

Frydenbergveien 56 A



Innhold

05	Kort om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
10	Innhold
28	Plantegninger
32	Eiendommen
43	Vedlegg



Kort om boligen

Frydenbergveien 56A - Eneboligen ligger i et rolig, sentralt og meget barnevennlig boligområde på Myrvoll i Nordre Follo kommune. Det er kort vei til Østli barneskole og fine turområder både sommer og vinter. Ellers er det ungdomsskole, videregående og flere barnehager i området. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon og butikker.

Eiendommen har stor hage med flere uteplasser, frittstående garasje, en frittstående bod med tilliggende terrasse og drivhus.

Godt vedlikeholdt enebolig over to plan. Underetasje: entré, gang, bad, kjøkken, stue/gang, fem boder, to soverom og rom benyttet som soverom.

1. etasje: entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue og soverom 2 til østvendt veranda. Pent kjøkken og stor lys stue med utgang til sydvendt delvis overbygget terrasse.

Frydenbergveien 56 A, 1415 1415 OPPEGÅRD

Prisantydning	9 500 000,- + omk
Kommunale avgifter	20 405,- pr. år.
BRA-i	256,0 m2
BRA-e	27,0 m2
Total BRA	283,0 m2
Soverom	5
Tomt	1488
Eierform:	Selveier
Byggeår	1975



Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

+47 915 14 822

bent.norderhaug@nord-em.no





Innhold

Underetasje:

Entré, gang, bad, kjøkken, stue/gang, to soverom, rom benyttet som soverom samt fem boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

1. etasje:

Entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Fra stuen og soverom 2 er det utgang til en østvendt veranda. Fra stuen er det i tillegg utgang til en sydvendt, delvis overbygget terrasse som gir fine muligheter for hyggelige uteplasser.

Eiendommen byr også på flere praktiske og tilleggsarealer som frittstående garasje, frittstående bod med tilliggende terrasse samt en separat terrasse med drivhus.













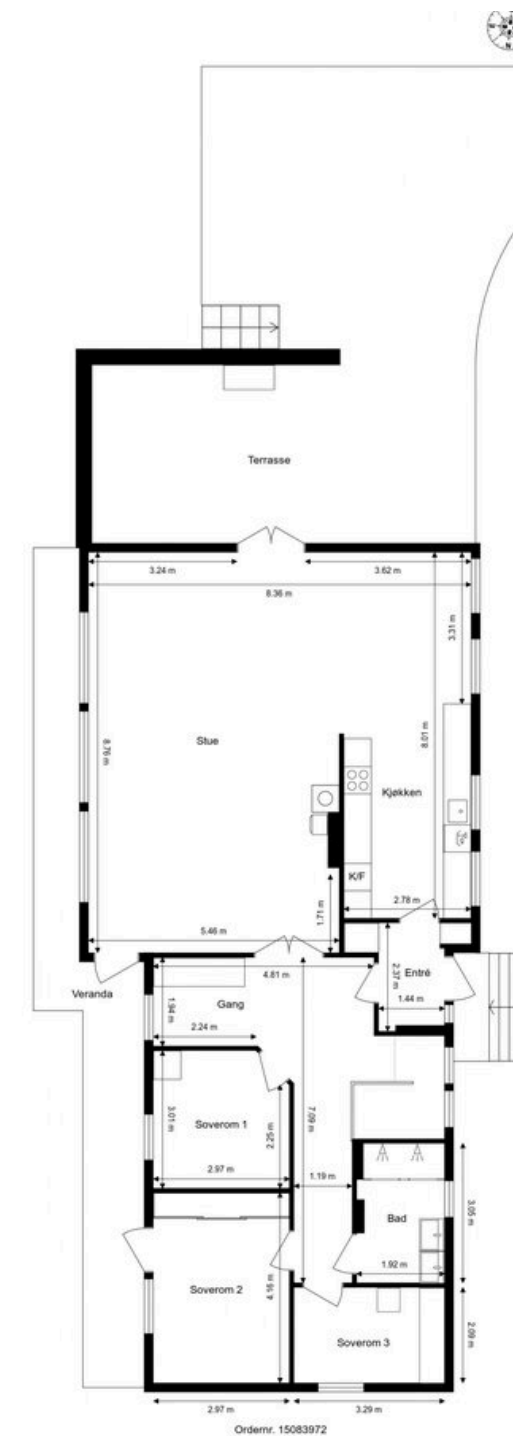




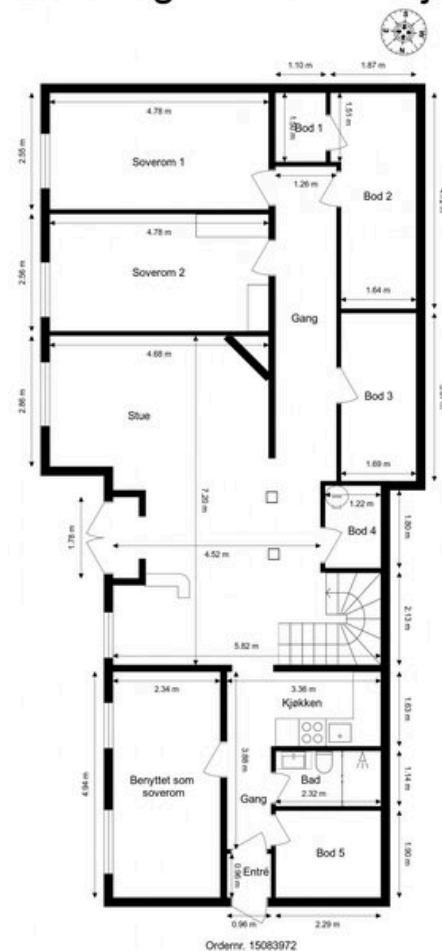


Plantegninger

Plantegning-21631955-Enebolig - 1. Etasje.jpeg



Enebolig - Underretasje



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



N



Eiendommen

STANDARD

Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt og er oppgradert i senere år.

Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom totalt fornyet i 2018 i følge opplysninger fra eier. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt, slett flate. Innfelte downlights. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Dobbel servant med to ett-greps armaturer. Dusjnise med glassvegg og skyvedør i glass. To dusjarmaturer tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Naturlig ventilasjon. Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert i rommet.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra 2004 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Deler av røropplegg er vurdert til å være av eldre dato. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling belagt med trepanel. Servantinnredning med slette fronter. Servant med ett-greps armatur, Speil, belysning og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg og skyvedør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Avtrekksventil med naturlig avtrekk i himling. Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast.

Kjøkken - 1. etasje

Norema innredning fra 2014 - montert av leverandør. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, kombiovn, stekeovn og platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen kobberør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

Kjøkken - Underetasje

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket

oppvaskkum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007 plassert i benkeskap. Vannrør av typen kobberør. Avløpsrør av plast.

Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Veggflater belagt med tapeter og trepanel, samt vegger i malte, slette flater. Himlinger belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater. Profilerte innerdører. Innerdører med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

Rom under terreng

Gulv av betong mot grunn. Gulvflater belagt med fliser, parkett og teppe. Veggflater belagt med panelplater og trepanel, samt vegger i malte, slette flater og vegger i pussede flater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og naturlig avtrekk i bad.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft med adkomst via takluke.

Balkonger

Utgang fra stue og soverom 2 i første etasje til østvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Markise og belysning.

Terrasse/platting

Utgang fra stue i første etasje til sydvendt delvis overbygget terrasse. Terrassen er belagt med terrassebord. Utepeis under overbygget del.

