

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 890,-
Total ink omk.: Kr 5 433 890,-
Selger: Lene Udnæs Pronk
Herlufsen
Mikael Hansen Herlufsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 71/90 kvm
Tomtstr.: 787.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 244, bnr. 241
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1006260015

Moderne halvpart tomannsbolig (2014) | Peis | Stor terrasse (66m²) og solrik hage | Garasje |

Velkommen til Nordliveien 6C!

Her presenteres en delikat og innbydende halvpart av tomannsbolig fra 2014, beliggende i rolige og familievennlige omgivelser. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning over to plan, med fine oppholdsrom, gode lysforhold og en tydelig balanse mellom sosiale soner og private rom. Store vindusflater, peis i stuen og direkte adkomst til en romslig terrasse og hage gir boligen en lun og trivelig atmosfære, perfekt for både hverdag og helg.

Åpen stue-/kjøkkenløsning
Delikate material- og fargevalg
Moderne kjøkken m/ integrerte hvitevarer
Gulvvarme på våtrom, entre & stue/kjøkken.
Delikat baderom + vaskerom
To soverom av god størrelse
Direkte utgang til stor terrasseplattning & solrik hage
Garasje (19m²) og biloppstillingsplass

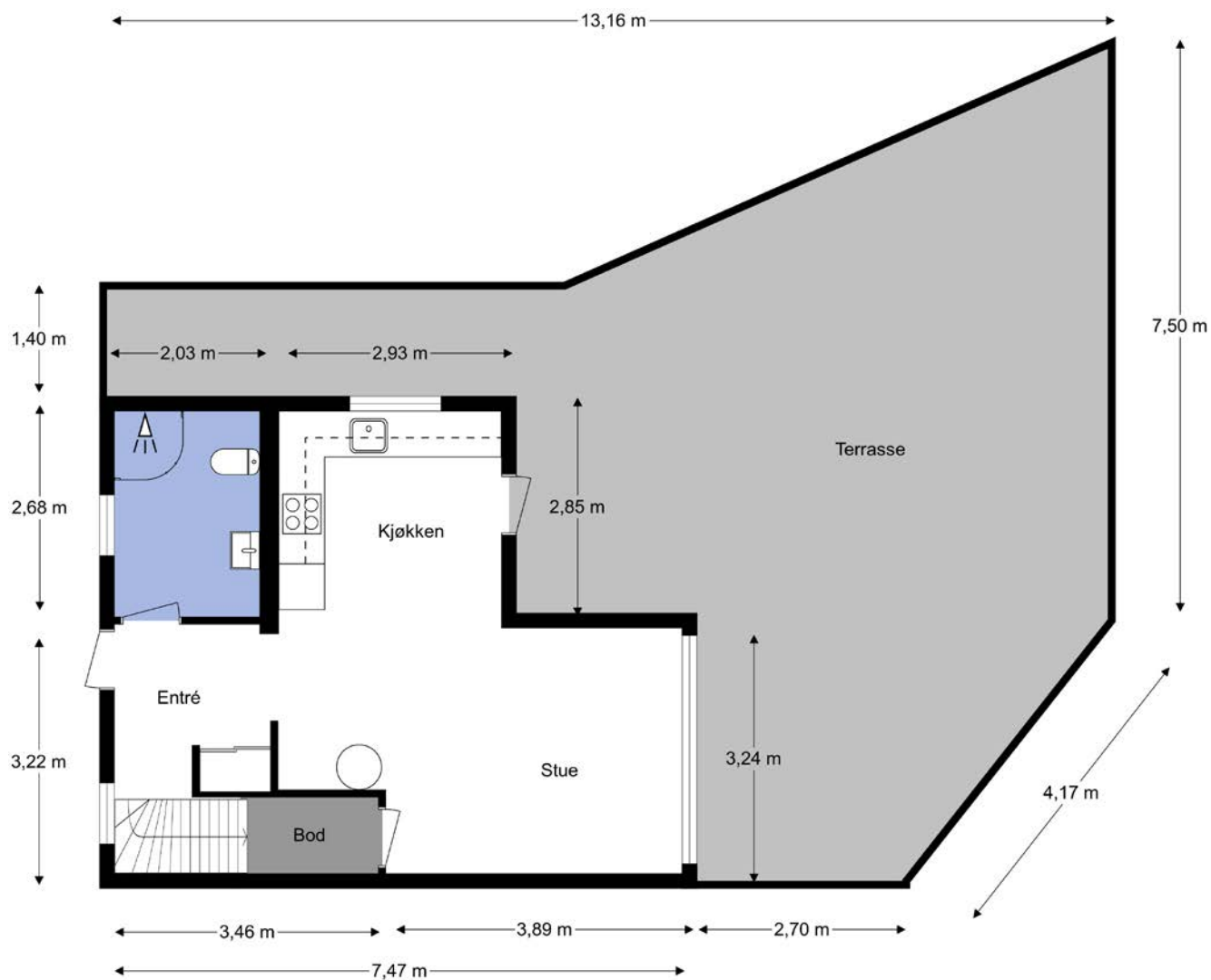


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	40
Egenerklæring	83
Energiattest	92
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















