Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av den delen av adkomstveien som er felles påhviler fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1013 og fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1012 gjensidig. Vedlagte kartutsnitt viser adkomstveiens beliggenhet.
- Fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1014 skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av adkomstvei frem til offentlig vei over avgivereiendommen, knr.217 gnr. 44 bnr.49 som vist på vedlagte kartutsnitt.

OPPEGÅRD KOMMUNE			
Saksnr.	08/1782	Dok.nr.	18
Beh.	26. MAR 2003	Saksb.	iAC
Arkiv P	7044/49		
Arkiv S	L33		



side 8

- Fradelt parsell, knr.217 gnr. 44 bnr. 1014 og avgivereiendommen knr.217 gnr.44 bnr. 49 skal ha felles adkomstvei frem til offentlig vei. Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av den delen av adkomstveien som er felles påhviler fradelt parsell knr.217 gnr. 44 bnr. 1014 og avgivereiendommen knr.217 gnr. 44 bnr. 49 gjensidig. Vedlagte kartutsnitt viser adkomstveiens beliggenhet.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på fradelt(e) parsell(er) knr.217 gnr. 44 bnr.1012, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1013, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1014 og avgivereiendom knr.217 gnr.44 bnr. 49.

Erklæringen kan ikke slettes uten knr.217 Oppegård kommunes samtykke.

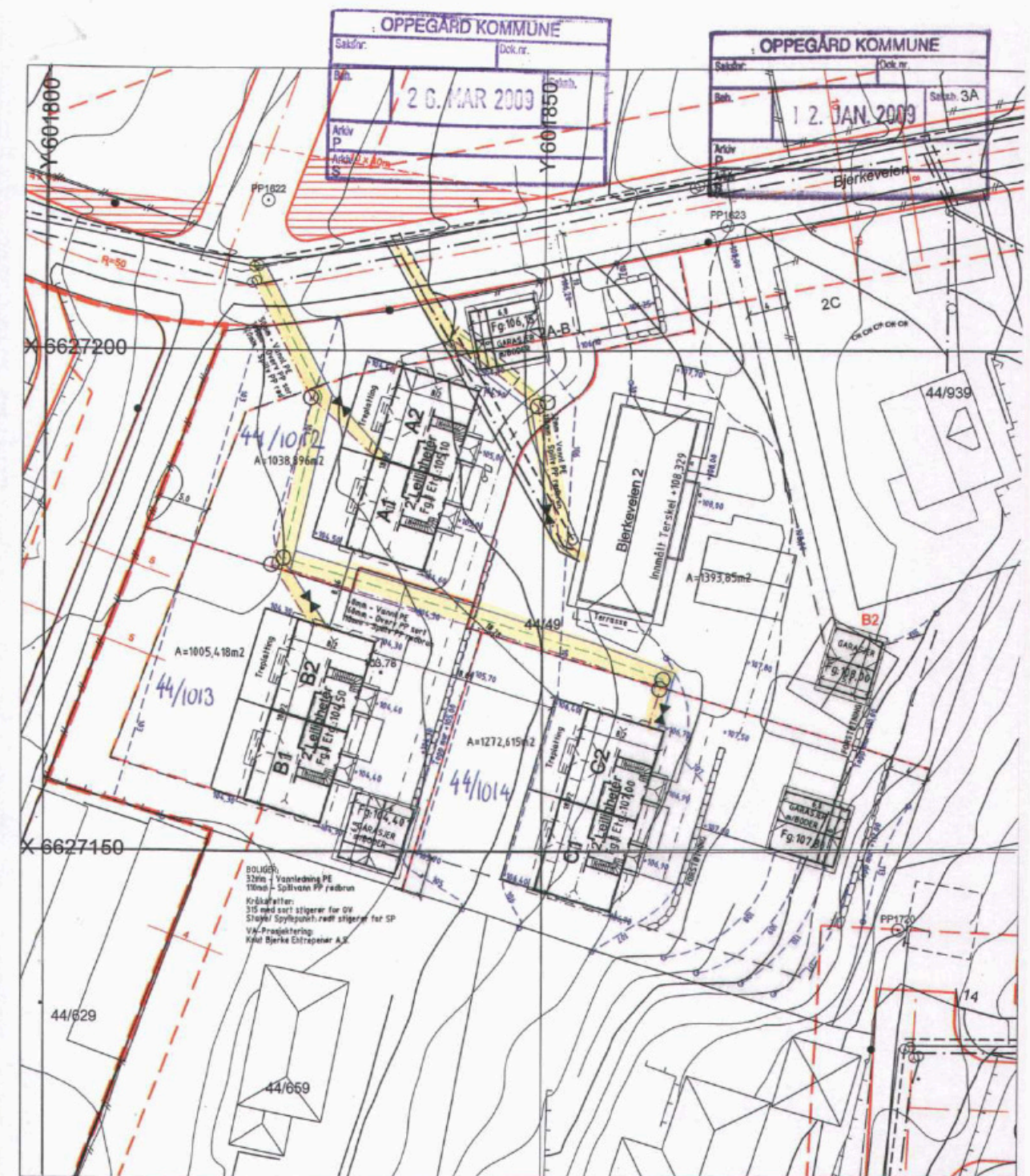
Sted Moss 24/3-2009 den _____
Eier av avgivereiendom knr.217 gnr. 44 bnr. 49 og fradelt parsell knr. 217 gnr. 44 bnr. 1012, knr. 217 gnr. 44 bnr. 1013 og knr. 217 gnr. 44 bnr. 1014.

gjentas med blokkbokstaver:

fødselsnr.(11 siffer) eller org.nr:

PAAL GUNDERSEN
0909 66 [redacted]
HANS-OLAV BERNHARDSEN
0704 67 [redacted]

BE
Bolig & Eiendomsutvikling AS
Adr.: Værftsgt. 1c - 1511 Moss
TEL 69 91 21 00 • Faks 69 91 21 01
Organisasjonsnr. 961 088 589

**Tegnforklaring kart:**

Eiendomsgrænse	—
Eiendomsgrænse usikker	- - -
Planens begrensning	---
Regulert byggegrense	---
Regulert sentralinje	---
Formålgrense	---
Friskilinje	---
Vannledning	---

Spillvann	---
Overvann	---
Bygning takflate	---
Godkjente bygg	---
Kraftledning	---
Støttemur	---
Gjerde	---
Kum	---
Stolpe	---

**Oppegård kommune
geodatakontoret**

Målestokk: 1:500

Gnr/bnr: 44/49

Adr.: Bjerkeveien 2 A-B

Dato: 20/06/08

www.attentuseiendom.no

Statens kartverk
Tinglysningen

Tonne Partnere AS
Tlf: 66 82 20 10 • Fax: 66 82 20 11
Kolbotnveien 8, 1410 Kolbotn
Postboks 118, 1411 Kolbotn
kolbotn@attentuseiendom.no
Org. nr.: 981 497 201 MVA

Vår referanse:
10-08-9004

Vår saksbehandler:
Fagansvarlig
Andreas Wilsgård

Telefon:
66 82 20 10

Vår dato:
03.04.2009

Vedrørende deling eiendommen Gnr. 44 Bnr. 49 i Oppegård kommune.