BYGGEMÅTE

Bolig over to etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med

stående trekledning. Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilerte entrédører. Veranda/terrassedører med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2012. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2018. To blyglassvinduer i underetasje. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk og naturlig avtrekk.

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: TG1: 63% TG2: 34% TG IU 3% Følgende bygningselementer har fått TG2: Våtrom bad 1. etasje: - ventilasjon Våtrom bad underetasje: - helhetsvurdering Kjøkken underetasje: - vannrør - innredning - annet Teknisk anlegg:

- vannrør
- innvendig stoppekran
- Rom under terreng:
- overflater vegg
- overflater gulv
- annet
- Loft kaldtloft:
- synlige overflater
- Etasjeskiller og gulv på grunn:
- underetasje
- Yttervegger inkl. fasader:
- lufting av ytterkledning
- Vinduer og ytterdører:
- vinduer og omramming
- ytterdører og omramming
- Yttertak:
- helhetvurdering
- Balkonger:
- tilstand på rekkverk og overflatematerialer
- konstruksjon og fundamenter
- Terrasse/platting:
- tilstand på rekkverk og overflatematerialer
- Utvendig trapp:
- utvendig trapp
- Drenering:
- helhetsvurdering
- Stikkledninger og tanker:
- utvendige vannledninger
- Andre byggverk garasje:
- helhetsvurdering
- Andre byggverk bod:
- helhetsvurdering
- 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: 283,0 m²
- BRA-i: 256,0 m²
 - BRA-e: 27,0 m²

- I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 116,0 m²
- Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
- Første etasje:
- BRA: 133 m²
 - BRA-i: 133 m² (Entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom)
 - TBA: 97 m² Terrasse ((75 m2) og veranda (22 m2))
- Underetasje:
- BRA: 123 m²
 - BRA-i: 123 m² (Entré, gang, kjøkken, bad, stue/gang, fem boder, to soverom og rom benyttet som soverom)
- Garasje:
- BRA-e: 22 m²
- Frittstående bod:
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 19 m²
- Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,23 og 2,43 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 2,25 og 2,40 meter takhøyde i første etasje. Drivhus på tomten har en gulvflate oppmålt til ca. 2 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Drivhuset står på en terrasse oppmålt til ca. 9 m2 inkludert areal som opptas av drivhuset.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Boligen går over to plan og har en innholdsrik og fleksibel planløsning med flere oppholdsrom, mange soverom og rikelig med lagringsplass.

Underetasje:

Entré, gang, bad, kjøkken, stue/gang, to soverom, rom benyttet som soverom samt fem boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

1. etasje:

Entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Fra stuen og soverom 2 er det utgang til en østvendt veranda. Fra stuen er det i tillegg utgang til en sydvendt, delvis

overbygget terrasse som gir fine muligheter for hyggelige uteplasser.

Eiendommen byr også på flere praktiske og tilleggsarealer som frittstående garasje, frittstående bod med tiliggende terrasse samt en separat terrasse med drivhus.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

Skorstein fra byggeår. Elementpeis plassert i stue i første etasje. Peis plassert i stue i underetasje.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Gul og energikarakter D er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007 plassert i kjøkken i underetasje.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2005 plassert i bod 4 i underetasje.

Hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke plassert i bod 2 i underetasje.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er fremlagt dokumentasjon på avsluttet sak etter el-tilsyn, utført 06.05.2019. Avvik som ble avdekket under tilsynet er dokumentert utbedret. Det er fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll - NEK 405-2, datert 02.08.2026, uten avvik utover manglende dokumentasjon.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det

medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

Enebolig beliggende på Oppegård i Nordre Follo kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser og adkomstvei, utvendig trapp, gressplen og diverse beplantning. 1488,00 m² eiet tomt

PARKERING

Parkering i garasje og biloppstillingsplass på egen tomt. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eneboligen ligger i et rolig, sentralt og meget barnevennlig boligområde på Myrvoll i Nordre Follo kommune. Kun 650 meter til Østli barneskole som ligger tilbaketrukket ved markagrensen. Boligen ligger tilbaketrukket fra Frydenbergveien. Videre er det ca. 3 km til Fløysbonn ungdomsskole og Roald Amundsen videregående skole på Sofiemyr. Det er flere barnehager i nærområdet. Det er 23 min med tog fra Myrvoll til Oslo S. Avgang hvert kvarter.

I tilknytning til Østli skole er det fint skogsterreng som innbyr til aktivitet. Her er det også kunstgressbane, fine akebakker vinterstid, samt gangvei over til 18-hulls golfbane og Østre Greverud idrettspark. Ved Østli barneskole finner en et av utgangspunktene for turløypenettet i Sør- og Østmarka. Herfra er lysløypenett på totalt på ca. 13 km. På Greverud er det 18-hulls

golfbane. På golfbanen produseres det snø for langrenn med seks snøkanoner fra og med november. Kunstsnotraseen prepareres daglig gjennom hele vinteren uavhengig av vær. Alt ligger godt til rette for en aktiv fritid.

Østre Greverud idrettspark på Oppegård har hall, kunstgressbane, grusbane, skateanlegg, skigruppe og idrettshall med håndball med mer. Videre er det kort vei til Kolbotn idrettslag som er et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et stort spekter av idrettsgrener. På Sofiemyr idrettspark finner fotball-/friidrettsanlegg med lys og de fleste fasiliteter. Det ble i 2022 bygget ny kunstgressbane med undervarme og lys på Tømtebanen. I forlengelse av Tømtebanen ligger Sofiemyr Kunstgressbane er totalt rehabilitert våren 2024. Ved siden av kunstgressbanen er det bygget ny tennishall med fire innendørsbaner og cafe. Området er nå ett sammenhengende idretts- og aktivitetsområde av topp klasse.

På Sofiemyr er det med svømmehall med aktiv svømmegruppe, treningssenter og idrettshall, samt The Well - et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud. På Ingierkollen en kort kjøretur unna er det slalåmsenter. Legg ellers badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske. Kolben kulturhus på Kolbotn har kino og bibliotek, og ikke minst en scene for ulike konserter og arrangementer. På Kolbotn finnes også flere hyggelige restauranter. Videre er det en kort kjøretur til Tusenfryd, Ski Storsenter med bowlinghall og 8 kinosaler eller Vinterbro senter.

SKOLE OG BARNEHAGE

Området sokner til Østli barneskole og Fløysbonn ungdomsskole. Kort vei til Roald Amundsen videregående skole.

ADKOMST

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 20 405 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 22 000 kwh. pr. år. Årlig forsikringspremie kr. 12 657,- TV/fiber fra Altibox kr. 1 389,- pr mnd. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 2 379 807,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 9 519 229,00,- ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale: Dokumentavgift kr 237 500,00,- Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte (1) kr 545,00,- Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,- Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 9 759 035,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Dette koster 19 900,- kroner for boliger med egen bygningsforsikring. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 29.07.1975 som omhandler nybygg - boligbygg. Det foreligger også ferdigattest datert 26.07.1984 som omhandler overbygget uteplass, forandring av fasade i u. etasje + div. ominnredning. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 07.04.1975 og 17.04.1978, viser at kjøkken og bad i underetasje ble byggemeldt som boder. Bod 3 underetasje ble byggemeldt som dusj og badstu. Deler av kjøkken/spisestue ble opprinnelig byggemeldt som vaskerom. Opprinnelige byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, turveg, grendehus og offentlig undervisningsbygg. Se vedlagte reguleringsplankart for området.

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 eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst diverse servitutter helt tilbake fra 1920-tallet. Disse er ikke aktuelle i dag. Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 7360, tgl. 16.11.1973 - Best. om

vann/kloakkledn.