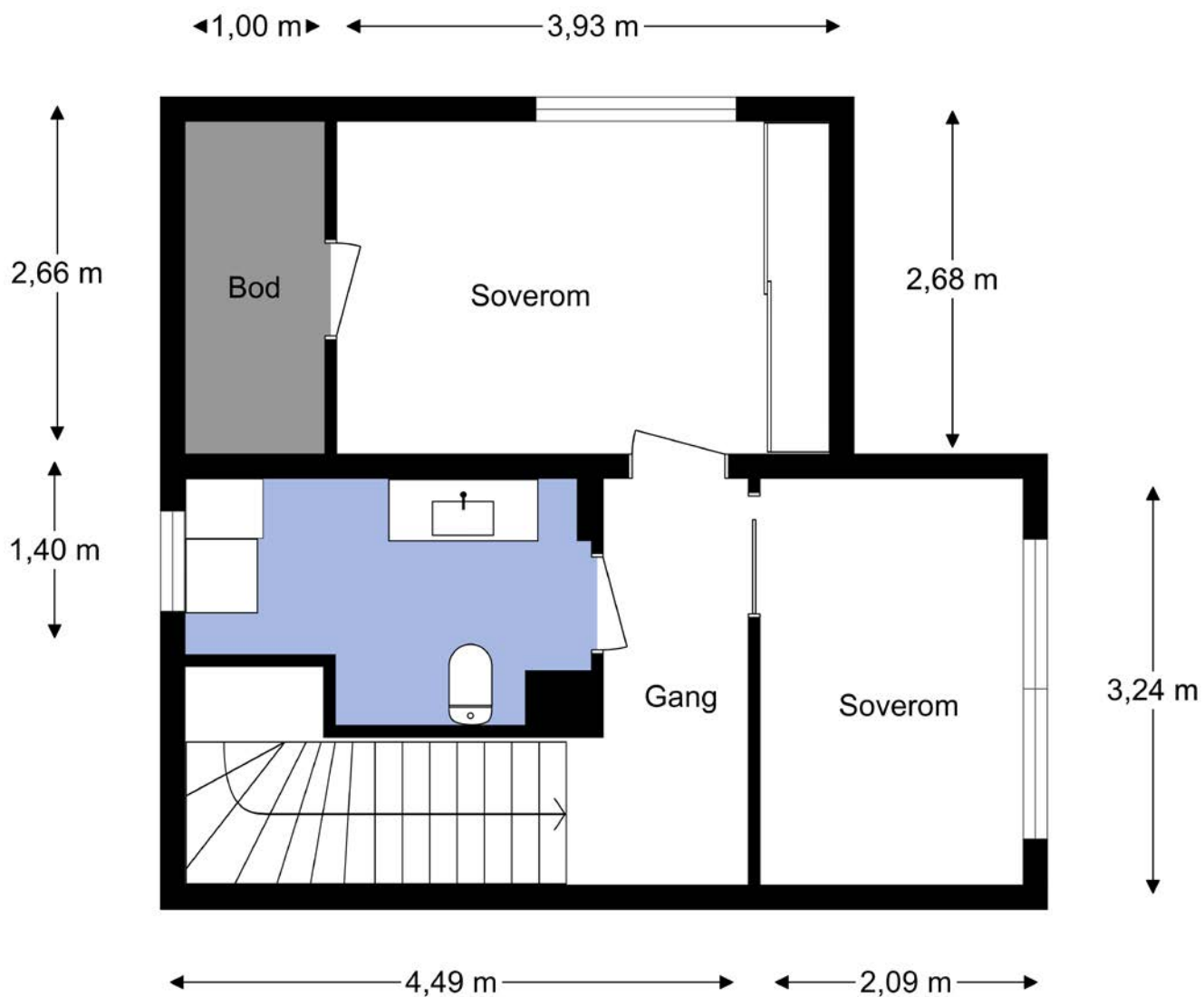












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















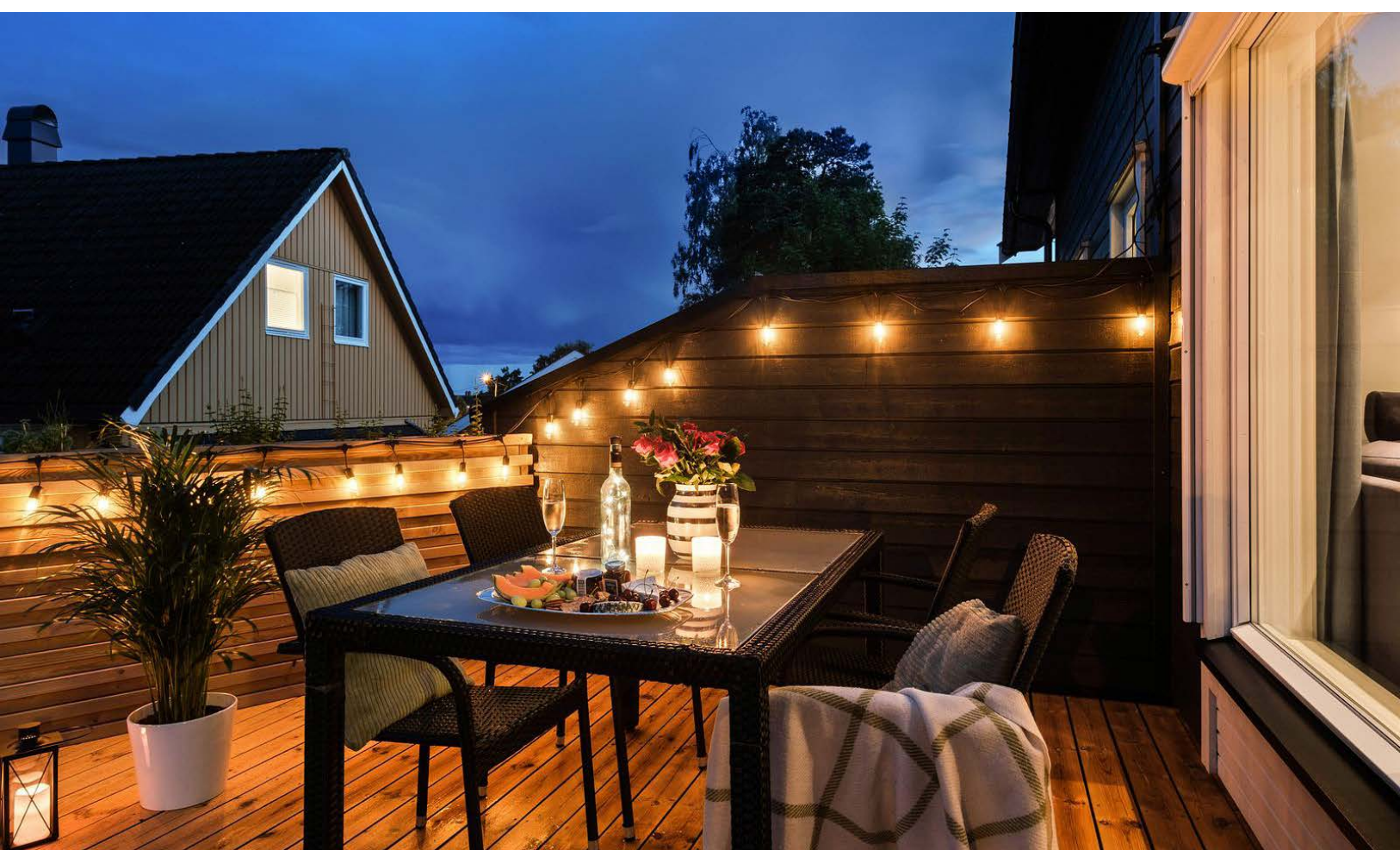




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 66 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken

BRA-e: 19 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 32 kvm Trapperom, bod, 2 soverom, vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 36m² slik at totalt gulvareal i boligen er 74m². Terrassen er målt til 66 m² og er benevnt med 66 m² i TBA

- Halvpart av tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

787.9 kvm

Beliggenhet

Nordliveien 6C ligger i et veletablert og svært populært boligområde på Sætreskogen i Oppegård, sør i Nordre Follo kommune. Området er særlig kjent for sin barnevennlige karakter, rolige omgivelser og nærhet til naturen, og regnes som et attraktivt valg for både barnefamilier og etablerere. Her bor du i et trygt og hyggelig nabolag med lite trafikk, grønne omgivelser og et godt sosialt miljø.

Marka ligger like i nærheten og byr på et variert nett av turstier, lysløype og flotte rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt. Om vinteren prepareres skispor, mens sommerhalvåret inviterer til gåturer, løpeturer og sykling i naturskjønne omgivelser. I nærområdet finnes også golfbane og flere idrettsanlegg, som gir gode muligheter for en aktiv fritid.

Beliggenheten kombinerer det beste av landlige omgivelser med enkel tilgang til bymessige fasiliteter. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon med togforbindelse mot Oslo, og reisetiden til Oslo sentrum er ca. 25 minutter. Med bil har du kort vei til både Kolbotn og Ski, som fungerer som sentrale knutepunkter med et bredt spekter av servicetilbud, handel, kultur og øvrige tjenester.

Eiendommen sogner til Greverud barneskole og Flåtestad ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i nærområdet. Dette, kombinert med kort vei til lekeplasser, idrettsanlegg, fotballbaner og flerbrukshall, gjør området svært godt tilrettelagt for familier med barn i alle aldre.

Nordre Follo kommune er kjent for sin høye bokvalitet, trygge oppvekstmiljøer og sterke satsing på barn, unge og fritidstilbud. Kommunen byr på et rikt kultur- og organisasjonsliv, gode idrettsmuligheter og enkel tilgang til både sjø, skog og mark. Med god infrastruktur og effektive transportforbindelser er dette et område som gir en behagelig hverdag, med både ro, natur og nærhet til byen.

Dagligvare:

- Kiwi Oppegård, 13 min gange
- Rema 1000 Greverud, 22 min gange

Varer/tjenester:

- Greverud Torg, 26 min gange
- Apotek 1 Greverud, 26 min gange

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

- Slåbråten barnehage (1-5 år), 6 min gange
- Sætreskogen barnehage (1-5 år), 8 min gange
- Greverudlia barnehage (1-5 år), 20 min gange

Skolekrets

- Greverud skole (1-7 kl.), 13 min gange
- Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.), 23 min gange
- Roald Amundsen videregående skole, 9 min m/bil
- Ski videregående skole, 14 min m/bil

Offentlig kommunikasjon

- Sætreskogen bussholdeplass, 4 min gange
- Oppegård stasjon, 12 min gange
- Oslo S, 25 min m/bil
- Oslo Gardermoen, 51 min m/bil

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking

Yttertak i saltak konstruksjon er teknet med takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen i boligen fremstår med sperrer i trevirke.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt, det er montert Yale el-lås i dørblad.

Terrassedør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og såle i boligen i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk byttet blandebatteriet i dusjen.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi bygde «loft» i garasjen for å ha mer lagringsplass.

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

Ja

Follo brannvesen IKS gjennomførte tilsyn 21.12.22. I avviket stod det «Innekledd/tildekket skorstein». Det manglet

altså lufting og inspeksjonsluke i 2. etasje. Vi hadde tre uker på oss til å rette opp i avviket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solid entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert inspeksjonsluke og lufting i form av ventilrister

i 2. etasje. Vi ga

tilbakemelding på utført arbeid til kommunen, og tiltaket ble avsluttet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Alpha elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elbil-lader ble installert i 2020 av utdannet elektriker (privat, betalt arbeid), uten

tilgjengelig dokumentasjon. Anlegget ble kontrollert av autorisert elektrikerfirma i

2025, og kontrollerklæring

foreligger.

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

Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje:

Entré, flislagt bad, bod samt åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med utgang til terrasse og hage.

2. etasje:

Trapperom/gang, to soverom, bod samt flislagt vaskerom/wc.

Fra stuen er det adkomst til en stor terrasse på ca. 66 m² som videre leder ut til hagen, et herlig uterom med gode solforhold og god plass til både sittegrupper, grill og lek.

Det medfølger garasjeplass med praktisk lagringshems som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa, fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Bad 1.etg

Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys og veggmontert wc.

Vaskerom

Servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av plater.

Pipe

Pipe i boligen fremstår med stålrør.

Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med

malte vanger og trinn i eik.

Det er montert håndløper på begge sider av trappen.

Innvendige dører

Profilerte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør,

samleskap med rørkurser og

stoppekran er plassert på bad.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.

Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Aggregat er plassert i bod i 2.etg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2014, er plassert i hjørne på kjøkken.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i 1.etg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Vurdering av avvik:

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Det er observert manglende snøfangere på boligen.

Ref.Tek.10:

I henhold til TEK10 (og tilsvarende §10-3 i TEK17), skal snøfangere monteres på tak der snø- og isras kan utgjøre en fare for personer, husdyr, eller bygningsdeler.

Det er påbudt over inngangspartier, ved ferdselsårer (gangarealer), og der taket vender mot naboeiendom

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tiltak:

Montering av snøfangere anbefales, for sikring av snø og is.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, når taket er snøfritt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 18 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på stort soverom.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe knirk i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det kan være utfordrende å fjerne knirk i en eldre trapp, om man setter inn ekstra skruer i trinn kan dette hjelpe.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot bod i 2.etg. tar i terskel.