Vi bekrefter med dette å samtykke til deling eiendommen Gnr. 44 Bnr. 49 i Oppegård kommune. Samtykke gjelder tinglysning av målebrev, tinglysning av evt. erklæring(er) i forbindelse med fradeling og tinglysning av Gnr. 44/ Bnr. 1012 , Gnr. 44/ Bnr. 1013 og Gnr. 44/ Bnr. 1014.

Med vennlig hilsen
Tonne Partnere AS

Andreas Wilsgård
Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF



Rett kopi bekreftes

A S K I M

K O L B O T N

S K I

RETURNERES TIL:
Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgt. 1C
1511 Moss

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 09/1154 Doknr. 1
Beh. 17. JUN. 2009
Arkiv P TO 44/1012
Arkiv S L36

Fødselsnr./Org.nr. 981688589
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 09. OKT. 2009

1. Eiendommen
Kommunenr. 0217 Kommunens navn Oppegård Gnr 44 Bnr 1012 Feste nr.

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 981688589 Navn Bolig & Eiendomsutvikling AS Ideell andel

Doknr: 801196 Tinglyst: 23.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	BG	13				25				37			49
2	B	1	BG	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
				19				31				43			55
				20				32				44			56
				21				33				45			57
				22				34				46			58
				23				35				47			59
				24				36				48			60
Sum tellere:				2,00				=nevner:							

4. Supplerende tekst⁷⁾
I feltet inntas rettstilfeller som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO 10.06.09 PARTENES UNDERSKRIFTER
Bolit & Eiendomsutvikling AS
Værftsgt. 1C
1511 Moss
Organisasjonsnr. 981 688 589

REGISTRERT I MATRIKKELEN
16 OKT 2009
OPPEGÅRD KOMMUNE
Sign.: Inger A. Cederhaug

SIDE 1 AV 3
BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER, RESEKSJONERING

OPPEGARD KOMMUNE

Saksnr.	Dok.nr.
Beh.	Saksb.
17. OPPG 2003	
Saksnr.	Saksb.
Beh.	
09. OKT 2003	
Arkiv P	
Arkiv S	

6. Tegninger m.v.

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

- ## 7. Underskrifter

DATA

PARTENES UNDERSKRIFTER

SIDE 2 AV 3

BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾

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

Dato, Sted

Underskrift

OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saknr.	Dok.nr.
Dato	17. JUN. 2009
Arbeid	
P	
S	

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 er gitt for:

Gnr Bnr Fnr Snr
44 1012 0217 kommune

Dato

Stempel og underskrift

15.10.09

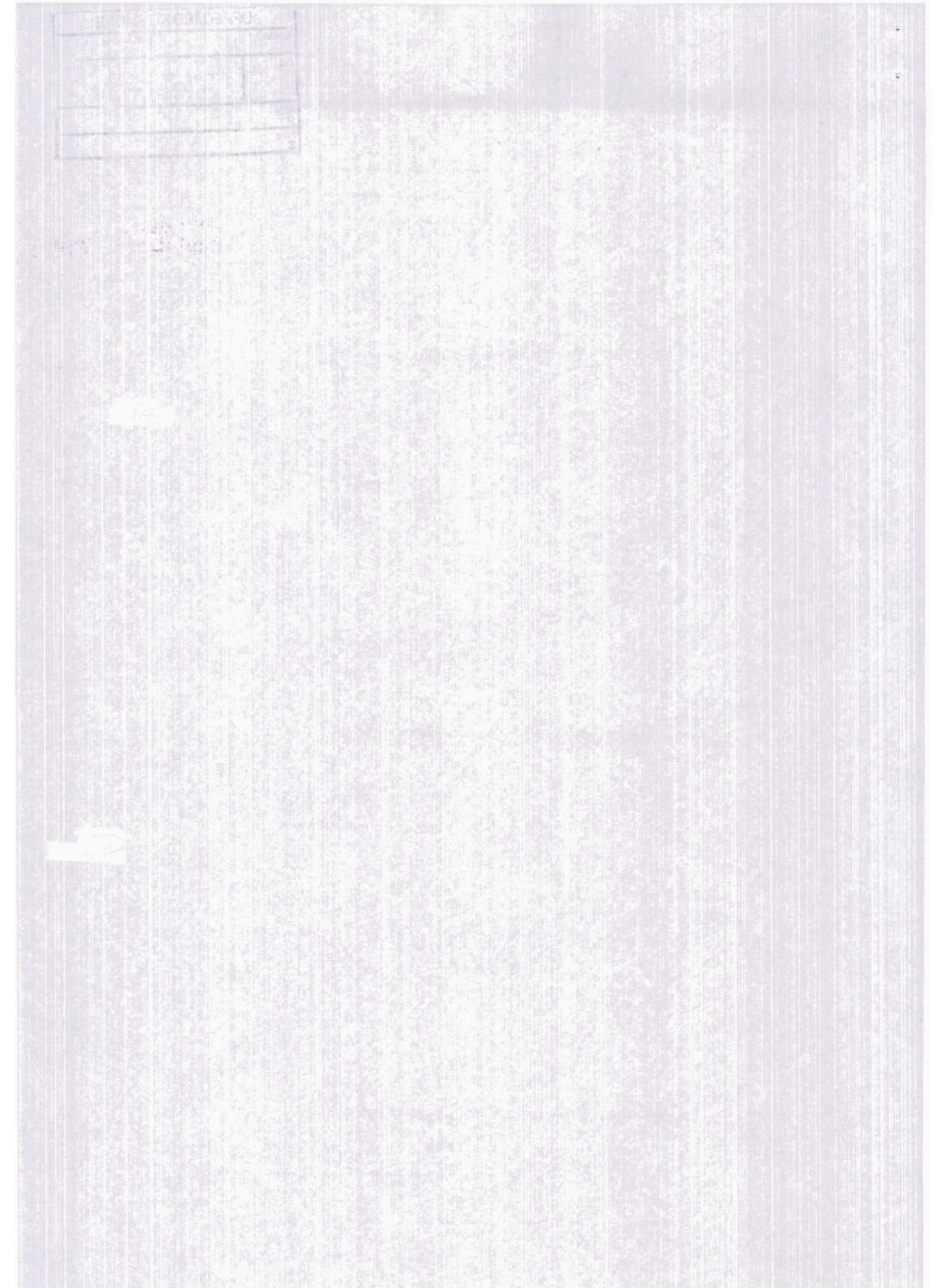
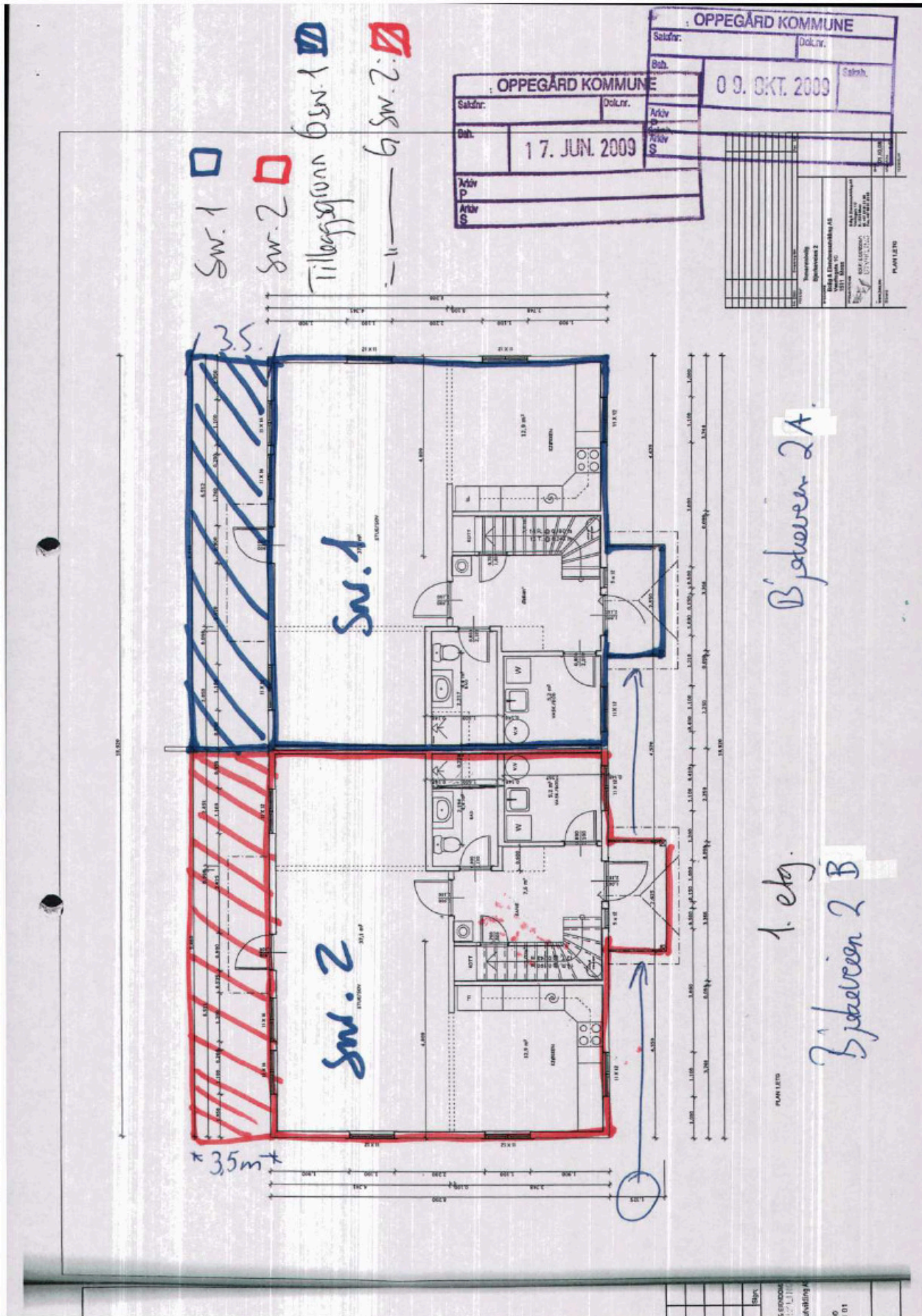
A. Lange