Vedtak av kommunens reglement

Dnr. 7744, tgl. 01.09.1983 - Best. om vann/kloakkledn.

Anlegg, drift og vedlikehold av felles stikkledninger påhviler parsellene gjensidig.

Dnr. 746, tgl. 23.01.1984 - Erklæring/avtale Avstått grunn til kommunen for opparbeidelse av vei.

Dnr. 12044, tgl. 18.10.1985 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om vann/kloakkledning, samt tilsyn og vedlikehold. Rettighetshaver gnr. 243, bnr. 724.

Dnr. 6153, tgl. 27.05.2005 - Best. om vann/kloakkledn.

Tinglyst erklæring i forbindelse med deling av tomten. Gjenværende eiendom skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger frem til offentlig ledningsnett.

Kontakt megler for kopi av erklæringer.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

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

Frydenbergveien 56 A

243/165/0/0 i Nordre Follo

Type bolig: Enebolig

SELGER

Anne-Mette Becher Alstad og Morten Alstad

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260104

Ansvarlig megler: Bent André Norderhaug

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
- Ferdigattest

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. 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. eiendomsmeulingsforskriften § 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

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 aviket 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften.

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 rettighetshavers 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 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 22 950,00

Visning: 3 000,00

Relansering/løfting av annonse på Finn.no: 4 900,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 55 377.

Samlet skal selger betale ca. kr. 181 227 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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



Tilstandsrapport

Enebolig

Frydenbergveien 56 A
1415 OPPEGÅRD
Gnr./Bnr.: 243/165
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 24.08.2026
Befaringsdato: 29.07.2026
Referansenummer: 15083972

Areal

Enebolig
Bruksareal: 256 m² (BRA-i: 256 m²)
Garasje.
Bruksareal: 22 m² (BRA-i: 0 m²)
Frittstående bod.
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 283 m² (BRA-i: 256 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

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 sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk 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	29.07.2026
Referansenummer	15083972
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0104
Hjemmelshaver/selger	Morten Alstad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Morten Alstad.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	24.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Frydenbergveien 56 A
Postnummer/sted	1415 OPPEGÅRD
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	243/165
Tomt	Eiet tomt: 1488 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1975	1984	
Garasje.	1976		
Frittstående bod.	2014		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende på Oppegård i Nordre Follo kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser og adkomstvei, utvendig trapp, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Bolig over to etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilerte entrédører. Veranda/terrasedører med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2012. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2018. To blyglassvinduer i underetasje. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk og naturlig avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

Underetasje: entré, gang, bad, kjøkken, stue/gang, fem boder, to soverom og rom benyttet som soverom.

1. etasje: entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue og soverom 2 til østvendt veranda. Utgang fra stue til sydvendt delvis overbygget terrasse.

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje, en frittstående bod med tiliggende terrasse og en frittliggende terrasse med drivhus.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Ventilasjon	10	
Våtrom - Bad underetasje.		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Underetasje.		Vannrør	12	
		Innredning	12	
		Annet	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Innvendig stoppekran	13	
Rom under terreng		Overflate vegg	14	
		Overflate gulv	14	
		Annet	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje	15	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
		Konstruksjon og fundamenter	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	17	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
Andre byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	18	
Andre byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	19	

Areal

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

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

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

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

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

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	133			133	97
	Entré, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom.				Terrasse (75 m2) og veranda (22 m2).
Underetasje	123			123	
	Entré, gang, kjøkken, bad, stue/gang, fem boder, to soverom og rom benyttet som soverom.				
SUM	256			256	97
Total bruksareal: 256 m²					

Garasje.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		22		22	
		Garasje.			
SUM		22		22	
Total bruksareal: 22 m²					

Frittstående bod.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		5		5	19
		Bod.			Terrasse.
SUM		5		5	19
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til arealmålingen

Kilde til opplysninger om byggeår er Norges eiendomsregister.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,23 og 2,43 meter takhøyde i underetasjen.
Det er målt mellom 2,25 og 2,40 meter takhøyde i første etasje.

Drivhus på tomten har en gulvflate oppmålt til ca. 2 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Drivhuset står på en terrasse oppmålt til ca. 9 m2 inkludert areal som opptas av drivhuset.

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 28.07.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasadetegninger fra byggeår, godkjent 07.04.1975. Fremlagt plan, snitt- og fasadetegninger vedrørende ombygging i underetasje og overbygg mot syd, godkjent 05.10.1978. Fremlagt plan- og fasadetegninger vedrørende garasje, godkjent 22.07.1976.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 29.07.1975.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart, datert 26.06.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon på avsluttet sak etter el-tilsyn, utført 06.05.2019. Avvik som ble avdekket under tilsynet er dokumentert utbedret. Fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll - NEK 405-2, datert 02.08.2026, uten avvik utover manglende dokumentasjon. Fremlagt rapport fra Polygon med beskrivelse av utbedring av fuktskade i underetasjen, datert 19.08.2026
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	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 1. etg.

Baderom totalt fornyet i 2018 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Dobbel servant med to ett-greps armaturer.
Dusjnisje med glassvegg og skyvedør i glass.
To dusjarmaturer tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Naturlig ventilasjon.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert i rommet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
 TG 1	Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 14 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.
 TG 2	Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Bad underetasje.

Baderom fra 2004 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Deler av røropplegg er vurdert til å være av eldre dato.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjnisje med glassvegg og skyvedør.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med naturlig avtrekk i himling.
Synlige vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vanntett 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.

Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, som vurderes å være som følge av slukets og skruenes alder.
Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvens av disse forholdene er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt.

Vannrør, avløpsrør, sluk og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluket er isolert inne i dusjonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuksikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 9,4 vektprosent.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet i 2014 i følge opplysninger fra eier.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av stein.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, kombiovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - Underetasje.

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007 plassert i benkeskap.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

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

Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Alder på vann- og avløpsrør er ikke kjent. Konsekvens er at bygningsdelen risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Det er registrert begynnende svelleskader i benkeplate og sokkellist. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Annet	Vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. Konsekvens er risiko for skader ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjesikring i rommet.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberør og plastrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007 plassert i kjøkken i underetasje.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2005 plassert i bod 4 i underetasje.
Hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke plassert i bod 2 i underetasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder
	TG 1	Varmtvannsbereder På bakgrunn av berederenes alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Deler av boligens vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Innvendig stoppekran Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.

Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med fliser og parkett.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Innerdører med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

	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 noe knirk i gulvflater i gang og soverom. Forholdet er vurdert til å hovedsakelig være av lydmessig betydning, uten betydelige konsekvenser utover dette. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater belagt med fliser, parkett og tepper.
Veggflater belagt med panelplater og trepanel, samt vegger i malte, slette flater og vegger i pussede flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og naturlig avtrekk i bad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon
	TG 2	Overflate vegg Det er registrert malingsavskalling og avleiring etter mineralutslag på yttervegger i bod 2 og 3. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Sannsynlig årsak er problemer med drenering/fuktsikring av grunnmuren. Disse opplysningene bør sees i sammenheng med opplysninger gitt under avsnitt "Drenering". Eier opplyser om at forholdet ikke har utviklet seg etter at vann fra taknedløp ble ledet bort fra grunnmuren. Overflate gulv Det observeres stedvis riss/sprekker i yttervegg i bod 2. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det er registrert riss i gulvflate i bod 2. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Deler av etasjen har oppforede gulv (tilfarergulv). Konstruksjonen er lukket. Tilstanden inne i Konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det er registrert sprekker og bevegelser i gulvfliser i stue/gang. Forholdet kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens er risiko for at fliser sprekker og eller løsner ytterligere. Foreslått tiltak er lokale utbedringer og eventuelle andre tiltak dersom videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Annet	Vegg- og himlingsflater i boder er stedvis ufullstendige. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	TGIU	Kontroll i lukkede konstruksjoner Det ble på befaringsdagen foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i soverom 1. Det ble målt forhøyede fuktverdier. Forholdet er utbedret av polygon i etterkant av befaringen. Det er fremlagt en rapport, datert 19.08.2026 med beskrivelse av årsak og hvilke utbedringer som er utført. Anticimex har ikke utført nye målinger etter dette.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
	TG 1	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
	TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Det er registrert fuktmerker i undertak ved gjennomføringer av skorstein og ventilasjonsrør. I følge opplysninger fra eier skyldes dette tidligere lekkasjer som er utbedret ved at utvendige beslag ble skiftet ut. Det ble utført fuktmåling med piggelektroder i treverk i de berørte områdene. Målingene viste ikke forhøyede fuktverdier. Regelmessig ettersyn av kaldtloftet anbefales.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Elementpeis plassert i stue i første etasje. Peis plassert i stue i underetasje.