Det er observert noe skjevheter i dørkarmer til soverom.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Dørblad mot bod bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødige.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmegang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Helse, miljø og sikkerhet

Ved taksering av boliger sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke salget:

- Lampen over spisebordet på kjøkkenet
- To små tre-hyller som henger på kortvegg på kjøkkenet
- Kjøleskapet i garasjen
- Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet i 2. etasje

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

I selgers eiertid har de gjort følgende oppgraderinger:

2026 Ventilasjon Rensing av ventilasjons anlegg

2023 Kjøkken Montering av komfyr

2023 VVS-arbeid Skifte av blandebatteri på kjøkken og bad

2020 Overflater Malt alle overflater/vegger i boligen (ekskl. boder og tak)

Parkering

Enkel garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på våtrom, entre og stue/kjøkken.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

133 890 (Omkostninger totalt)

150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 433 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 450 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 453 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 25 662 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp 10 485,76 kr

Feiing 710,00 kr

Renovasjon 3 820,04 kr

Vann 10 646,10 kr

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

Informasjon om eiendomsskatt

Etter informasjon fra nettsiden til Nordre Follo kommune:

Eiendomsskatt vil tidligst kunne innføres fra 2027, og da med 70 mill. kroner per år.

Beløpet avhenger av kommunens samlede verdigrunnlag, og om det eventuelt blir innført bunnfradrag.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 158 090 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 632 359 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra

skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Informasjon om vannavgift

Det er a-konto på forbruk av vann og avløp.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 241, seksjonsnummer 1 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/244/241/1:

25.11.1985 - Dokumentnr: 13719 - Bestemmelse om vannledn.

SAMT OVERVANN OG SPILLVANNsledning

Overført fra: Knr:3207 Gnr:244 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2013 - Dokumentnr: 861818 - Best. om adkomstrett

Felles adkomstvei frem til offentlig vei.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3207 Gnr:244 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2014 - Dokumentnr: 282899 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 428783 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0217 Gnr:44 Bnr:241 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 110519 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:244 Bnr:241 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Bolig med sekundærleilighet", datert 02.10.2014.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Garasje", 02.10.2014

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Bolig- takopplett i sekundærleilighet", datert 16.02.2015.

- Halvpart av tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse".

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. 3000,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 98 710

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistås av

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

13.02.2026

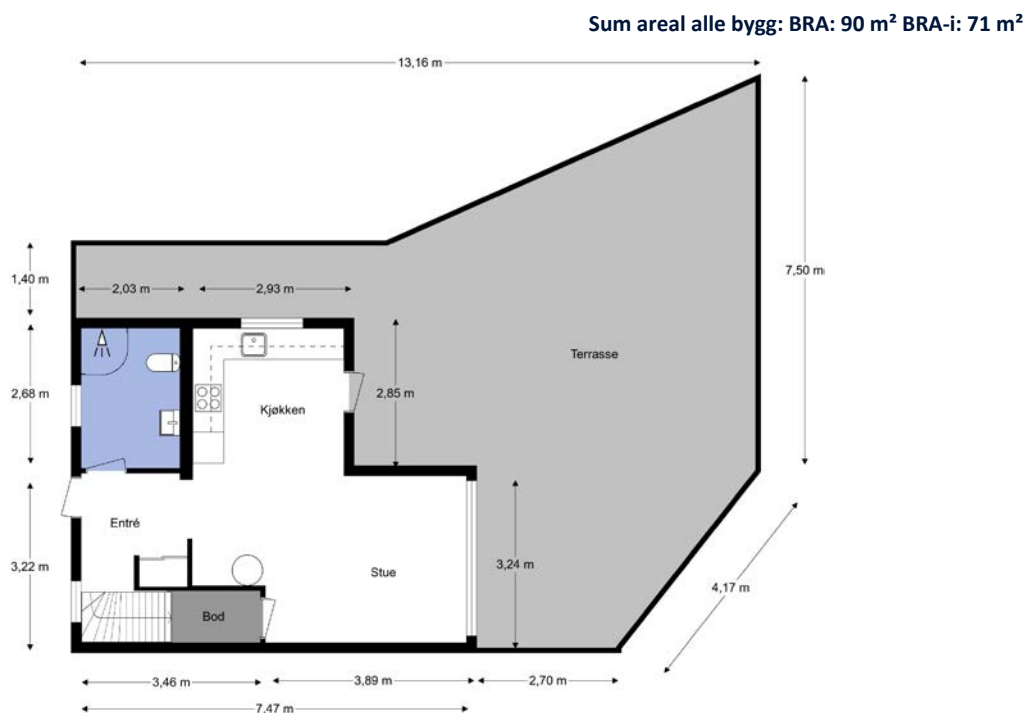
Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nordliveien 6 C, 1415 OPPEGÅRD

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 241, snr. 1



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26048

Referansenummer: JD3900

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

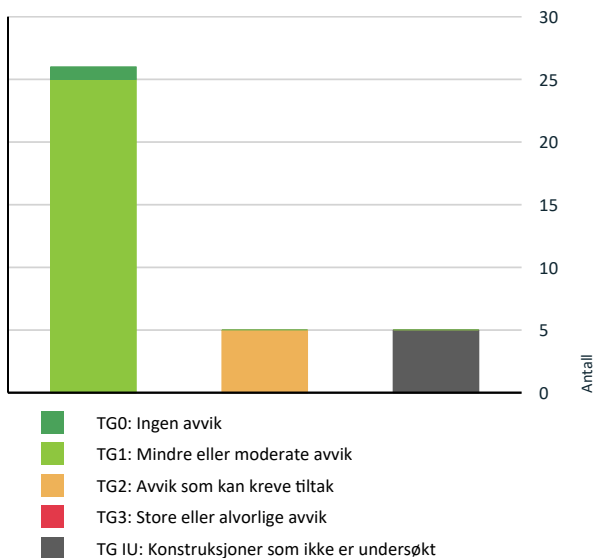
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, halvpart av tomannsbolig beliggende i Nordliveien 6 C. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Tilbygg / modernisering

2026	Ventilasjon	Rensing av ventilasjons anlegg
2023	Kjøkken	Montering av komfyr
2023	VVS-arbeid	Skifte av blandebatteri på kjøkken og bad.
2020	Overflater	Malt alle overflater/vegger i boligen (ekskl. boder og tak) .

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i saltak konstruksjon er tekket med takstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er observert manglende snøfangere på boligen.

Ref.Tek.10:

I henhold til TEK10 (og tilsvarende §10-3 i TEK17), skal snøfangere monteres på tak der snø- og isras kan utgjøre en fare for personer, husdyr, eller bygningsdeler. Det er påbudt over inngangspartier, ved ferdselsårer (gangarealer), og der taket vender mot naboeiendom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Montering av snøfangere anbefales, for sikring av snø og is.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen fremstår med sperrer i trevirke.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt, det er montert Yale el-lås i dørblad. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Terrassedør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 66m². Gulvet er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.

Det er observert sprekke i ett parkettbord på kjøkken, det er en flekk på stuegulvet under teppe.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og såle i boligen i betong.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue/ kjøkken og soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 18 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på stort soverom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 18 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på stort soverom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i boligen fremstår med stålrør.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med
malte vanger og trinn i eik.
Det er montert håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe knirk i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være utfordrende å fjerne knirk i en eldre trapp,
om man setter inn ekstra skruer i trinn kan dette hjelpe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot bod i 2.etg. tar i terskel.
Det er observert noe skjevheter i dørkarmen til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad mot bod bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødige.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke

Tilstandsrapport

funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD

Generell

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

PLAN 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

PLAN 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 32 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

PLAN 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnise

PLAN 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys og veggmontert wc.

Det er observert ett hakk i servant.

PLAN 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Spalte under dørblad er i minste laget.

PLAN 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

PLAN 2 > VASKEROM

Generell

Vaskerom er bygget i 2014, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.

Tilstandsrapport

Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

PLAN 2 > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

PLAN 2 > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

PLAN 2 > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert under servant. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av vaskerommets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert under servant

PLAN 2 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på vaskerom fremstår med: servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

PLAN 2 > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

PLAN 2 > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot bad viser måling på,
27% Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Aggregat er plassert i bod i 2.etg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på våtrom, entre og stue/kjøkken.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2014, er plassert i hjørne på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en

Tilstandsrapport

registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
er plassert i bod i 1.etg.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Det elektriske anlegget er fra byggeår (2014).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det ble installert elbil-lader i 2020 av utdannet elektriker (privat, betalt arbeid), uten tilgjengelig dokumentasjon. Anlegget ble kontrollert av autorisert elektrikerfirma (Oppegård elektriske AS) i 2025, og kontrollerklæring foreligger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gjennomført kontroll av installasjon for elbillader. Kontrollen ble utført ved visuell inspeksjon, måling av kontinuitet i beskyttelsesleder, isolasjonstest av kabel, kontroll av elektromagnetisk utkobling, samt test av jordfeilbryter. Alle målinger var innenfor gjeldende krav. Det ble imidlertid avdekket flere avvik knyttet til forlegningsmåten for kursen. Kabelen var ikke tilstrekkelig festet på enkelte steder langs traseen, blant annet langs kledningen på husveggen. Den var også utsatt for mekanisk påkjenning ved både husvegg og oppstikk ved garasjevegg. I tillegg var den nedgravde kabelen mellom terrasse og garasje ikke tilstrekkelig beskyttet (manglet overdekking).

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser,
for fastsettelse av byggegrunn.
Det er ikke satt tilstandsgrad på byggegrunn,
da dette er en del av borettslagets eiendomsmasse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse.