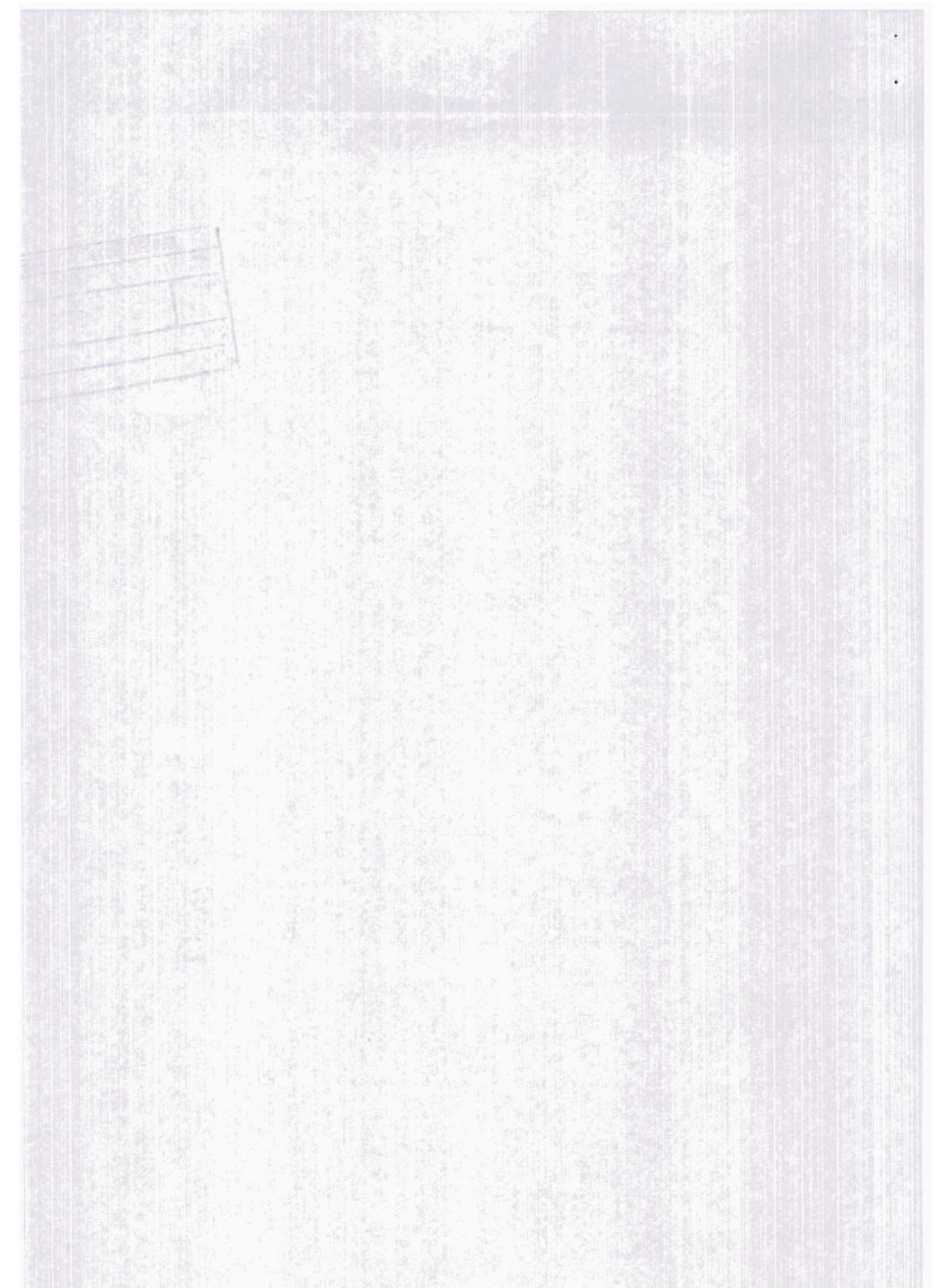
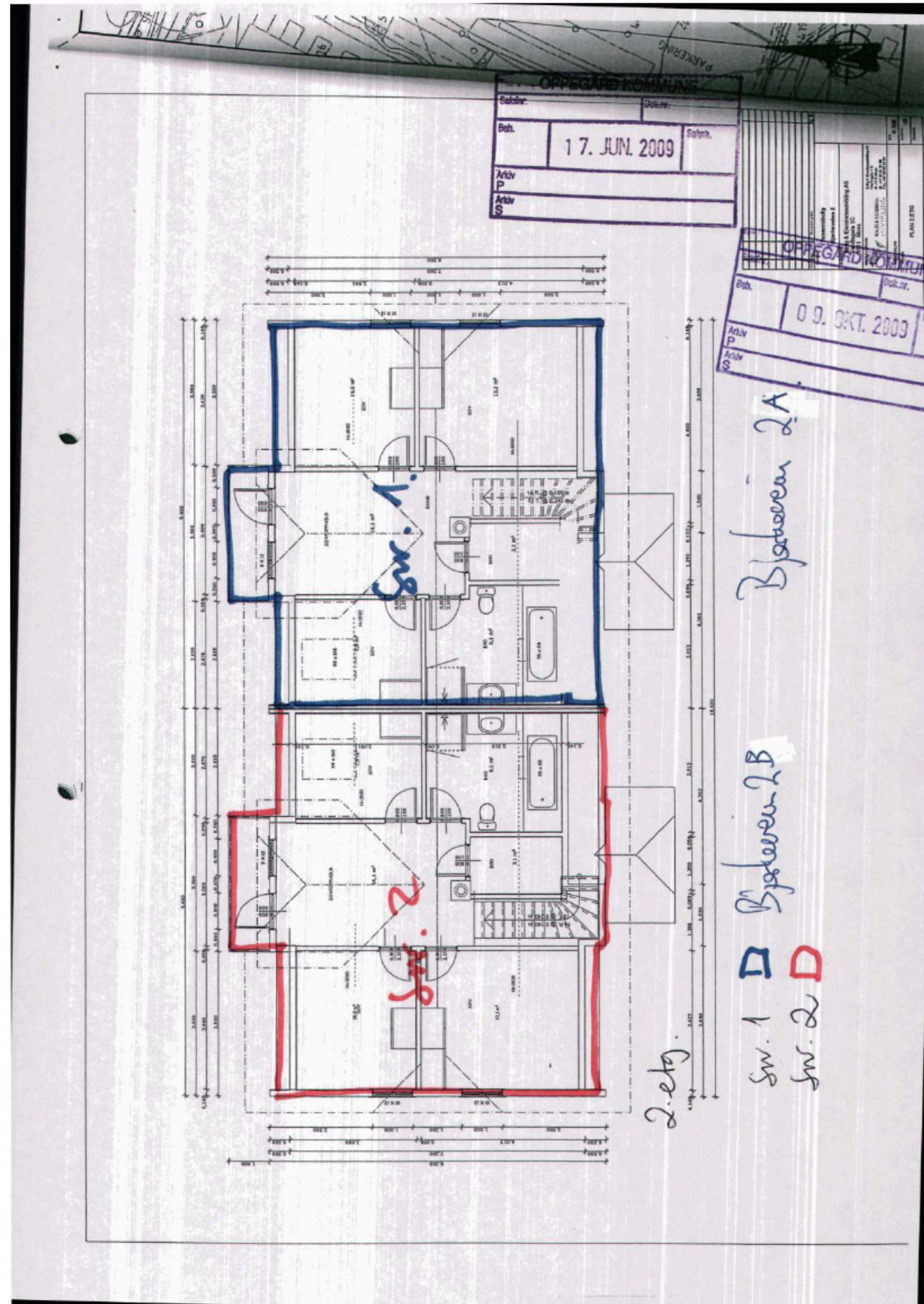


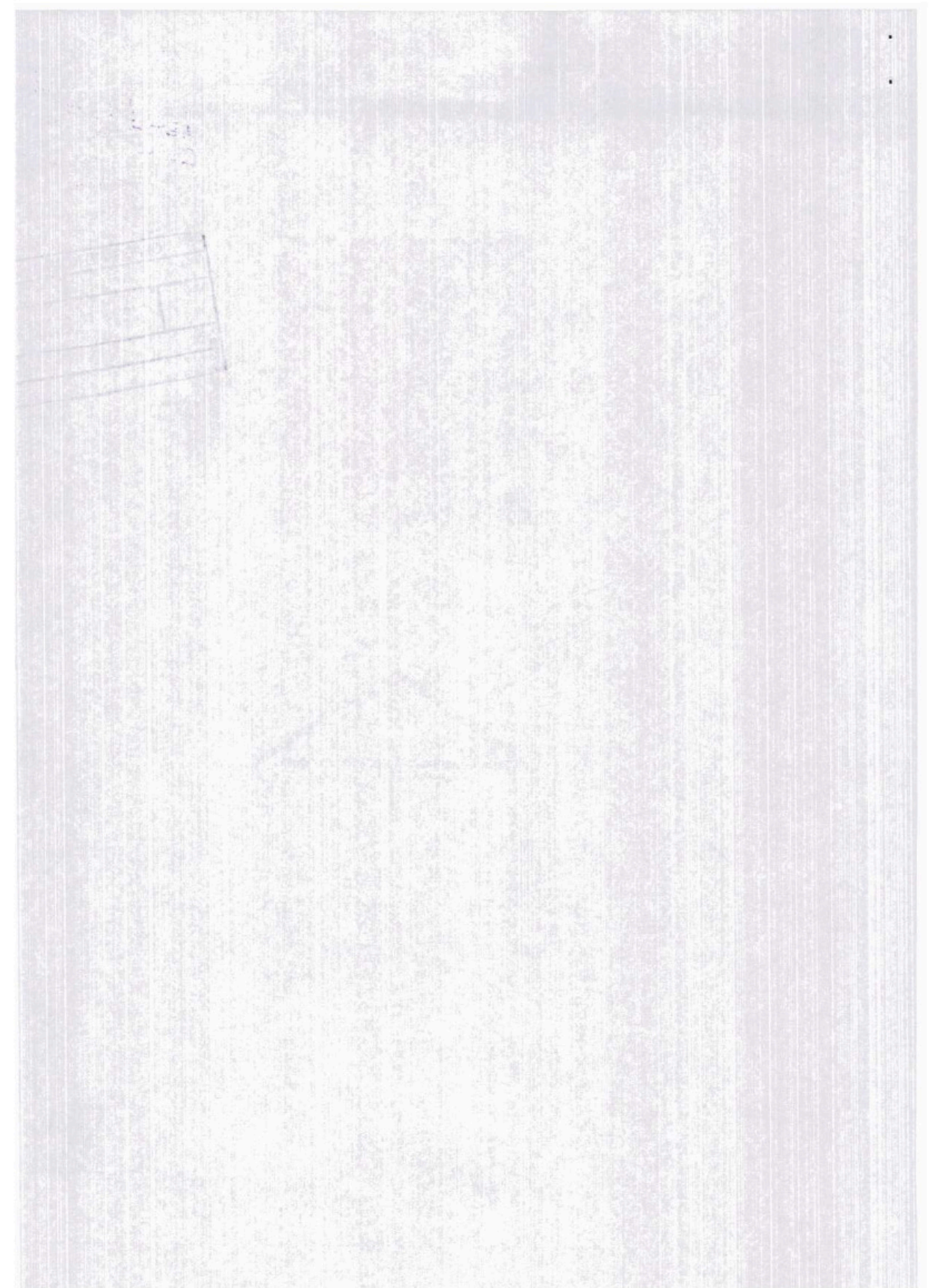
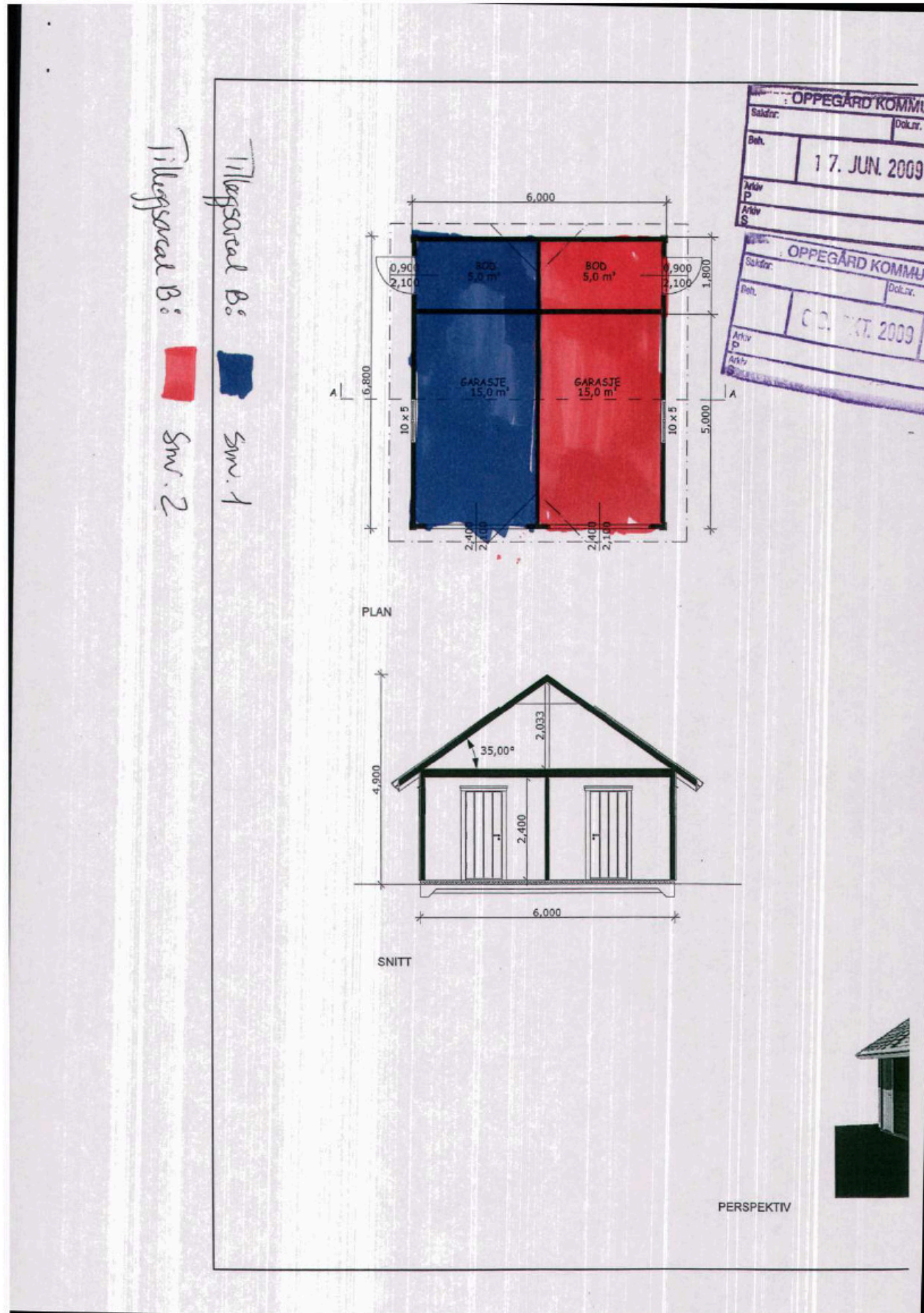
Noter:

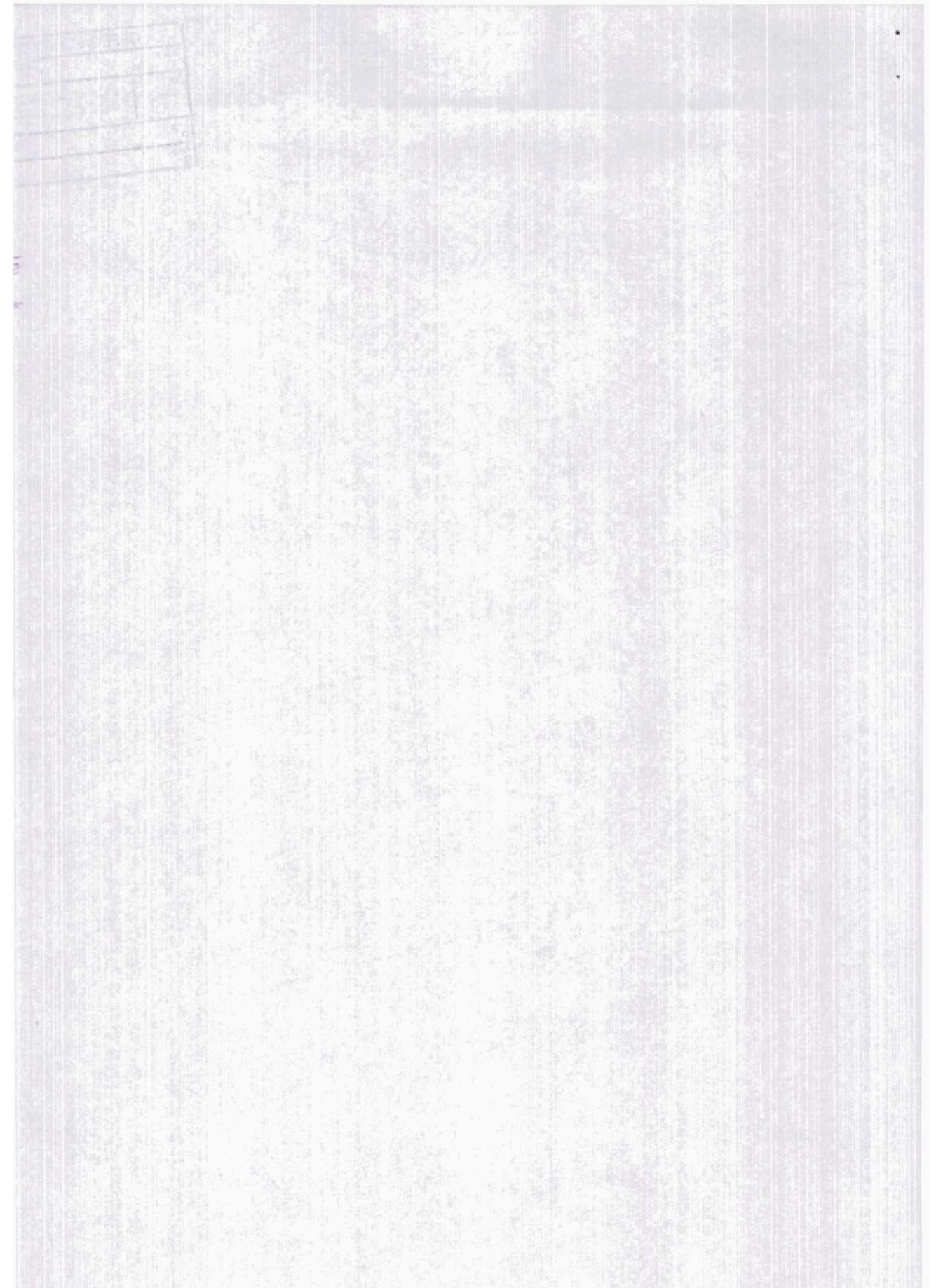
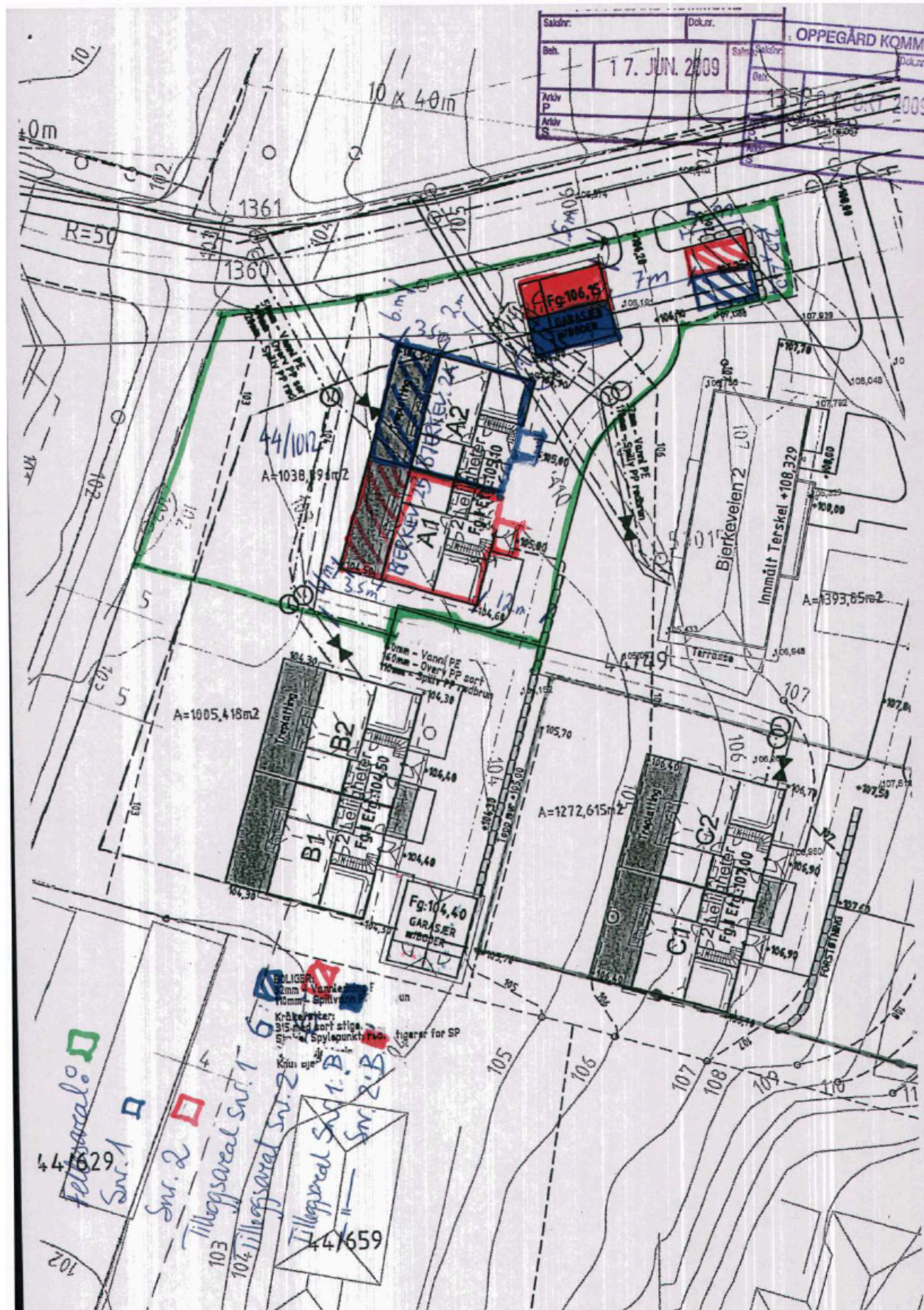
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
10.06.09		BEGJÆRING OM OPPDELING EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING









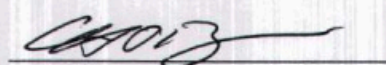
FULLMAKT

Det bekreftes at Paal Gundersen (fpnr. 090966 [redacted]) og Ulla J. Gundersen (fpnr. 250275 [redacted]) har fullmakt til på vegne av Bolig & Eiendomsutvikling AS (org.nr. 981 688 589) å foreta alle disposisjoner i forbindelse med eiendommen gnr. 44 og bnr. 49, 1012, 1013 og 1014 i Oppegård kommune.

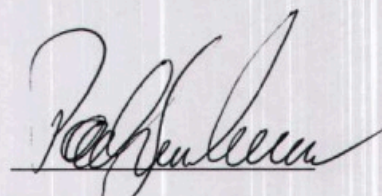
Fullmakten omfatter:

- inngåelse av kjøpekontrakter for kjøp og salg
- inngåelse av salgsoppdrag med megler
- aksept av kjøpetilbud
- seksjonerings
- underskrift av pantobligasjoner og sikringsobligasjoner
- underskrift av skjøter

Moss, 25.05.2009



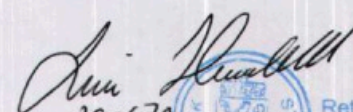
Hans Olav Bjerketvedt
Styreformann



Paal Gundersen
Styremedlem – adm.dir

Vitne 15/6-09

Bodil Gaup Hansen
240568


290670

Rett kopi bekreftes:

Oppegård
kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgt. 1C

1511 MOSS

Gnr/Bnr: 44/1012
Arkiv: TO 44/1012
Saksnr: 09/1154-4
Saksbeh.: IAC
Dato: 15.10.2009TILLATELSE TIL OPPRETTELSE AV EIERSEKSJONER
etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 § 9

SAKSOPPLYSNINGER

Det vises til begjæring datert 10.06.2009, mottatt her 09.10.2009 vedrørende oppdeling i 2 eierseksjoner.

Gjelder: Begjæring av oppdeling i 2 eierseksjoner for bolig
Eiendommens adresse: Bjerkeveien 2A og 2B
Hjemmelshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Rekvirent: Bolig & Eiendomsutvikling AS

Begjæringen gjelder tillatelse til seksjonering av nybygg/vertikaldelt tomannsbolig i 2 boligseksjoner. Seksjoneringen omfatter tilleggsareal for bygning og grunn.

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan (4415) for Oppegård syd-øst for jernbanen, stadfestet/vedtatt 24.04.1978. For området gjelder reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse vedtatt av Oppegård kommunestyre 14.02.2007.

Rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig ble gitt, 25.03.2009 i sak 09/111-5. Melding for oppføring av dobbelgarasje ble godkjent, 01.09.2009 i sak 09/112-6.

GEODATAKONTORETS KOMMENTAR

Begjæringen gjelder tillatelse til opprettelse av 2 eierseksjoner som skal benyttes til bolig. De ulike bruksenhetene vil omfatte både hoveddel og tilleggsareal for grunn og bygning.

Det er gitt byggetillatelser for oppføring av tomannsbolig og dobbelgarasje på eiendommen.

Grensene for de ulike bruksenhetene, hoveddel og tilleggsdeler, er vist på situasjonsplan og plantegninger mottatt 09.10.2009.



Oppegård kommune

side 2

Geodatakontoret har med hjemmel i eierseksjoneringsloven § 9, 2. setning - gjort mindre endringer på situasjonsplan og plantegninger. Endringene gjelder påføring av riktig adresse og målsetting av tilleggsareal grunn (parkeringsareal) samt utmål til tilleggsareal grunn fra bygningsdeler. Dette er gjort for å klargjøre avgrensning av de enkelte enheter, og medfører ingen endring i forhold til innsendt materiale.

VEDTAK

Det vises til administrativ delegering av oppgaver og myndighet i henhold til eierseksjoneringsloven vedtatt i kommunestyret 11.03.98, sak 0010/98, sist videre delegert 16.02.06.

Geodatakontoret har vurdert begjæringen på grunnlag av ovennevnte. Begjæringen ansees å tilfredsstille kravene i eierseksjoneringslovens §§ 6 og 7.

I henhold til eierseksjoneringslovens § 9 gis det tillatelse til oppdeling av 2 seksjoner som omsøkt.

Det understrekes at tillatelse til seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen.

Kommunens vedtak kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser, klagefrist er 3 uker. Rett til å klage har sakens parter og andre med rettslig klageinteresse.

Seksjoneringsbegjæringen vedlagt situasjonsplan og plantegninger (totalt 4 vedlegg) sendes Tinglysingen v/ Statens Kartverk for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Når tinglysing er foretatt, vil Oppegård kommune returnere Dem ett eksemplar av seksjoneringsbegjæringen samt ett komplett sett av vedleggene.

Det faktureres et gebyr for seksjonering samt tinglysningsgebyr uten befaring og målebrevskart, totalt kr. 4128,-. Giroblankett ettersendes.

Ann Hauge
Leder for byggesak og geodataInger-Anne Cederstrøm
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Nabolagsprofil

Bjerkebakken 2A - Nabolaget Oppegård syd øst - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Greverud skole	4 min
Linje 81N, 84E, 580	0.3 km
Oppegård stasjon	8 min
Linje L2, L2x	0.6 km
Vevelstad stasjon	7 min
Buss, tog	3.2 km
Ski stasjon/terminal	14 min
Buss, tog	7.4 km
Sundbrygga	18 min
Totalt 2 ulike linjer	18.4 km

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.)	5 min
495 elever, 26 klasser	0.4 km
Østli skole (1-7 kl.)	22 min
422 elever, 22 klasser	1.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
241 elever, 18 klasser	0.9 km
Roald Amundsen videregående skole	8 min
597 elever, 39 klasser	4.3 km
Ski videregående skole	13 min
640 elever, 25 klasser	7.2 km

«Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

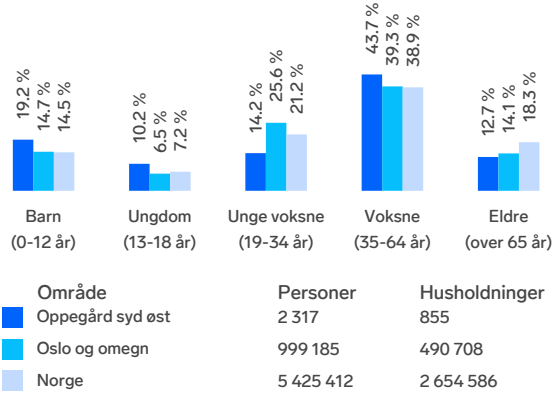
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slåbråten barnehage (1-5 år)	6 min
63 barn	0.4 km
Greverudlia barnehage (1-5 år)	8 min
111 barn	0.6 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år)	10 min
57 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Oppegård	7 min
Rema 1000 Greverud	11 min
Post i butikk, PostNord	1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



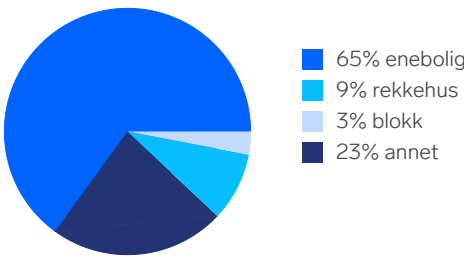
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

Greverud skole	5 min
Ballspill	0.4 km
Østre Greverud Idrettspark	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km
Puls Greverud	11 min
Abox Greverud	12 min

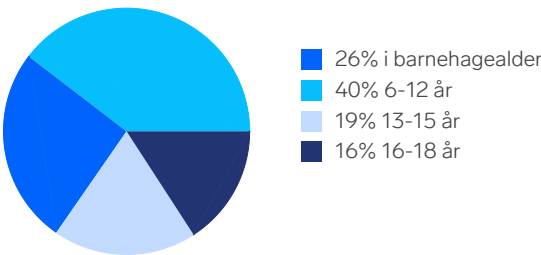
Boligmasse



Varer/Tjenester

Greverud Torg	11 min
Apotek 1 Greverud	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

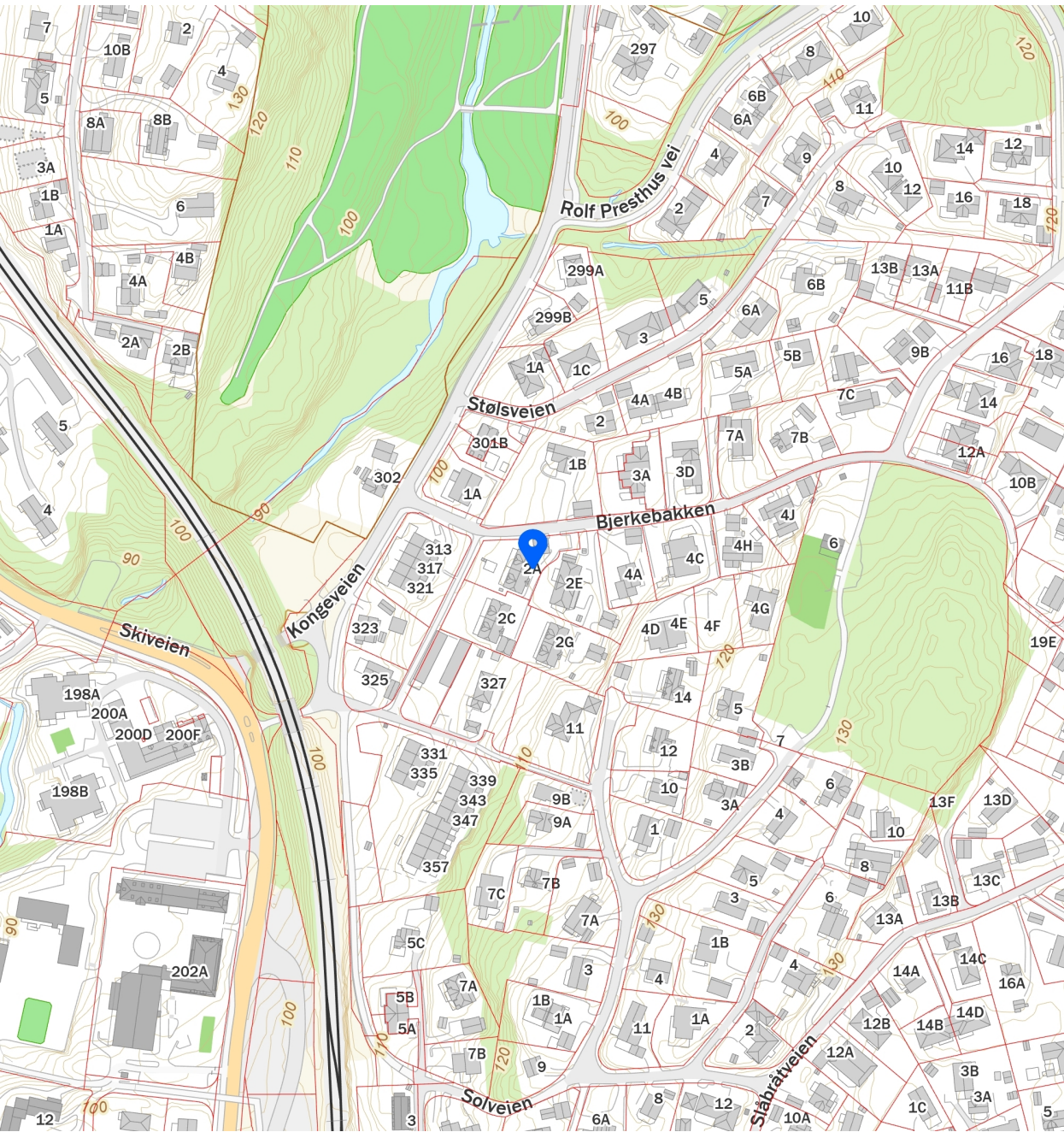
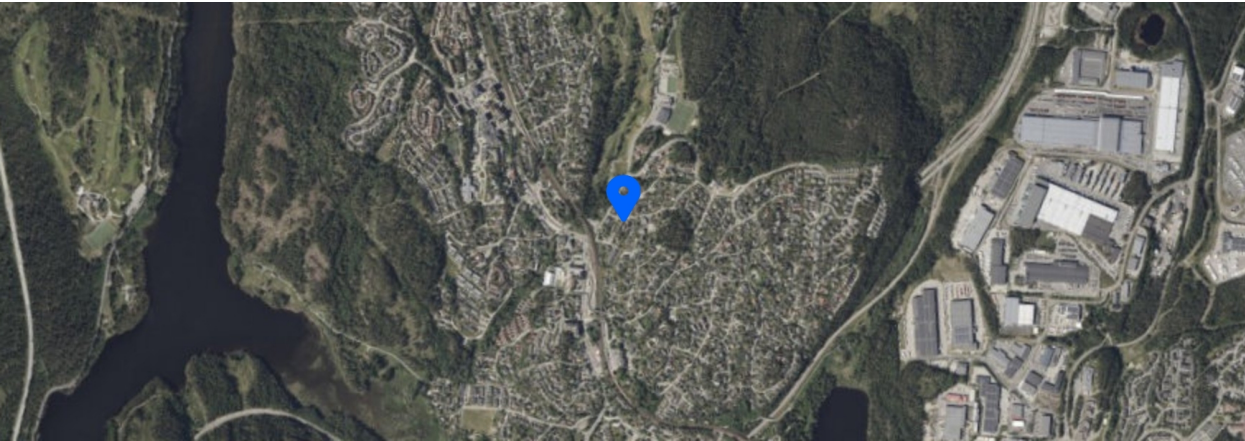


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel 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:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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





Nord