	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 trekonstruksjon.

	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 registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverk på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter, og har åpninger større enn 10 cm. Trappen har åpninger større enn 10 cm.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje
	TG 1	1. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm.
	TG 2	Underetasje Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I stue/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående 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.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring
	TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
	TG 2	Lufting av ytterkledning Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Profilerte entrédører. Veranda/terrasedører med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2012. Glass i verandadør i soverom 2 i første etasje ble byttet i 2004. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2018. Det ble skiftet glass i vinduer i soverom 2 i første etasje og rom benyttet som soverom i underetasje i 2004. To blyglassvinduer i underetasje.

	TG 2	Vinduer og omramming TG2 gjelder vinduer fra byggeår. Disse viser tegn til slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
		Ytterdører og omramming TG2 gjelder veranda/terrasedører fra byggeår. Disse viser tegn til slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak i valmtaksform, utvendig tekket med teglstein. Taktekkingen er fra byggeår og tilbyggingsår i følge opplysninger fra eier.

	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Grunnet risiko for å skade takstein ble det ikke gått på taket. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Undertaket (inkluderer papp, sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert fuktmerker i undertak ved gjennomføringer av skorstein og ventilasjonsrør på kaldtloft. Dette indikerer utettheter i taktekkingen. 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.
---	------	---



Tekking (med tilhørende beslag) - Taktekking.

Balkonger

Utgang fra stue og soverom 2 i første etasje til østvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Markise og belysning.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Det er registrert skjevheter og bevegelser i rekkverk. Konsekvens er at dette kan påvirke sikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 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: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om verandaen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue i første etasje til sydvendt delvis overbygget terrasse. Terrassen er belagt med terrassebord. Utepeis under overbygget del.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen viser stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Det er ikke etablert rekkverk i trapp tilknyttet terrassen. Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i betongkonstruksjon mellom garasje og enebolig.

 TG 2	Utvendig trapp	Enkelte trappetrinn (steinheller) har noe bevegelse. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen/sikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
--	----------------	--

Grunnmur, fundament

Grunnmur i lettklinkerblokker.

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

Drenering

Drenering fra byggeår i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden (mineralutslag). Svikt i drenering/fuksikring av grunnmuren kan ikke utelukkes. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Stikkledningene er fra byggeår i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vann- og avløpsledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
--	-------------------------	---

Andre byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med teglstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Kledning mot syd bærer preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er registrert en skadet/sprekt takstein i takside mot nord. Taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Garasjedør og vinduer bærer generelt preg slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Motor til portåpner fungerte ikke på befaringsdagen. I følge opplysninger fra eier vil denne bli byttet før salg.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Andre byggverk - Bod.

Grunnmur og understøttelser i lettklinkerblokker.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Taktekking i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Tilliggende terrasse belagt med terrassebord.

HMS:
Rekkverk på terrasse er lavere enn 1,0 meter og har åpninger større enn 10 cm. Basert på dette oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bod og terrasse har generelt noe overflateslitasje. Det er ikke registrert skader av betydning. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold.
---	------	------------------	---

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Det er fremlagt dokumentasjon på avsluttet sak etter el-tilsyn, utført 06.05.2019. Avvik som ble avdekket under tilsynet er dokumentert utbedret.
Det er fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll - NEK 405-2, datert 02.08.2026, uten avvik utover manglende dokumentasjon.

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:
Anlegget er fra byggeår og er blitt oppgradert over tid. Begge sikringsskap er oppgradert.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

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

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

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

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
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 med automatsikringer og strømmåler plassert i entré i begge etasjer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

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:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

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:
Nei. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Registrerte avvik er dokumentert utbedret.
Det er fremlagt dokumentasjon på avsluttet sak etter el-tilsyn, utført 06.05.2019. Avvik som ble avdekket under tilsynet er dokumentert utbedret.
Det er fremlagt rapport fra brannforebyggende elkontroll - NEK 405-2, datert 02.08.2026, uten avvik utover manglende dokumentasjon.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk. Dette gjelder:
Soverom 3 i underetasje er angitt som hobbyrom i godkjente byggetegninger.
Kjøkken i underetasje er angitt som bod i godkjente byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være søknadspliktige tiltak.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja, se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) 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?

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

Branntekniske forhold

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr:
Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:
Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert. Det anses som sannsynlig at det kan foreligger krav om komfyrvakt i kjøkken i første etasje. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

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?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:
Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:
Nei.

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. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet 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:
Nei.

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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



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.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Arstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet oppe ble totalrenovert

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vangsoy rørteknikk as, Skagerak elektro,

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Arstall

2006

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Monterte ekstra varmtvannstank i vaskerommet/badet nede

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro var Skagerak elektro, Rørlegger vet ikke

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Arstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduer i 1 etasje byttet i forbindelse med renovering av stue og kjøkken.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

,

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Arstall

2012

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tre store vinduer i stue 1. etasje. Byttet doble balkongdører oppe og nede.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i hjørnet av kjeller for flere år siden

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Registrert litt fukt og noe avskalling i hjørnet i innerste kjeller for 21 år siden da vi overtok huset. Det viste seg at taknedlopet på hjørnet av huset hadde utløp direkte på terreng og inn mot kjellerveggen. Taknedløp ble da reparert og forlenget slik at vannet ble ledet vekk fra huset. Det er ikke registrert tilsvarende problem i vår botid.



Det ble registrert noe fukt i hjørnet mot kjellervegg i det innerste soverommet i kjelleren. Hele den utlektede veggen på innsiden ble demontert for å finne årsaken. Det viste seg at en H-stålbjelke var montert direkte gjennom veggen uten isolasjon. Dermed har det blitt kondens i kalde perioder og fukt har trukket ned i veggen. Kjellerveggen ble avfuktet og kontrollmålt. Stålbjelke ble isolert i gjennomgangen og hullet tettet. Ny utlektet vegg ble etablert. Arbeidet er utført av fagpersoner i selskapet Polygon.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Arstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spotter i tak, renoverstue og kjøkken. Byttet til automatiske sikringer, Satt inn overspenningsvern, Arbeider i forbindelse med renovering av gang og soverom nede. Bad og gang oppe. Alt arbeid utført av Skagerak elektro.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skagerak elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Arstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kontroll av hele det elektriske anlegget og anmerkninger ble rettet opp.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oppgård elektriske

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige 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

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet oppe totalrenovert.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vangsoy Rørteknikk AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Arstall

2014

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkkenet ble totalrenovert

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Larmerud rørservic as

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

2006

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny klebersteinsovn i 1. etg. Brannvesenet hadde kontroll i 2010. Ingen bemerkninger.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Mindre riss i kjellervegger nede

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet fra peis til vedovn i 1. etg.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 30864276

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anne-mette Becher Alstad	2026-08-27	Morten Alstad	2026-08-27
Identification		Identification	
 Anne-mette Becher Alstad		 Morten Alstad	



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EKERO	Beregnet areal	1487.5
Etablert dato	23.07.1919	Historisk oppgitt areal	1488
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	243/165
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	243/165
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	24.05.2005	05/00451		243/165 (-1026), 243/1418 (1026)
Kart- og delingsforretning				
Kartforretning	24.05.2005			243/165 (1488)
Kartforretning				
Fradeling av grunneiendom	10.01.1984	05/00451		243/165 (-766), 243/723 (766)
Kart- og delingsforretning				
Fradeling av grunneiendom	10.01.1984			243/165 (-751), 243/724 (751)
Kart- og delingsforretning				
Sammenslåing	04.03.1983			0217-43/166, 243/165
Sammenslåing				
Fradeling av grunneiendom	23.07.1919			0217-43/3 (-2515), 243/165 (2515)
Kart- og delingsforretning				
Planlagt fradeling	23.07.1919	38/91		243/165 (-45)
Planlagt fradeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6628612.3	601249.73	0	Ja	1487.5	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
ALSTAD ANNE-METTE BECHER	Hjemmelshaver (H)	Frydenbergveien 56A	Bosatt (B)
F060771*****	1/2	1415 OPPEGÅRD	
ALSTAD MORTEN	Hjemmelshaver (H)	Frydenbergveien 56A	Bosatt (B)
F271269*****	1/2	1415 OPPEGÅRD	

Adresse

Vegadresse: Frydenbergveien 56 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16875988		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1975
2	16875988	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.07.1984
3	16845744		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
4	149559728		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1976
5	300493924		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	13.04.2014

1: Bygning 16875988: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	259
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	259
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1975	19.01.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frydenbergveien 56A	H0101	243/165	259	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	134	0	134	0	0	0
U01	0	125	0	125	0	0	0

2: Bygningsendring 16875988-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.07.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	31
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.07.1984	19.01.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Frydenbergveien 56A	-	243/165	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	31	0	31	0	0	0

3: Bygning 16845744: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		22.05.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/165	-	-	-	-	-

4: Bygning 149559728: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1976	15.01.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/165	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

5: Bygning 300493924: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	13.04.2014	09.04.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/165	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/165//



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

- Eiendomsgr omtvistet

----- Hjelpelinje vegkant

----- Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfast

----- Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

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

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

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

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent

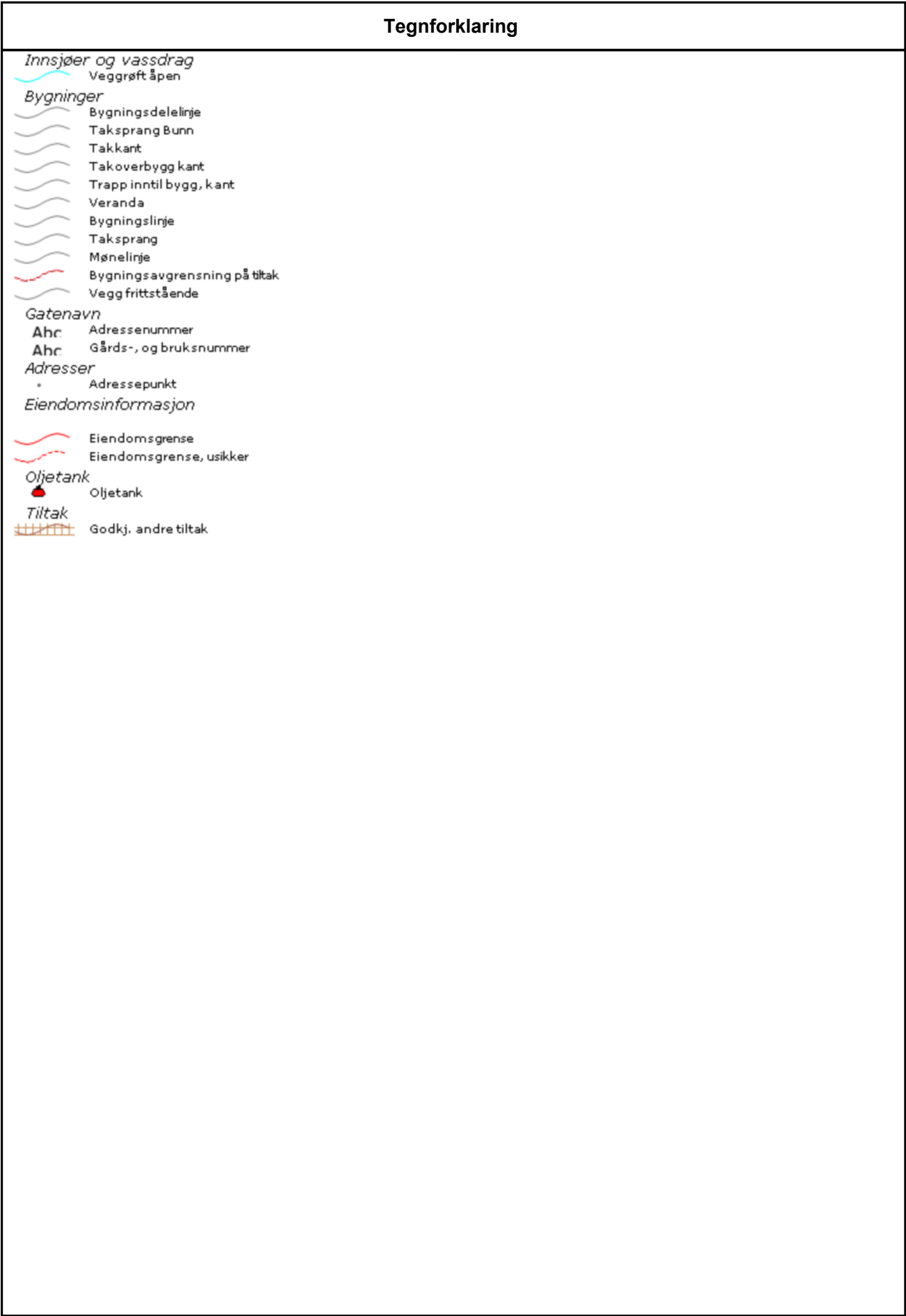
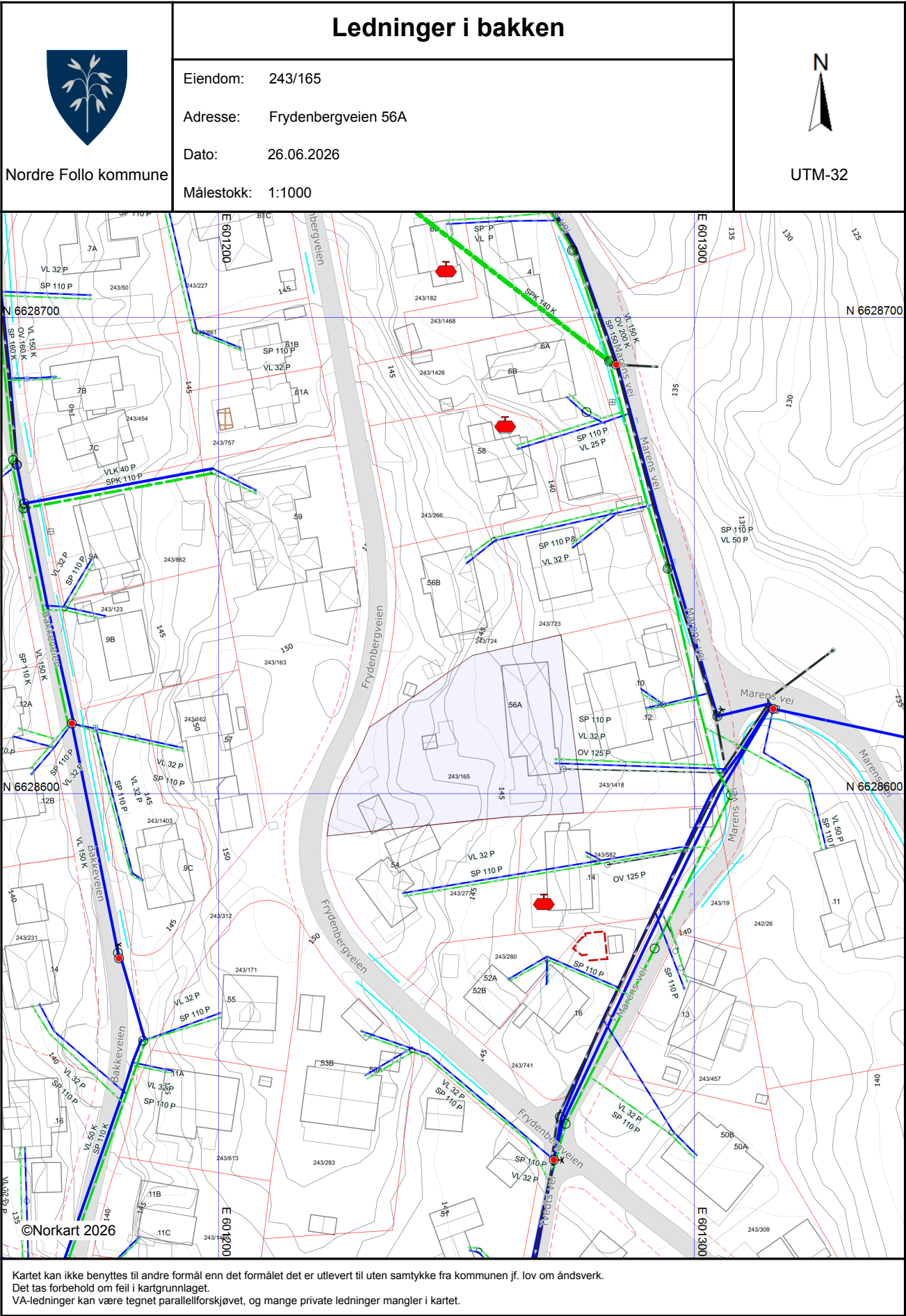
Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering
- Areal og koordinater for eiendommen
- | | | | | | | |
|----------------------|-------------------------|---------------------|------|-----------|-----|-----------|
| Areal | 1 487,50 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6628612,3 | Øst | 601249,73 |
- | Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6628603,69 | 601226,64 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,97 | |
| 2 | 6628591,15 | 601222,8 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 13,21 | 31,83 |
| 3 | 6628595,08 | 601260,1 | 10 cm | Fjell (FJ) | Rør (54) | 37,51 | |
| 4 | 6628595,3 | 601263,71 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82) | 3,62 | |
| 5 | 6628596,04 | 601276,66 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,97 | |
| 6 | 6628633,45 | 601271,95 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,71 | |
| 7 | 6628631,65 | 601264,3 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,86 | |
| 8 | 6628629,08 | 601253,31 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,29 | |
| 9 | 6628614,83 | 601232,9 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,89 | |
| 10 | 6628613,93 | 601231,6 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,58 | |
| 11 | 6628604,53 | 601227,12 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,42 | 80,21 |