TG IJ Terrengforhold

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen,
videre undersøkelse anbefales ved ett eierskifte.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent for takstmann og er ikke videre vurdert.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av boliger sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

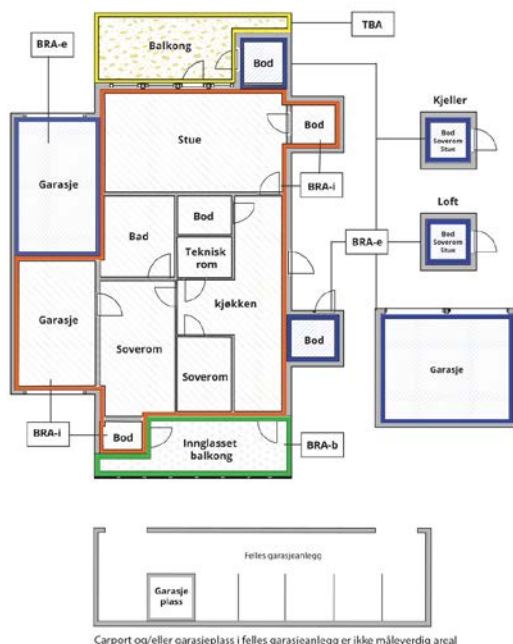
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Plan 1	39			39	66		39
Plan 2	32			32		3	35
SUM	71				66	3	74
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1	Entré, bad, bod, stue/kjøkken		
Plan 2	Trapperom, bod, soverom, soverom 2, vaskerom		

Kommentar

2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde ihht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 36m² slik at totalt gulvareal i boligen er 74m².

Terrassen er målt til 66 m² og er benevnt med 66 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Mikael Herlufsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	241		1	788 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Nordliveien 6 C

Hjemmelshaver

Herlufsen Lene Udnæs Pronk, Mikael Herlufsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en halvpart av tomannsbolig, som går over to plan.
Boligen består av: To soverom, bad og vaskerom som er flislagt på gulv og vegger, adkomst til større terrasse fra stue med delvis overbygg.
Kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Med boligen følger det garasje som deles med nabo, det er laget lagringsplass på hems.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen fremstår med med støpt såle, takkonstruksjon med tresperrer, belagt med takstein.

Vegger fremstår med trevirke og liggende utvendig kledning.

Garasjeporten betjenes via fjernkontroll.

Det er lagt plater på hems med mulighet for lagring.

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

Tilbygg / modernisering

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	12.02.2026		Gjennomgått	15	Nei
FDV- Elektro	12.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Faktura VVS-arbeid	12.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura ventilasjon	12.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	12.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest garasje	12.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mikael Hansen Herlufsen

Lene Udnæs Pronk Herlufsen

Boligen

Nordliveien 6C
1415 Oppegård

3207-244/241/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk byttet blandebatteriet i dusjen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi bygde «loft» i garasjen for å ha mer lagringsplass.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Follo brannvesen IKS gjennomførte tilsyn 21.12.22. I avviket stod det «Innekledd/tildekket skorstein». Det manglet altså lufting og inspeksjonsluke i 2. etasje. Vi hadde tre uker på oss til å rette opp i avviket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solid entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert inspeksjonsluke og lufting i form av ventilrister i 2. etasje. Vi ga tilbakemelding på utført arbeid til kommunen, og tiltaket ble avsluttet.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Alpha elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elbil-lader ble installert i 2020 av utdannet elektriker (privat, betalt arbeid), uten tilgjengelig dokumentasjon. Anlegget ble kontrollert av autorisert elektrikerfirma i 2025, og kontrollerklæring foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier har utvidet terrasseplatingen/hagen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nordliveien 6C, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76980957	939	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	145

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nordliveien 6C, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 485,76 kr
Feiing	710,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	10 646,10 kr
Sum	25 661,90 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	72.5 m3	56.54	1/1	0 %	4 098,96 kr	4 098,97 kr
Forbruk vann i fjor	15%	72.5 m3	52.01	1/1	0 %	3 771,05 kr	3 771,06 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	72.5 m3	42.34	1/1	0 %	3 069,46 kr	3 069,46 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	72.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 823,91 kr	2 823,91 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-69.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 929,35 kr	-3 929,34 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-69.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 614,99 kr	-3 614,99 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-69.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 942,45 kr	-2 942,46 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-69.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 707,07 kr	-2 707,07 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk vann i år	15%	152 m3	47.17	1/1	0 %	7 170,30 kr	1 195,06 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	152 m3	49.02	1/1	0 %	7 451,72 kr	1 241,95 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	652,82 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	680,17 kr
					Sum	25 399,54 kr	4 782,65 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse

Nordliveien 6C, 1415 OPPEGÅRD

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-256143

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300410048

Gårdsnummer

244

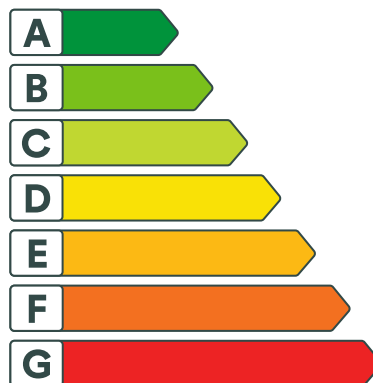
Bruksnummer

241

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

148,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 657 kWh



Nordliveien 6C, 1415 OPPEGÅRD



Detaljering

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



Nordliveien 6C, 1415 OPPEGÅRD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Oppegård
kommune

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Kolbotnveien 14
Postboks 185
1411 KOLBOTN

Vår ref.:
Saksbeh.: AGA
Saksnr.: 15/824-2

Deres ref.:

Ark.:
GNR/BNR 44/241

Dato:
16.02.2015

FERDIGATTEST

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

<i>Gjelder:</i>	<i>BOLIG - TAKOPPLETT I SEKUNDÆRLEILIGHET</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Nordliveien 6C</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Bolig & Eiendomsutvikling AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Bolig & Eiendomsutvikling AS</i>
<i>Rammetillatelse:</i>	<i>18.11.2014</i>
<i>Igangsettingstillatelse</i>	<i>19.12.2014</i>

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 11.2.2015. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Byggesak og geodata

Anne-Lise Gardå
saksbehandler
Byggesak og geodata

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



Bolig & Eiendomsutvikling AS
Postboks 185

1411 KOLBOTN

Saksnr.: 13/2678-37

Arkiv: TB 44/241

Saksbeh.: AGA

Dato: 02.10.2014

FERDIGATTEST

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

Gjelder:	<i>BOLIG MED SEKUNDÆRLEILIGHET</i>
Byggested:	<i>Nordliveien 6C og 6D</i>
Tiltakshaver:	<i>Bolig & Eiendomsutvikling AS</i>
Ansvarlig søker:	<i>Bolig & Eiendomsutvikling AS</i>
Tillatelse til tiltak:	<i>27.11.2013</i>

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 18.9.2014. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

«Som bygget» tegninger ble mottatt 18.9.2014. Disse erstatter tidligere godkjente tegninger.

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


Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder


Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet VAR (epost)
Geodata (epost)



Bolig & Eiendomsutvikling AS
Postboks 185

1411 KOLBOTN

Saksnr.: 13/2678-25
Arkiv: TB 44/241
Saksbeh.: AGA
Dato: 01.07.2014

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Gjelder:	BOLIG - SEKUNDÆRLEILIGHETEN
Byggested:	Nordliveien 6C
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig SØK:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Igangsettingstillatelse	27.11.2013

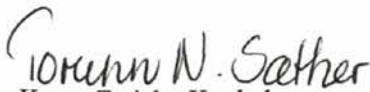
Søknad om midlertidig brukstillatelse med dokumentasjon er mottatt 23.6.2014. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstilling.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir kommunen midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Det minste rommet i 2. etasje kan ikke godkjennes som soverom. Før ferdigattest kan gis må det innsendes reviderte tegninger med annen benevnelse for dette rommet.

Gjenstående arbeid må være fullført og anmodning om ferdigattest sendt inn innen 22.8.2014. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp påløper ekstra behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune. Ved anmodning om ferdigattest må ny sluttkontroll utføres og sluttokumentasjon sendes inn.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20.


Karen Zwicky Knobel
for Virksomhetsleder


Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet VAR (epost)
Virksomhet Vei og Park (epost)
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 Ski
Geodata (epost)



KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Postboks 185

1411 KOLBOTN

Saksnr.: 13/2680-9

Arkiv: TB 44/241

Saksbeh.: AGA

Dato: 02.10.2014

FERDIGATTEST

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

Gjelder:	GARASJE
Byggested:	Nordliveien 6C og 6D
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Tillatelse:	27.11.2013

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 18.9.2014. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Karen Zwickly Knobel
Virksomhetsleder

Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet VAR (epost)
Geodata (epost)



Bolig & Eiendomsutvikling AS
Postboks 185

1411 KOLBOTN

Saksnr.: 13/2680-7

Arkiv: TB 44/241

Saksbeh.: AGA

Dato: 01.07.2014

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Gjelder:	GARASJE
Byggested:	Nordliveien 6C og D
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig SØK:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Igangsettingstillatelse	27.11.2013

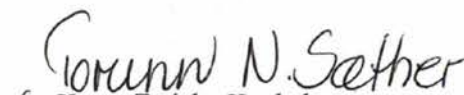
Søknad om midlertidig brukstillatelse med dokumentasjon er mottatt 23.6.2014. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir kommunen midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Gjenstående arbeid må være fullført og anmodning om ferdigattest sendt inn innen 22.8.2014.

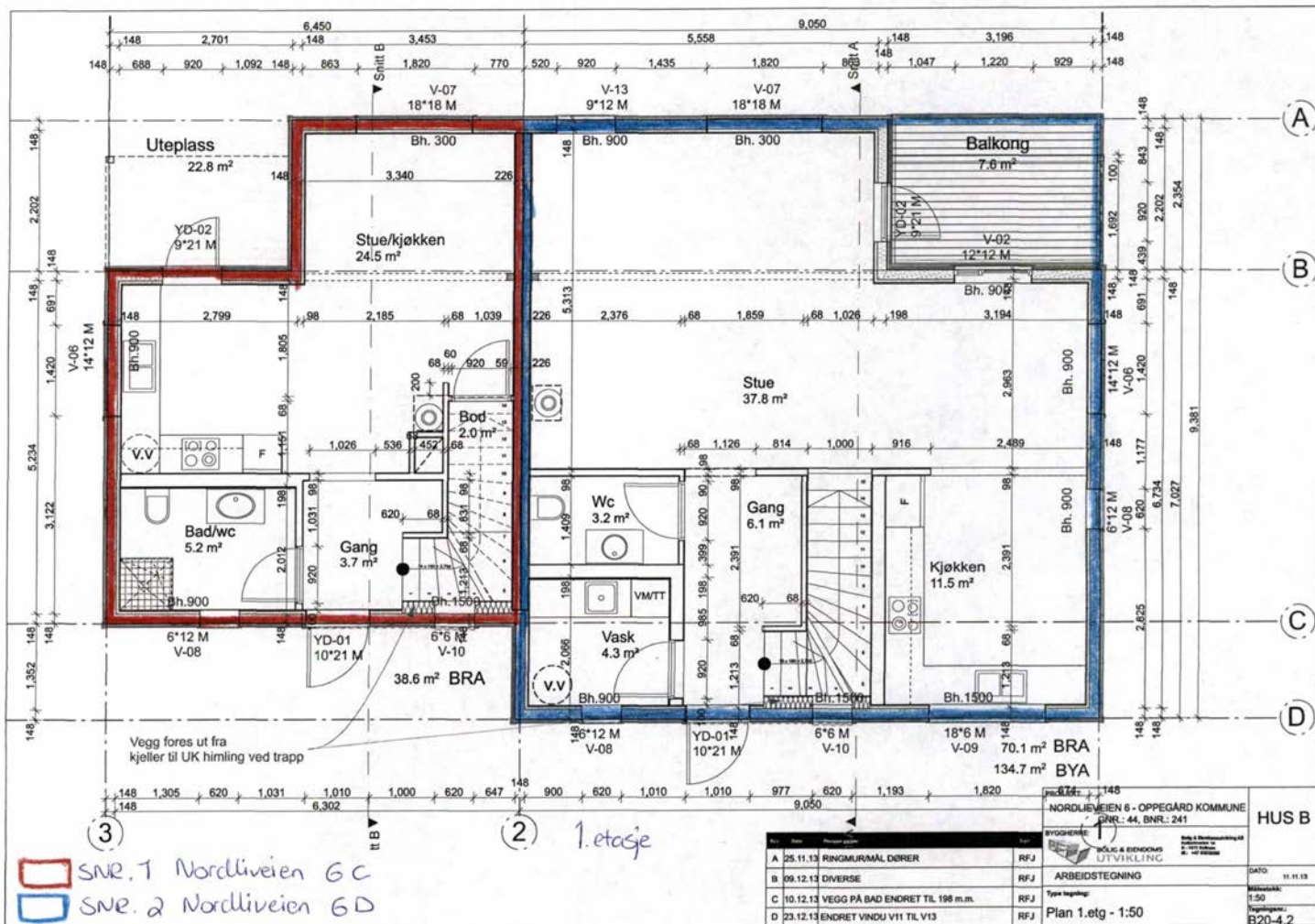
For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp påløper ekstra behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune. Ved anmodning om ferdigattest må ny sluttkontroll utføres og sluttdokumentasjon sendes inn.

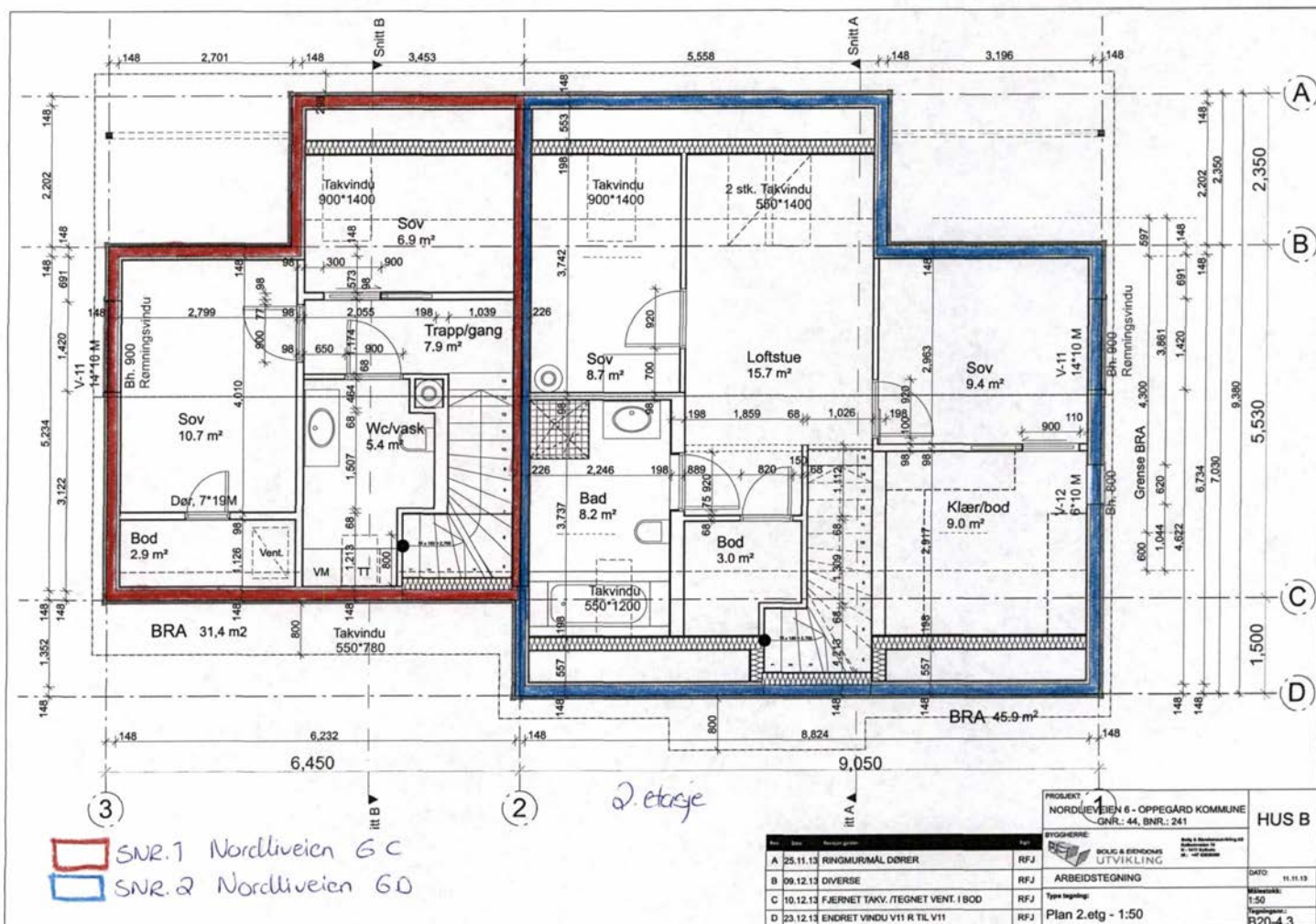
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20.

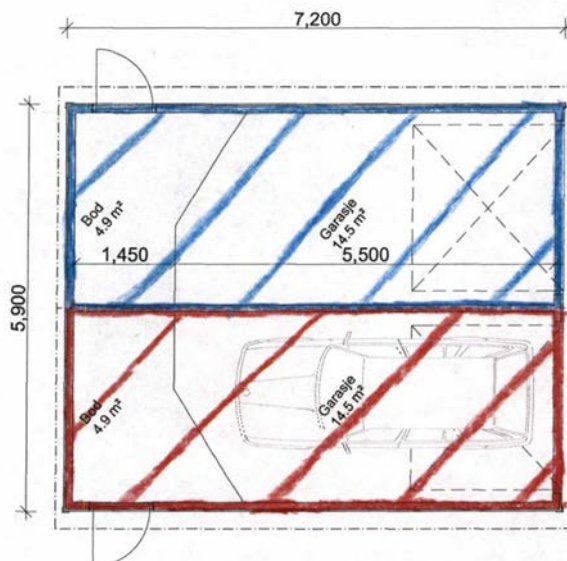

Karen Zwicky Knobel
for Virksomhetsleder


Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet Vei og Park (epost)
Geodata (epost)