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 26.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	165	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frydenbergveien 56A, 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ 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&kommunenummer=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%20i%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal	1 488 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	21 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_4	

Delareal	1 488 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	FRYDENBERG

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

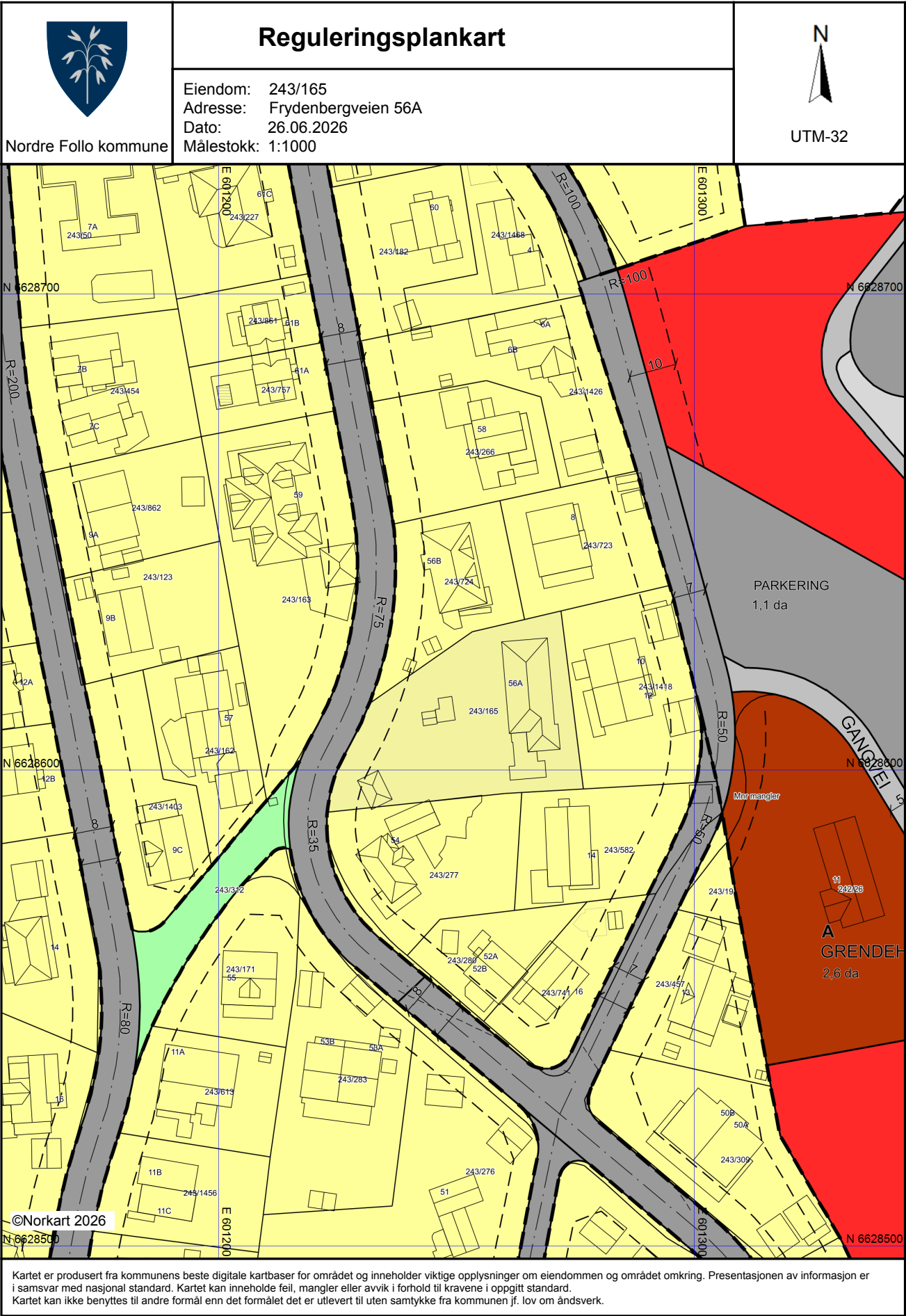
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

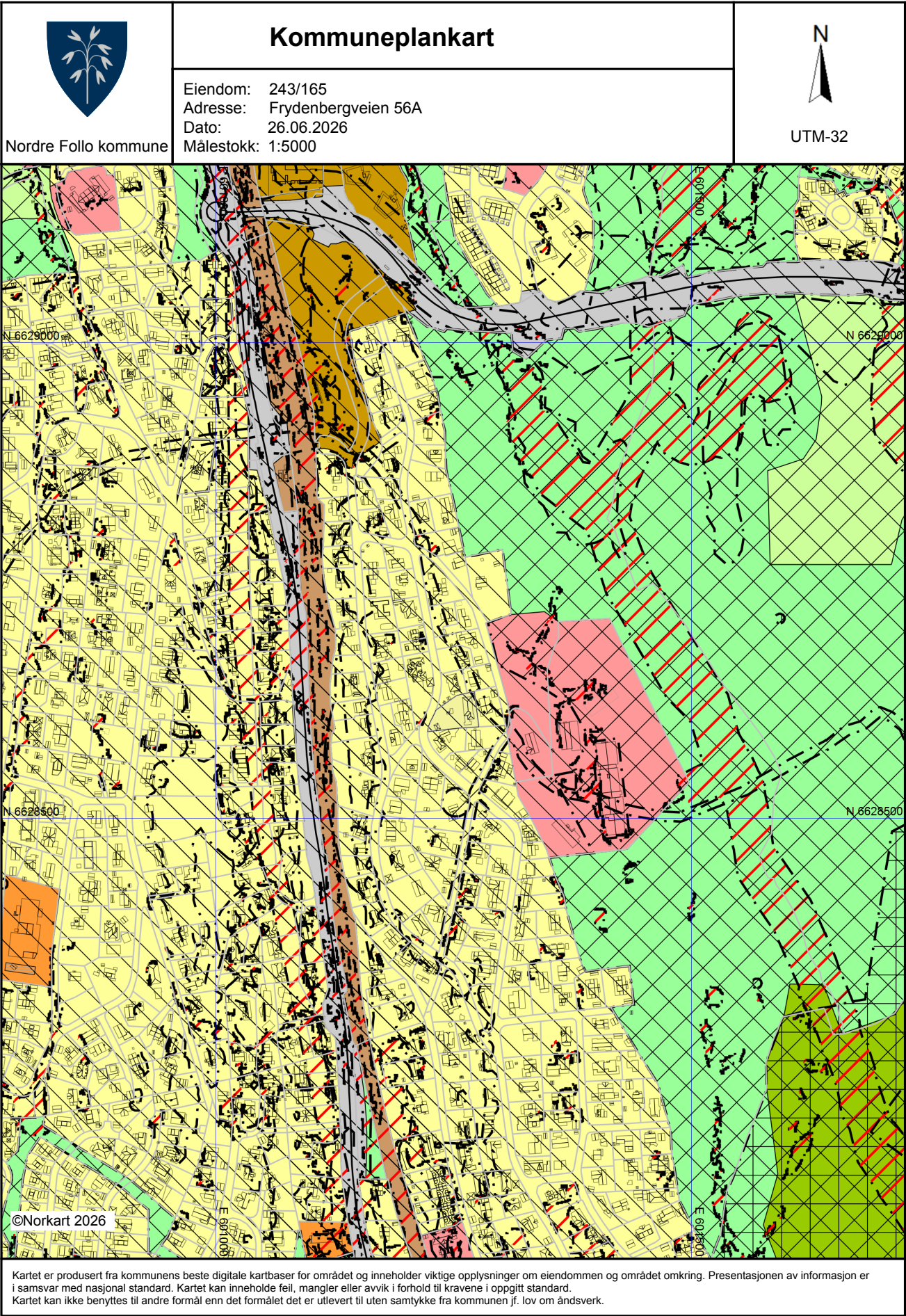
Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)		
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.09.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 487 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.





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

Bygg 61/78

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Frydenbergveien 56		43/165-166		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Overbygd uteplass og forandr. av fasade i u. etg. + div. ominnredn.		12.04.78	5.10.78	163 B/78
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arild Hanason	Frydenbergveien 56, 1417 Myrvoll			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
d.d.	d.s.			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Helge Lien	Bakkeveien 4, 1417 Myrvoll			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Kolbotn 26. juli 1984		Etter fullmakt	
		Gunnar Salthaug bygningsinspektør	
Befaring 6302.84 av: Jan Sletten			
Sendes til			
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggesøknadsmyndighet
			☒ Drifts- og vedl.
☒ Oppm. vesenet			

FERDIGATTEST
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 194/73

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Frydenbergveien 56			43	165/166	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets vedtak		
Nybygg	Boligbygg	9.10.73	dato 30.10.73 sak 212		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arild Hanson		Frydenbergveien 56, 1415 Oppegård			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"		"	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ing. Knut Førland		Gml.Heggedalsvei 23, 1380 Heggedal			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygget er anmeldt og godkjent med svømmebasseng i kjeller. Bassenget er ikke bygd ferdig. Bassengrommetter avstengt og må holdes lukket inntil dette er ferdig.

Kolbotn den 29.7.1975

Gunnar Salthaug
for bygningsinspektør
Gunnar Salthaug
bygn. inspektør

Halvor Lien
bygn. kontrollør

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggesøknadsmyndighet
- ☒ koming.
- ☒ feiermester

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nabolagsprofil

Frydenbergveien 56A - Nabolaget Frydenberg/Greverud - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Myrvoll stasjon Linje L2	5 min	0.4 km
Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	7 min	0.7 km
Vevelstad stasjon Buss, tog	10 min	4.7 km
Hauketo stasjon Buss, tog	14 min	7.4 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	21 min	19.9 km

Skoler

Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	5 min	0.4 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	22 min	2 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	6 min	2.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	20 min	1.8 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min	3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min	2.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min	8.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

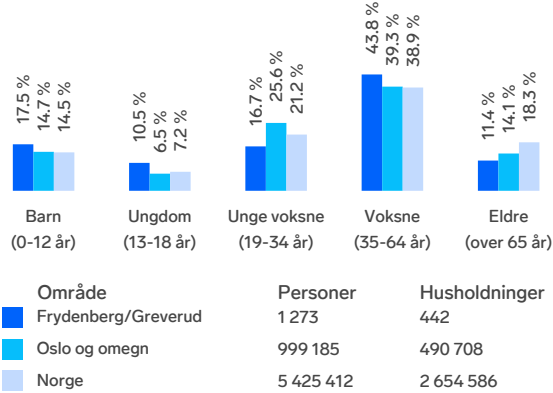
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestliveien barnehage (1-6 år) 58 barn	8 min	0.6 km
Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	9 min	0.8 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 97 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Myrvoll PostNord	8 min	0.7 km
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	16 min	1.4 km

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



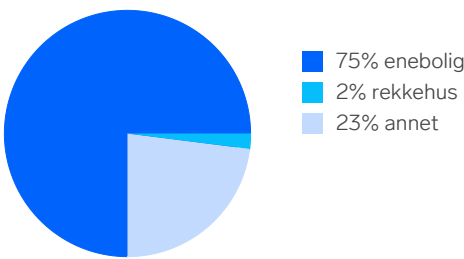
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Østli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.4 km
Leangen ballplass Ballspill	10 min	0.9 km
Feel24 Myrvoll	11 min	
Puls Greverud	16 min	

Boligmasse



«Fint sted å bo!»

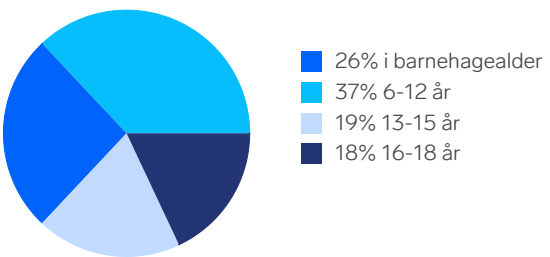
Sitat fra en lokalkjent



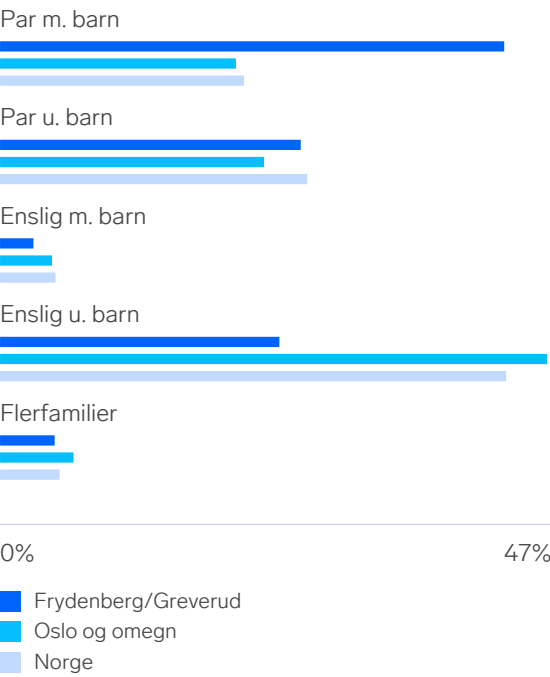
Varer/Tjenester

Myrvoll Torg	8 min
Apotek 1 Myrvoll	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

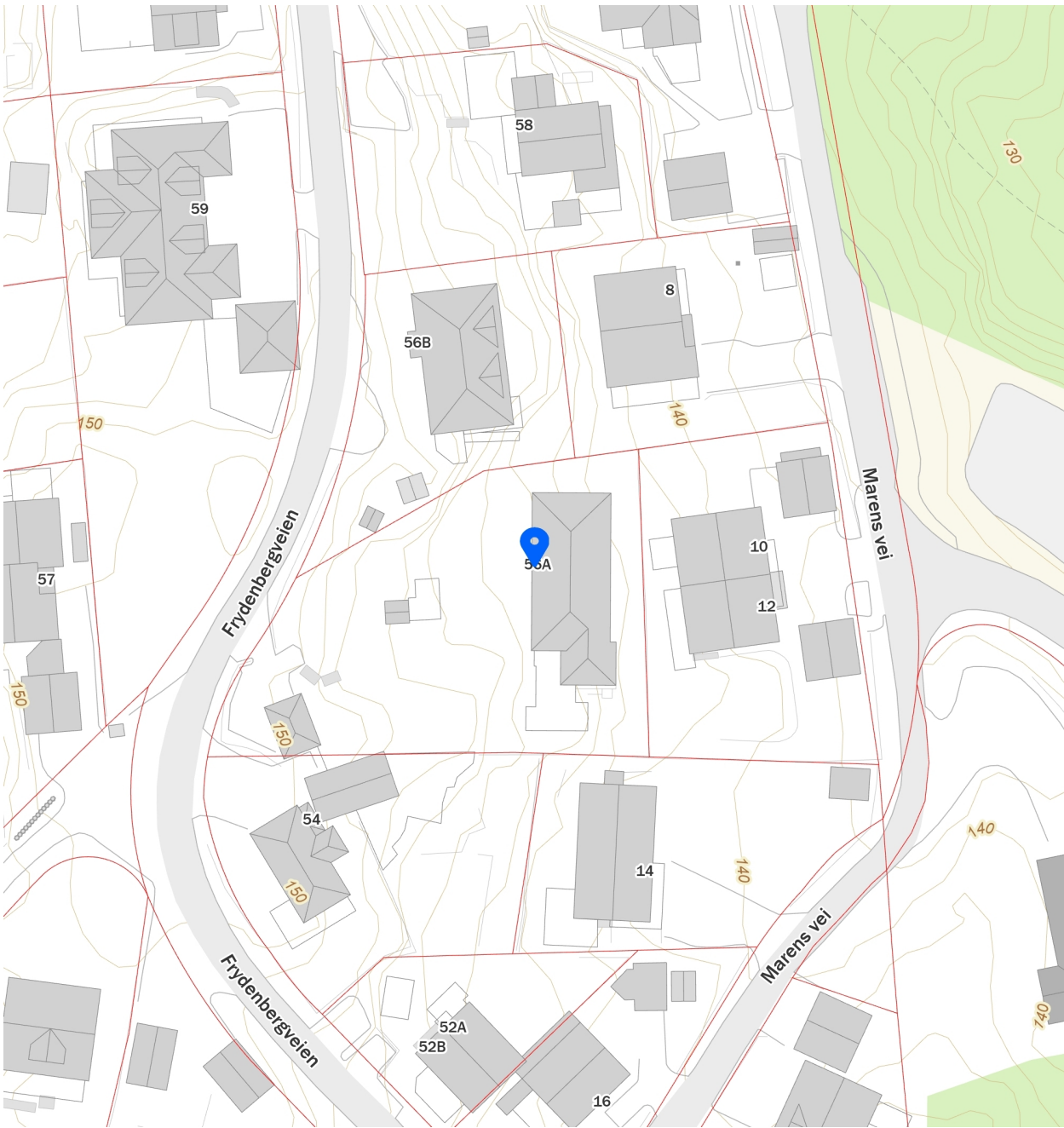
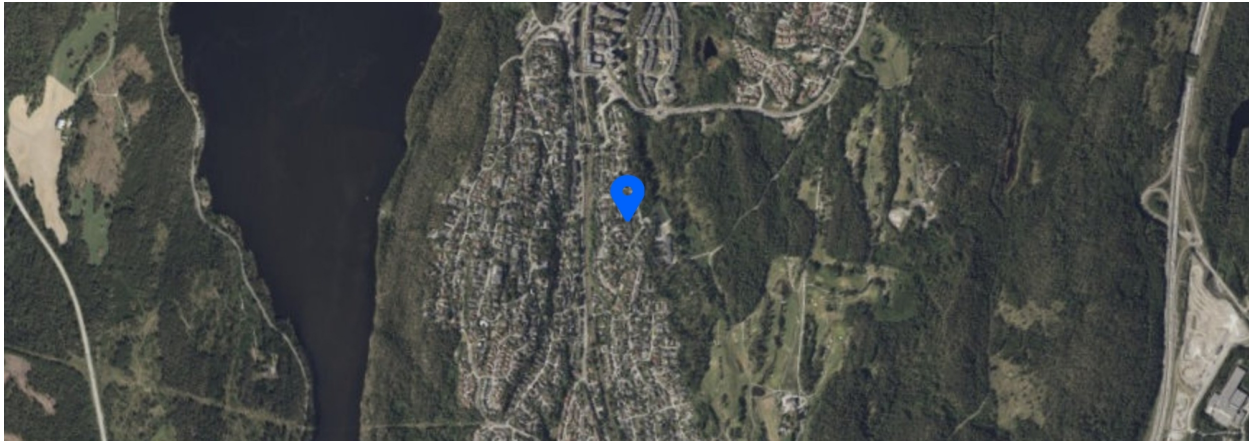
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. FASTMONTERTE 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