-  SNR.1 Nordliveien 6C Tilleggsdel bygg
 SNR.2 Nordliveien 6D Tilleggsdel bygg

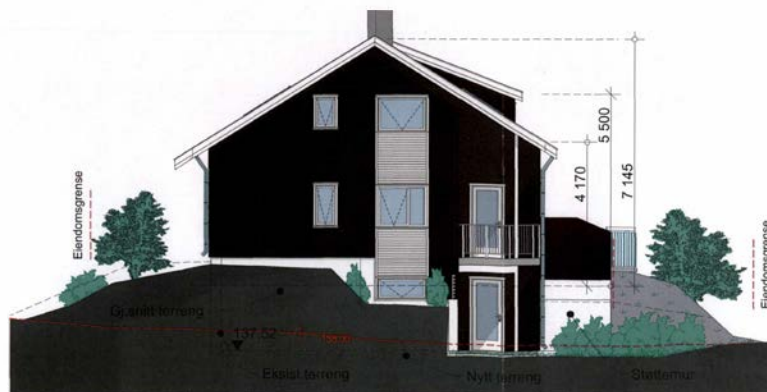
PLAN GARASJE - A & B

PROSJEKT	NORDLIVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE GNR.: 44, BNR.: 241
BYGGHERRE	Beig & Eiendomsutvikling AS Kolbotnveien 14 N - 1411 Kolbotn
PROSJEKTERENDE	BOLIG & EIGENDOMS UTVIKLING
NABOVARSEL	DATE: 03.02.13
Type tegning:	Skala: 1:50 Tegningskode: A20-1
Plan - garasje A & B	



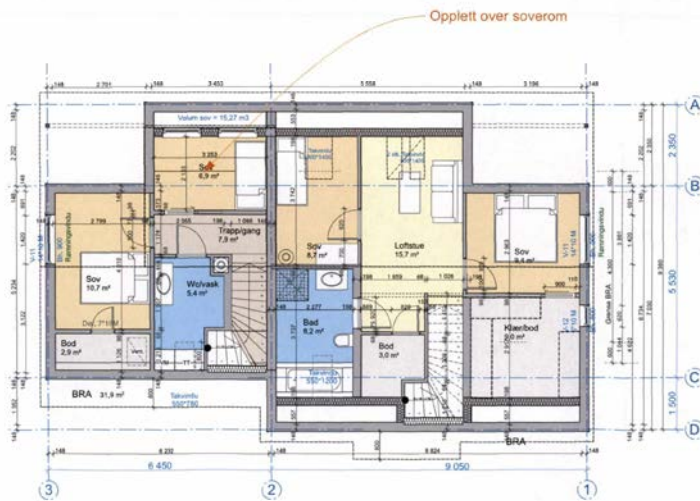
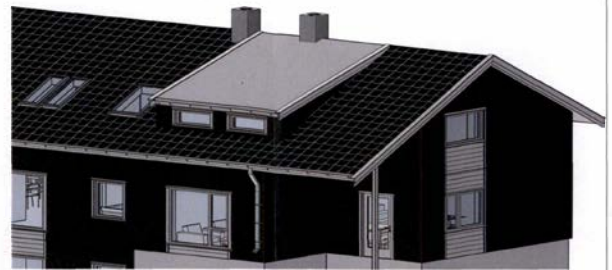
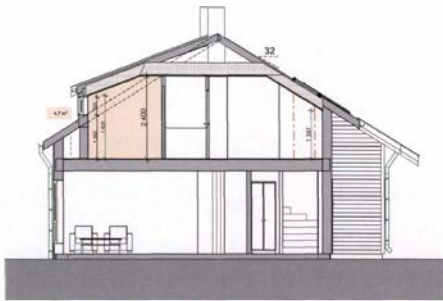
FASADE MOT NORD

OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saknr.: 15/10-14	Dok.nr.: 2
Dato: 15/10-14	Gnr./bnr.:



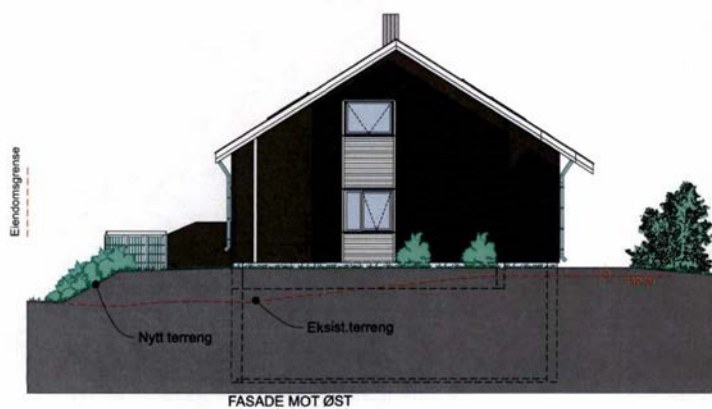
FASADE MOT VEST

Prosjekt		Byggherre	
NORDLIEVEIEN 6 C - OPPEGÅRD KOMMUNE	GNR: 44, BNR: 241	Bolig & Elendomsutvikling AS	Kolbotveien 14 N - 1411 Kolbotn
Prosjektleder:		Prosjekt & Byggherre	
Rammeseknad		DATO: 22.09.14	
Type tegning:		Målestokk: 1:100	
Fasade Nord og Vest		Tegningskode: B40-1	



OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.:	Doknr.: 2
Date: 15/10-14	Gnr./bnr.:

PROSJEKT		NORDLIEVEIEN 6 C - OPPEGÅRD KOMMUNE	
BYGGERE:		Bofig & Eiendomsutvikling AS	
PROSJEKTERENDE:		Kallbotveien 14	
Rammesøknad		DATO: 22.09.14	
Type tegning:		Målestokk: 1:100	
Plan 2.etg og snitt		Tegningssett: A20-3	

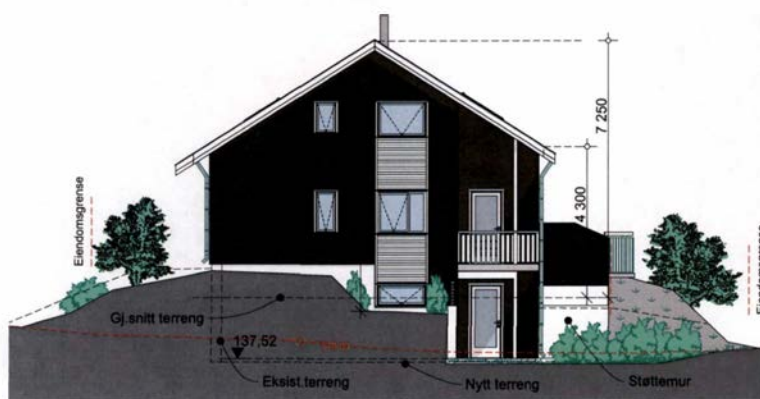


HUS B

08.08.14	TEGNINGER SOM BYGGET	RFJ
PROSJEKT:		
NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE		
GNR.: 44, BNR.: 241		
BYGGERE:		
Bollig & Elendomsutvikling AS		
Kallstadvn 14		
N - 1411 Kolbotn		
PROJEKTERENDE:		
BOLLIG & ELENDOMS		
UTVIRKLING		
TEGNING SOM BYGGET		
Type tegning:		
Fasade Sør og Øst		
DATO:		11.11.13
Målestokk:		1:100
Tegningsnr.:		B40-2



FASADE MOT NORD

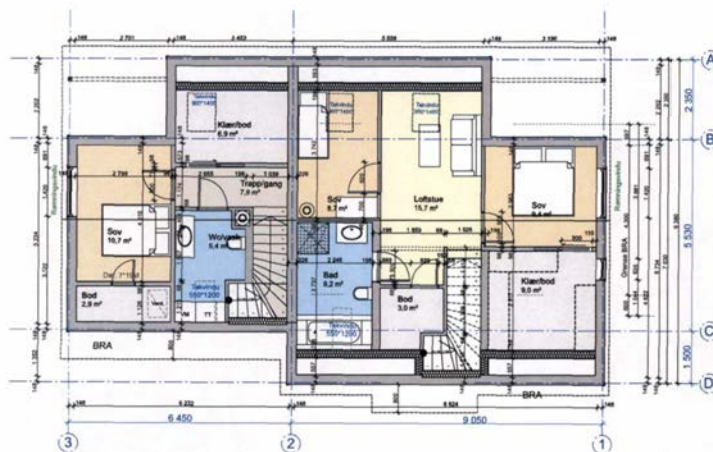


FASADE MOT VEST



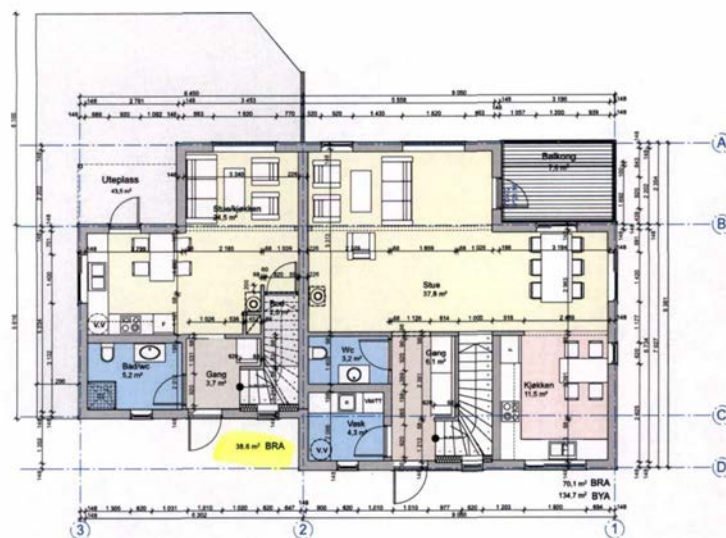
HUS B

08.08.14	TEGNINGER SOM BYGGET RFJ
PROSJEKT:	
NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE	
GNR.: 44, BNR.: 241	
BYGGHERR:	
Bøllig & Elendomsutvikling AS	
Kallbotveien 14	
N - 1411 Kallbot	
PROSJEKTERENDE:	
Bøllig & Elendomsutvikling AS	
Kallbotveien 14	
N - 1411 Kallbot	
TEGNING SOM BYGGET	DATE: 11.11.12
Type tegning:	Skisse:
Fasade Nord og Vest	1:100
	Tegningsnr.: B40-1



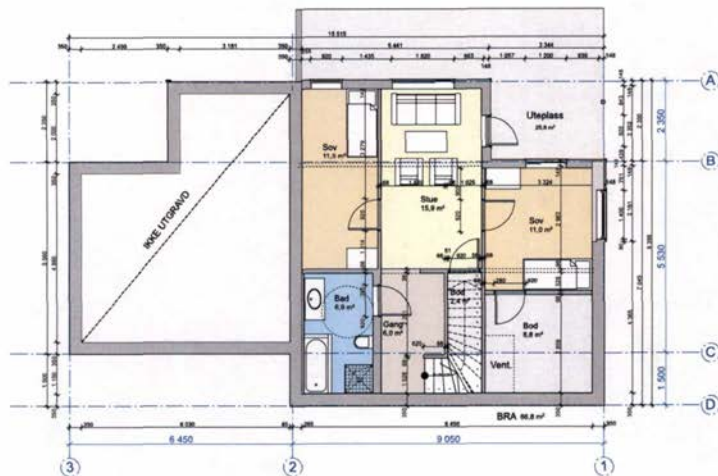
HUS B

PROSJEKT:		
NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGARD KOMMUNE		
GNR.: 44, BNR.: 241		
BYGGHERR:		
BOLIG & REKREASJON		
UTVIKLING		
TEGNING SOM BYGGET		
Type tegning:		
Plan 2.etg - 1:100		
DATO:		11.11.13
MÅSTOKK:		1:100
Tegningssett:		B20-3



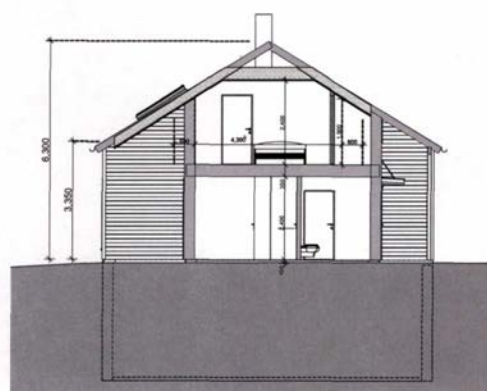
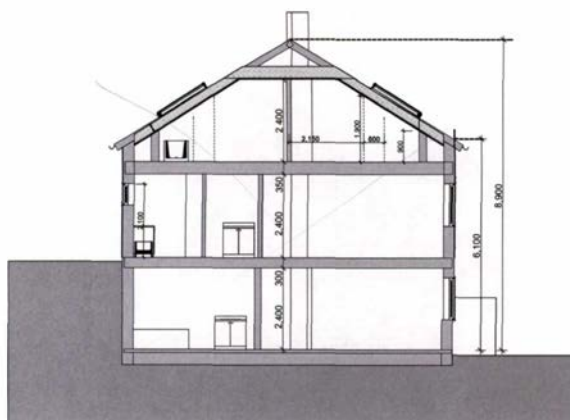
HUS B

08.08.14	TEGNING SOM BYGGGET	RFJ
PROSJEKT:		
NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE		
GNR.: 44, BNR.: 241		
BYGGHERRE:		
BOLIG & FERNKONTAKT		
UTVIRKLING		
TEGNING SOM BYGGGET		
Type tegning:		
Plan 1. Etasje - 1:100		
DATO: 11.11.13		
Målestokk: 1:100		
Tegningsnavn: B20-2		



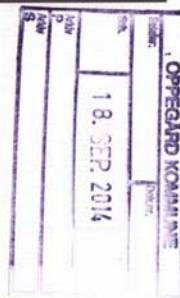
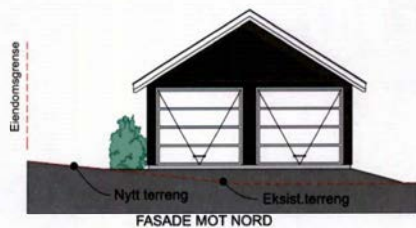
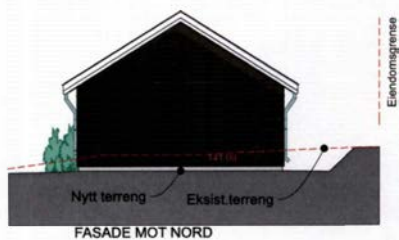
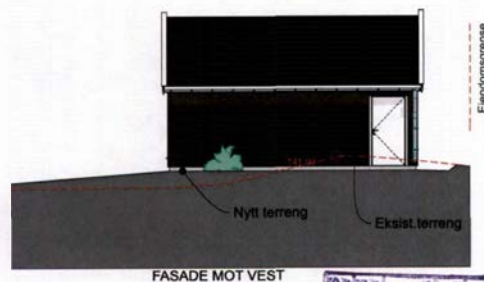
HUS B

08.08.14		TEGNING SOM BYGGET	RF.1
PROSJEKT: NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE GNR.: 44, BNR.: 241			
BYGGHERRE: BOLIG & EKSISTENS UTVIKLING		Byg & Eksistensutvikling AS Rindalveien 10 4150 Kvernberget NO	
TEGNING SOM BYGGET		DATO: 11.11.13	
Type tegning:		Målestokk:	
Plan U. Etasje - 1:100		1:100	
		Tegningsnavn:	
		B20-1	



HUS B

Prosjekt	Byggherre	Prosjektleder
NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE GNR.: 44, BNR.: 241	Bolig & Eiendomsutvikling AS Kolbotnveien 14 N - 1411 Kolbotn	
PROSJEKTERENDE: BOLIG & EIENDOMS UTVIKLING	Bolig & Eiendomsutvikling AS Kolbotnveien 14 N - 1411 Kolbotn	
ETT TRINNS SØKNAD		DATO: 25.09.13
Type tegning: Snitt A og B		Skala: 1:100 Tegningssett: A30-1



GARASJE B

08.08.14	TEGNINGER SOM BYGGET RFJ
PROSJEKT	
NORDLIEVEIEN 6 - OPPEGÅRD KOMMUNE	
GNR.: 44, BNR.: 241	
BYGGHERR: Solig & Eiendomsutvikling AS	
Kolbotnveien 14	
N - 1411 Kolbotn	
PROSJEKTERENDE:	
SOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS	
UTVIKLING	
TEGNING SOM BYGGET	
Type tegning:	
Garasje B - Fasader	
DATE:	11.11.12
Skala:	1:100
Prosjekt:	B40-5



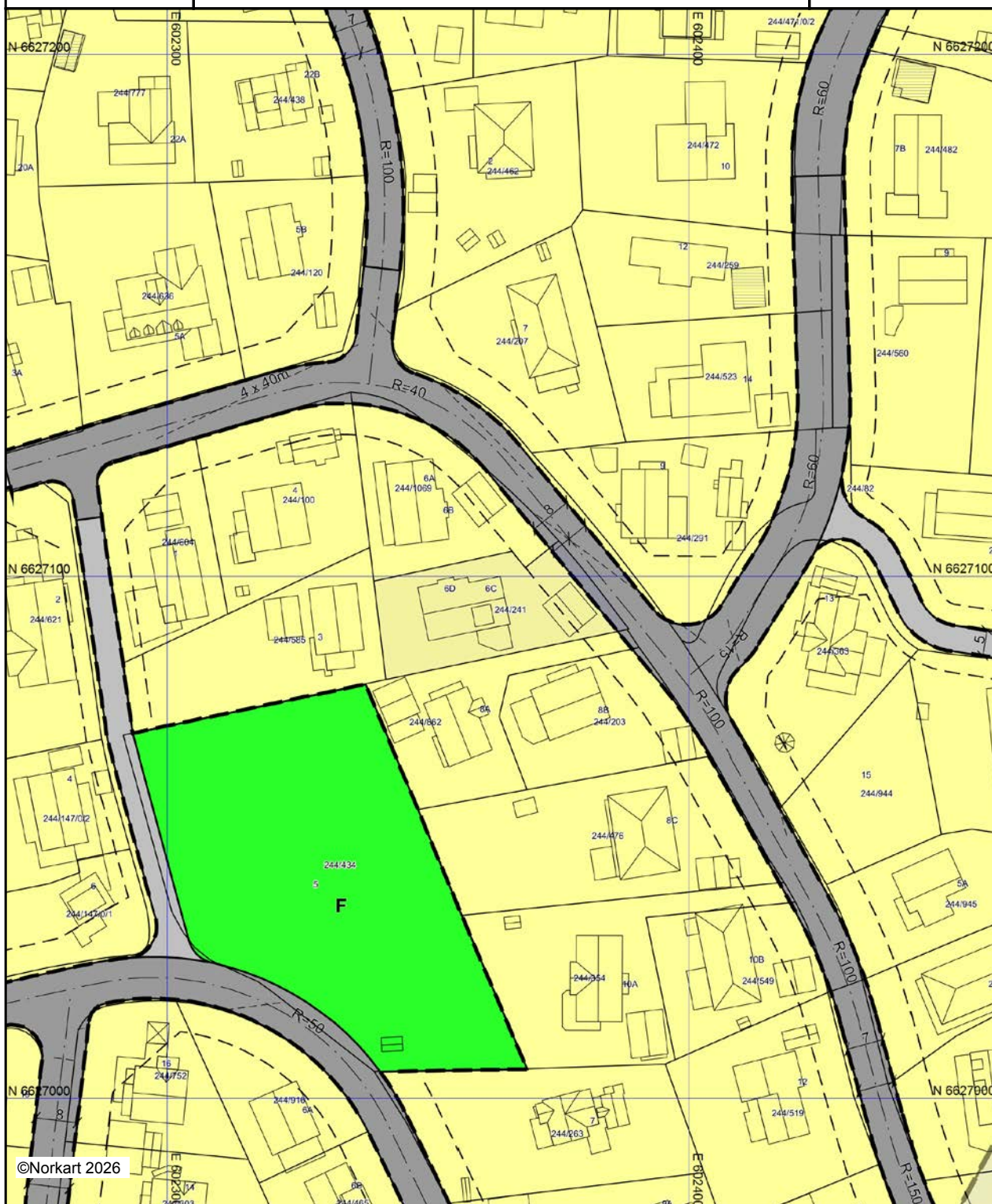
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/241/0/1
Adresse: Nordliveien 6C
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Konsentrert småhusbebyggelse

 Kjøreveg

 Gangveg

 Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

Nordliveien 6C

Nabolaget Oppegård syd øst - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sætreskogen Linje 511	4 min 0.3 km
Oppegård stasjon Linje L2	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	25 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	9 min 5.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

Østre Greverud flerbrukshall, Oppeg... 16 min

«Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

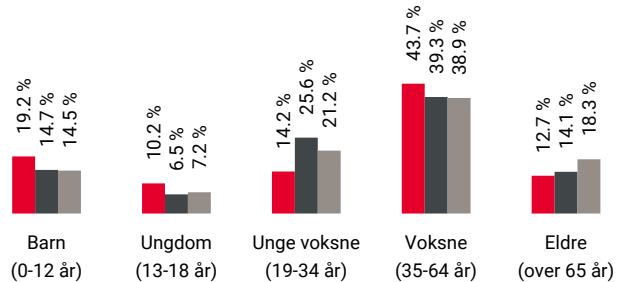
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Slåbråten barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 90 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Oppegård	13 min
Rema 1000 Greverud Post i butikk	22 min 1.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Myraparken balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Østre Greverud Idrettspark	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
🚴 Puls Greverud	26 min	🚶
🚴 Abox Greverud	26 min	🚶

Boligmasse



65% enebolig
9% rekkehus
3% blokk
23% annet

Varer/Tjenester



Greverud Torg

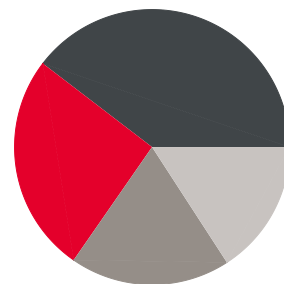
26 min 🚶



Apotek 1 Greverud

26 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

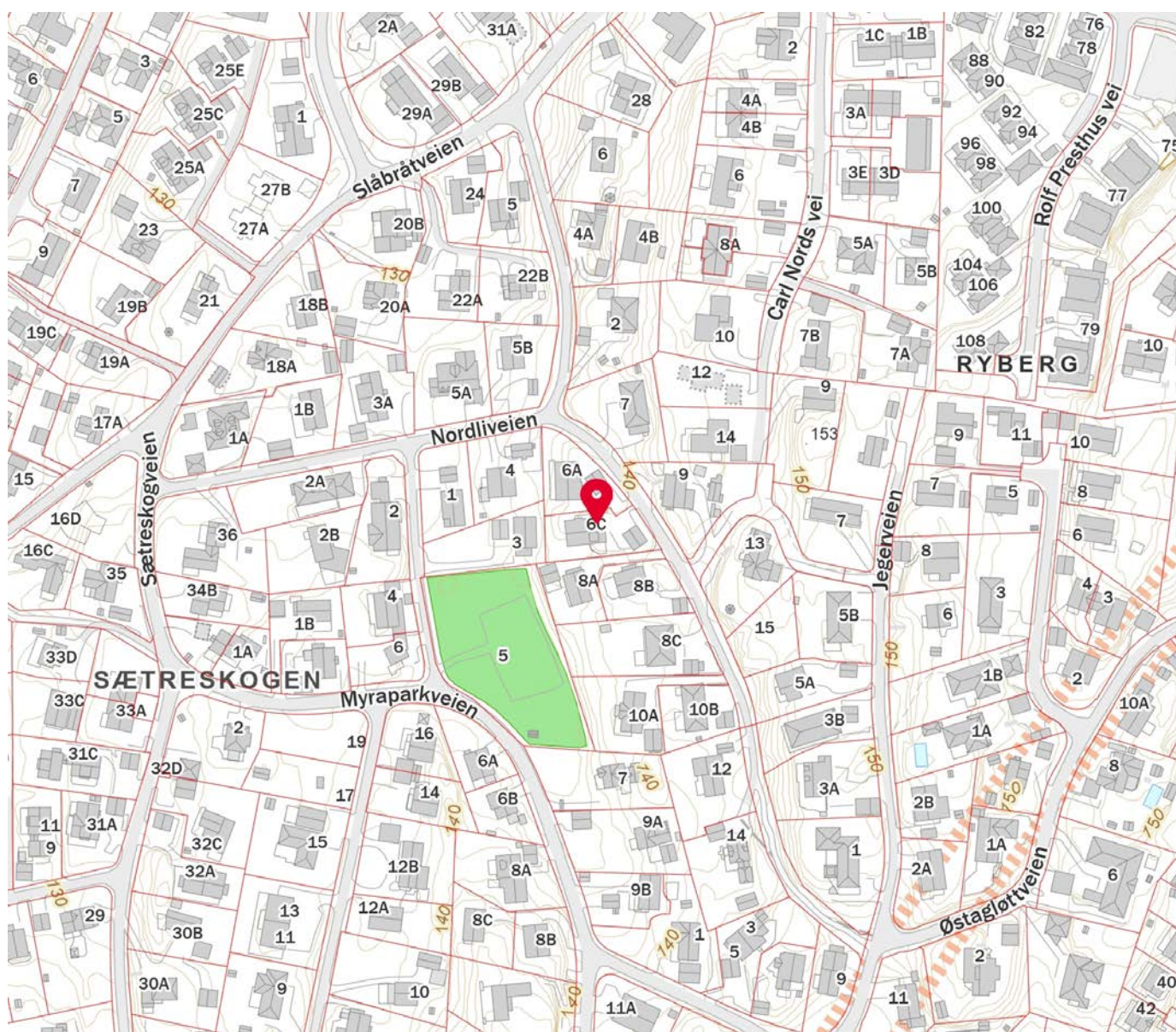
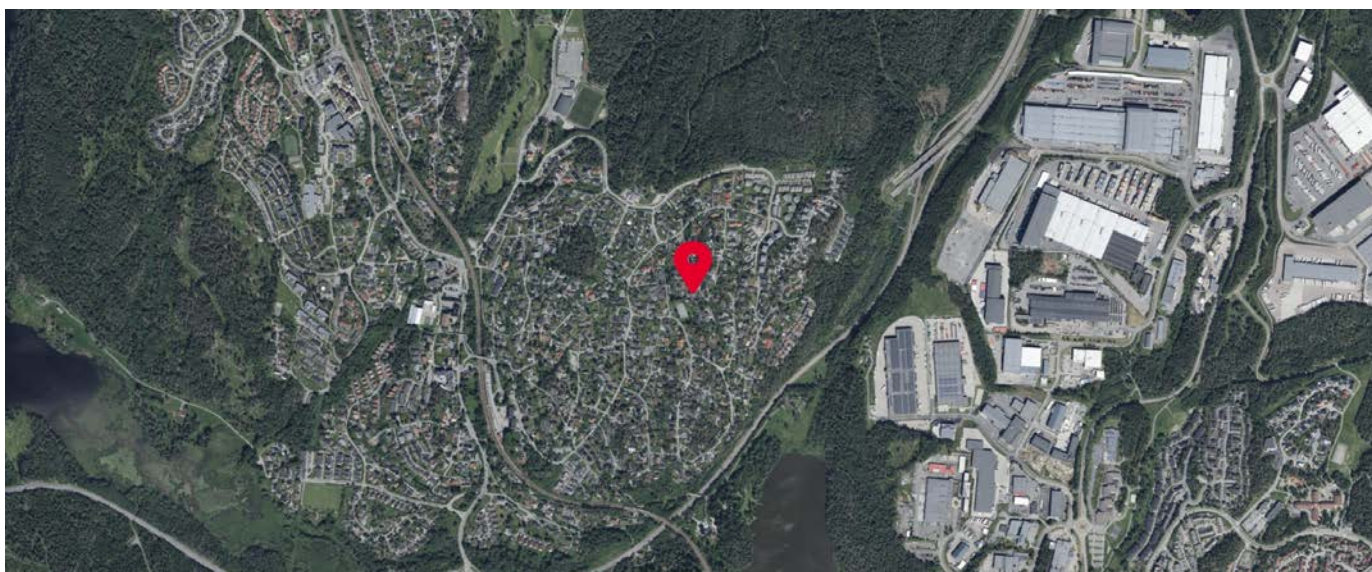
47%

Oppegård syd øst
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nordliveien 6C
1415 OPPEGÅRD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas**Oppdragsnummer:****Telefon:** 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre