

Byåsveien 10

innhold

06

Velkommen til Byåsveien 10

08

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

49

Plantegninger

54

Eiendommen

70

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Byåsveien 10

Vi i Lokalmegleren & Partners Follo presenterer dere for denne tiltalende vertikaldelte 2-mannsboligen i funksjonspirert stil. Husets moderne arkitektur gjenspeiler de seneste byggetrendene og har en familievennlig planløsning med ekstra god fleksibilitet over 3 plan som tilrettelegger godt for en aktiv familie. Flotte uteplasser både på hage- og inngangssiden med flott utsikt. Her får du orkesterplass til spillet på himmelen, vakre soloppganger og nydelig morgensol inn i stue/kjøkken.

Kort fortalt

- Arealeffektiv planløsning over 3 plan med 2 stuer, 3 soverom, 2 bad og eget vaskerom
- God intern beliggenhet, innerst i blindvei og uten gjenboere
- Store vinduer gir rikelig lys og utsyn.
- Gode gjennomgående materialvalg
- Integrert løsning på dobbelgarasje
- Populært og barnevennlig bomiljø med gangavstand til skoler, barnehager og flotte turområder.
- Kun 5 minutters gange til togstasjon med god kommunikasjon til Oslo/Ski

Byåsveien 10

Prisantydning	8 500 000
Omkostninger	113 830
Totalpris	8 613 830
Bruksareal	191,0 m ²
BRA-I	158,0 m ²
BRA-E	32,0 m ²
TBA	34,0
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 112 m ² , fellestomt
Byggeår	2008



Kontakt vår megler



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler MNEF

+47 984 04 052

ole.andreas.huse@partners.no

& LOKALMEGLEREN
PARTNERS
Torgveien 10 1400 Ski



Standard

Bolig fremstår med normal god standard på innredning og utstyr, hovedsakelig fra byggeår 2008. Bygningen fremstår som solid og er oppført av det lokale utbyggerfirmaet Bolig & Eiendomsutvikling. Fornyelser av overflater, teknisk utstyr og vedlikehold må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Stuen og kjøkkenet er samlet i en gjennomgående sosial sone på nærmere 60 kvadratmeter og tilrettelegger for både stor sofagruppe, ulike hylleløsninger, TV-seksjon og spiseplass. Åpen romløsning kombinert med store vinduer i begge himmelretninger og vinduer på gavlvegg gjør etasjen lys og luftig, samtidig som ingen innsyn gjør romfølelsen privat.





Takterrasse

Fra stuedel er det utgang til takterrasse på ca. 22 m² over garasjedelen gjennom en to-fløyet terrassedør. Terrassen er vendt mot syd- og vestlig himmelretning og har god plass til stor spisebordsgruppe og øvrig møblement.

Elektrisk terrassemarkise med fjernkontroll



Kjøkkenet

Kjøkkenet utgjør en mer tilbaketrukket avdeling av den åpne løsningen med en bruksvennlig U-form på og gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen er i sort glanset utførelse. Hvitevarer i form av integrert stekeovn m/plateopp og oppvaskmaskin medfølger. Ventilator med luft ut.





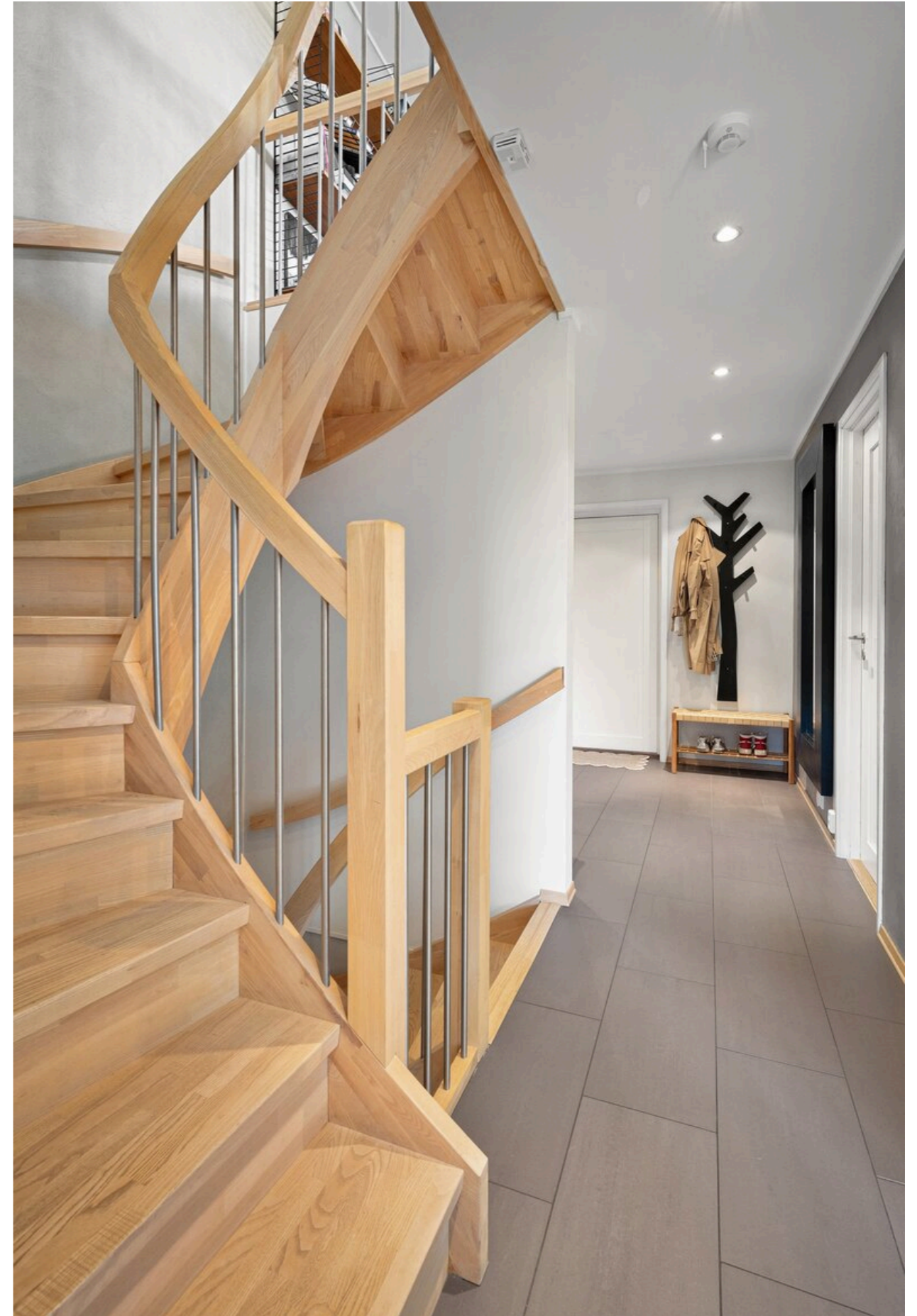
Vid utsikt og morgensol gjør terrassen til et yndet sted i sommersesongen for frokosten utendørs.

Fra kjøkkendel er det utgang til balkong på ca. 4 m².

Her får du orkesterplass til spillet på himmelen og vakre soloppganger

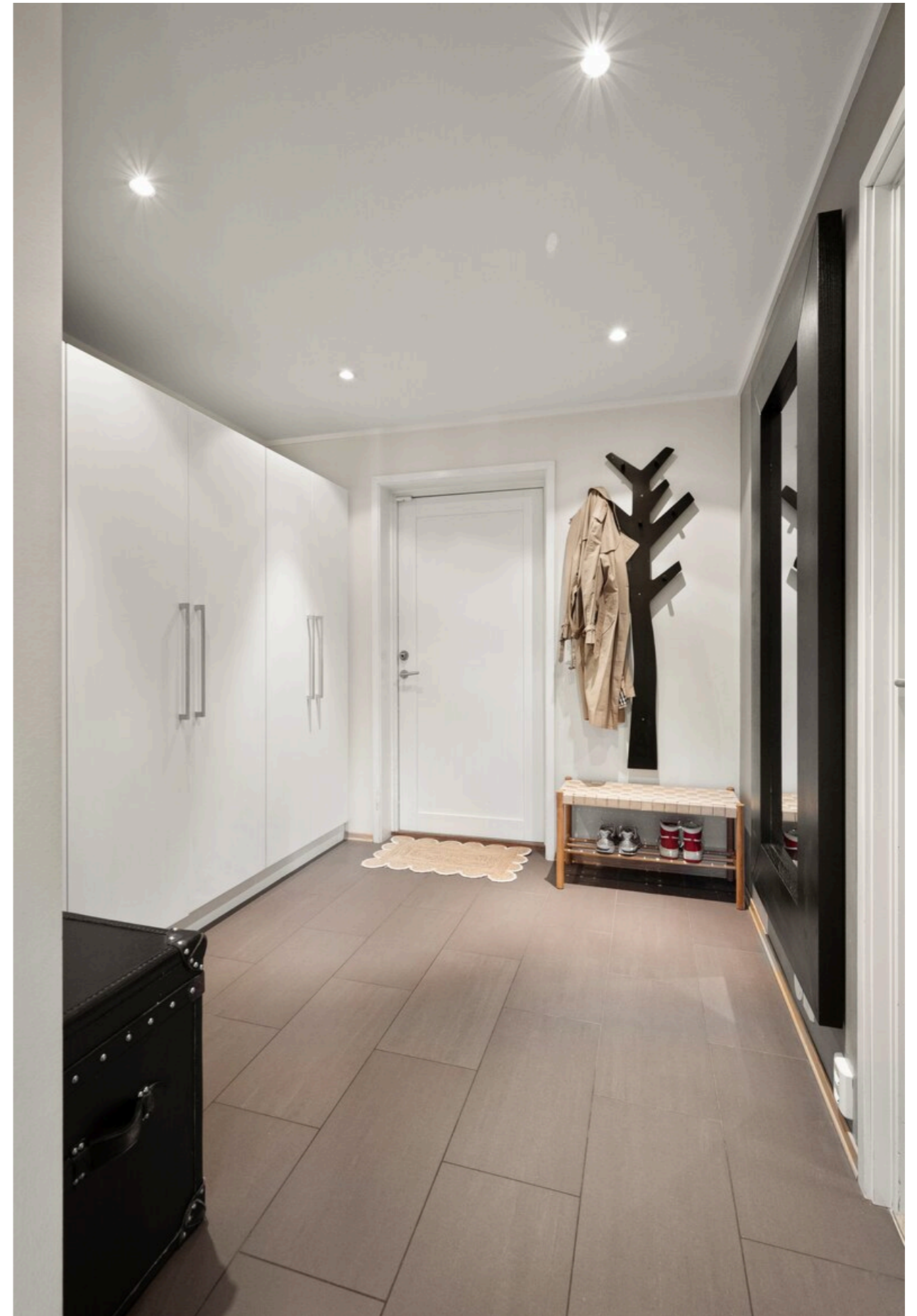


Balkongene er orientert mot nord- og øst-, og rommer både plass til cafébord og liten sittegruppe i solveggen.





Boligens entré/gang er utstyrt med dobbelt garderobeskap i egen nisje som sikrer god plass til oppbevaring av uteklær.



Plass til ytterligere oppbevaring i kommodeløsninger og klesknagger.



Soverom

Husets 3 soverom er plassert med 2 soverom i 1. etasje og 1 soverom i underetasjen. Det naturlige masterommet er på ca. 14 m². med egen "walk in" løsning på ca. 5 m².

Ellers 2 gode soverom på ca. 10 og 11 m², der familiens yngste får fin boltreplass. Stue i underetasjen kan med enkle grep gjøres om til soverom nr. 4.





Soverom nr. 2 i 1. etasje



Bad 1. etasje

Baderommene (fra byggeår) er med et stilrent fargevalg på fliser og innredning. Badet i 1. etasje er innredet med skjermet dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, innmurt badekar, servantinnredning med 2 stk. blandebatteri, speil med lys på vegg over servant.



Stue nr. 2

I underetasjen er det ytterligere en stue som blir et perfekt sted for barnas lek og moro i kombinasjon som en dedikert TV-stue.

Rommet kan også med enkle grep gjøres om til soverom.





Foran stue i underetasje er det et hyggelig uteområde og privat hagedel







Soverom i underetasjen



Eget vaskerom med bakenforliggende bod.



Bad i underetasjen er innredet med skjermet dusjhjørnet med skyvedør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.





Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille og barnevennlig boområde uten gjennomgangstrafikk på Myrvoll i Nordre Follo kommune.

Boligen ligger høyt og fritt, og har meget gode lys- og solforhold. Fra terrassen og hagedel har du solen fra tidlig formiddag til sen kveld.

Fra boligen har du kort vei til alt du trenger av servicetilbud. Myrvoll stasjon med god forbindelse til Oslo sentrum/Lysaker/Kolbotn/Ski både med buss og tog ligger kun ca. 5 minutters gange unna. Offentlig transport tar kun 23 minutter med lokaltog (4 avganger i timen i morgenrushet). Både Oppegård Senter og Greverud Senter ligger i gangavstand unna leiligheten. Her finner du dagligvare (Meny, KIWI og Rema 1000), helsetjenester, café og restauranter med "take away", Mestergrønn, treningscenter, frisør og ulike servicetilbud.

Med bil tar det ca. 5 minutter til Kolbotn sentrum med kultursenteret "Kolben" inneholdende, kino, konsertlokale, bibliotek, café/restaurant m.m. I sentrum finner du også Kolbotn Torg med ca. 60 forretninger, servicetilbud og ulike restauranter. Til Ski er det ca. 10 min med bil med storsenter mm. Vinterbro senter og Tusenfryd fornøylespark ligger også kun 10 min unna med bil.

Oppegård tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for liten og stor. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng og 18-hulls golfbane ligger under 2 km unna. Abox Multisportsenter tilbyr mulighetene for innendørs sandvolleyball, tennis, helsestudio, gruppetimer og kampsport. Nye Feel24 Treningscenter ligger kort gangavstand unna. Svømmehall og slalåmbakke ligger

også i nærmiljøet.

Greverud/Myrvoll går under Oppegård idrettslag, som består av følgende grupper: Bordtennis, Fotball, Friidrett, Håndball, Oldemanslauget, Ski, Trimgruppa, Turn og barneidrett og Innebandy.

Gjersjøen med den populære badeplassen Eister ligger en fin fottur fra boligen. Her finner du svaberg, en "liten" sandstrand, benkebord og bålplasser som kan benyttes når det er lov å brenne bål i skog og mark. Gangavstand er det også til vannet Tussetjern med badebrygge.

På vinteren legges det kunstsno og det kjøres opp skiløyper fra Golfbanen på Greverud (lysløype), som også er koblet opp mot løypenettet i Sørmarka. Stedet er blant de første stedene det kommer skiløyper i Follo!

Om sommeren er Greverudrunden et utmerket sted for joggeturer eller å plukke bær. Med steder som Tussetjern (bademulighet), "hyttene" Stallerud, Stuene mm, er det flotte muligheter til fots, ski eller sykkel. Breivoll friområdet ligger 15 min unna med bil hvor man kan bade i fjorden og slappe av på sandstrand og svaberg.

I januar 2020 slo Ski og Oppegård kommune seg sammen og dannet Nordre Follo kommune. Den nye kommunen har tilsammen rundt ca. 64 000 innbyggere.

Plantegninger

Innhold

1. etasje: Entré, to soverom og bad.
 2. etasje: Kjøkken med åpen løsning mot stue.
- Underetasje: Bad, vaskerom, soverom, stue og bod.

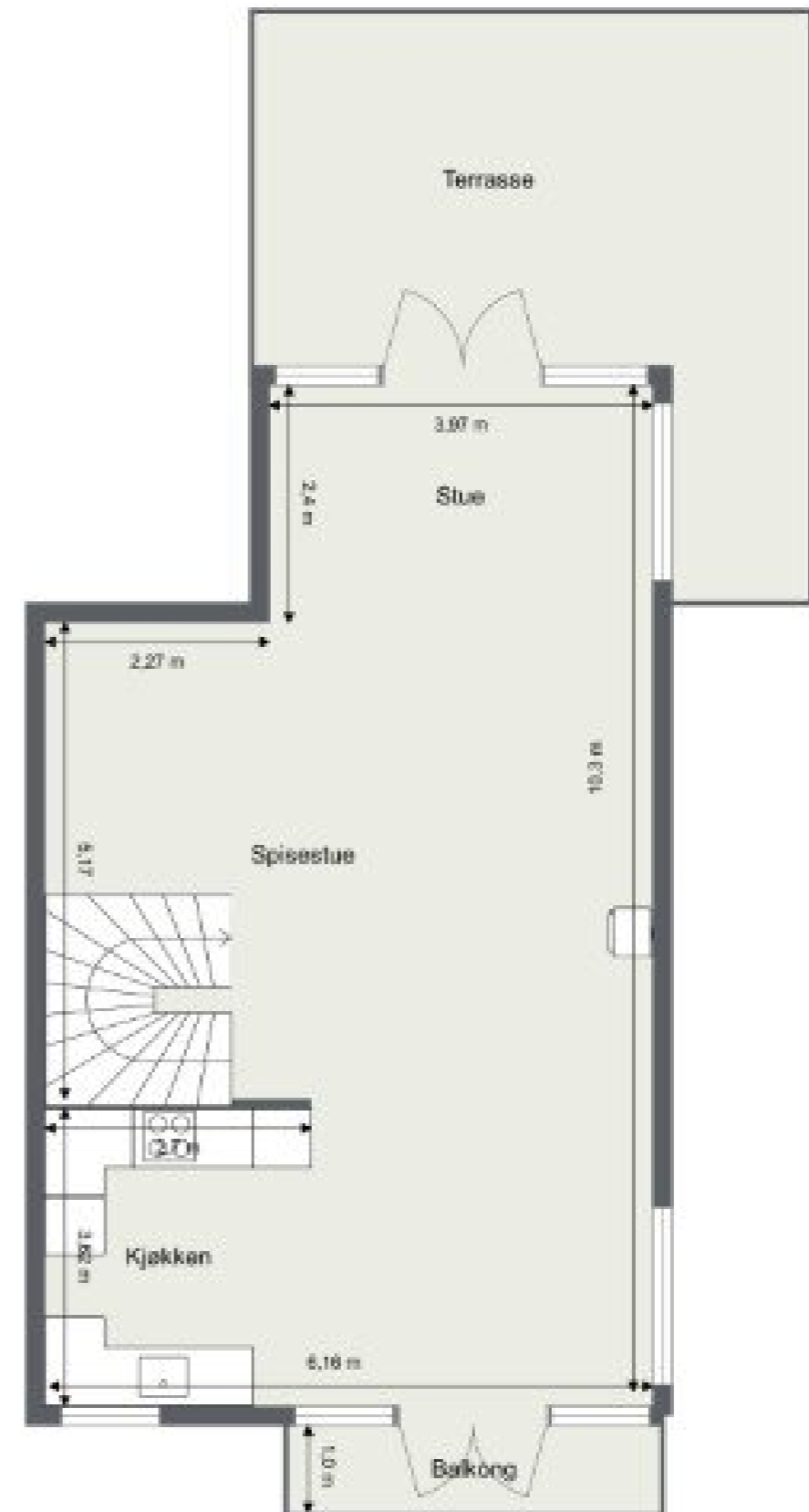
I tillegg:
Garasje oppmålt til 32 m².

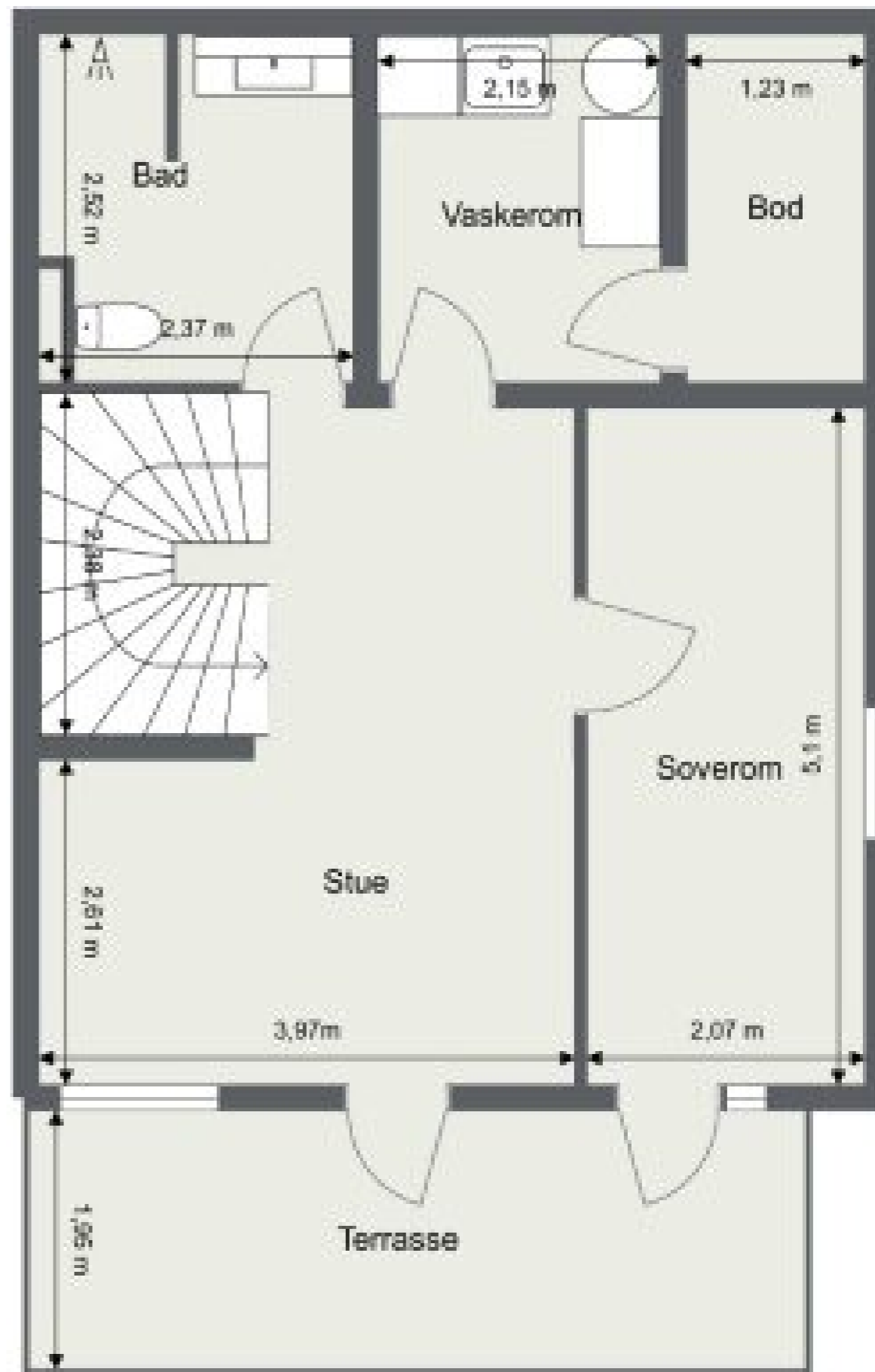
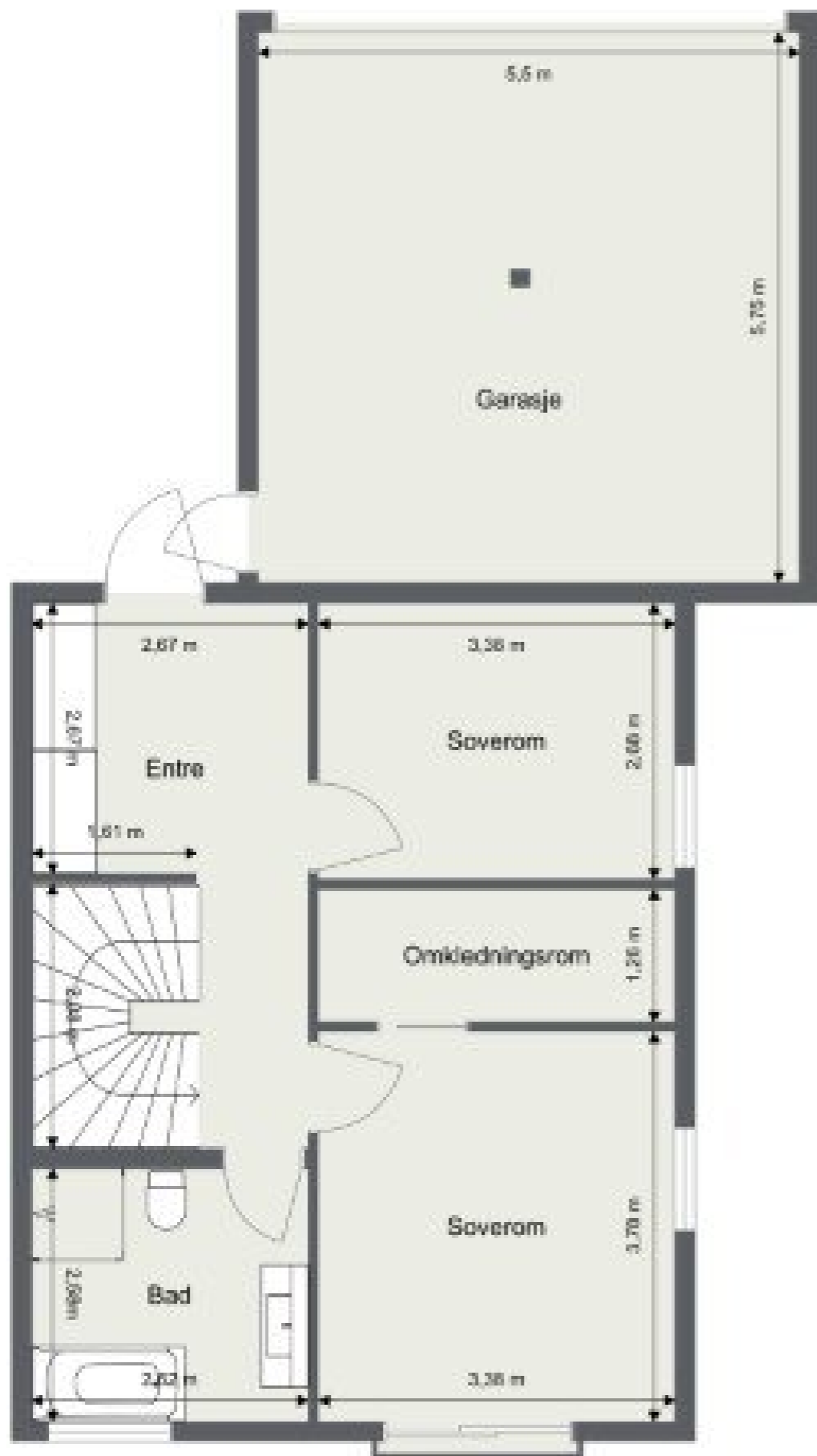
BRA 191,0 m²

BRA-I 158,0 m²

BRA-E 32,0 m²

TBA 34,0 m²





Eiendommen

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

212 500,00,- (Dokumentavgift)

240,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 613 830,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Årlige kommunale avgifter for 2026 til Nordre Follo kommune utgjør:

Renovasjon kr 5 305,- (stor beholder).

Abonnementsgebyr vann/kloakk kr 6 108,-.

Forbruk vann/kloakk ca. kr 96,19 pr. kbm.

Feiing og tilsynsgebyr for pipeløp kr 388,-

Alle satser er inkl.mva.

Kommunale avgifter faktureres pr mnd.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter

Felleskostnader til sameie som inkl. TV/bredbånd fra Telenor (kr. 983,-) og kostnad for brøyting (275,-).

Strøm

Bygning og innboforsikring

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 232 495,00.

Sekundær formuesverdi kr. 8 929 981,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Tallene er basert på skatteetatens boligkalkulator.

Arealer

Totalt bruksareal: 191,0 m²

- BRA-i: 158,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²
- TBA: 34 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av

bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, fliser.

Vegg: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Lett adkomst inn på felles adkomstvei for Byåsveien 4, 6, 8 og 10.

Parkering

Parkering i integrert dobbelgarasje.

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass foran garasje.

Videre er det i fellesskap etablert

gjesteparkeringsplass ved felles avfallsbeholder på nabotomt.

Sameie:

Uformelt sameie mellom de to enhetene i Byåsveien 8 og 10. Seksjonsbegjæring er vedlagt salgsprospektet.

Det foreligger ikke formelle vedtekter for sameie.

Hver seksjon har selv vedlikeholdsansvar for egen enhet.

Videre er det opparbeidet gjesteparkering og plass for avfallscontainere på søndre del av tomten til Byåsveien 4 og 6. Dette er et område som er

opparbeidet i fellesskap og som benyttes av gjester til alle 4 boliger.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

TG3. Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Dør til garasjen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør bør skiftes ut med ny.

TG2. Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Synlig misfarge/fuktmerker på ende av beslag/takrenne mot yttervegg i vest (sydsiden av vindu 2. etasje).

- Frostsprengt taknedløpsrør på ende av garasjen.

Konsekvens/tiltak

Synlig misfarging/fuktmerker på ende av beslag/takrenne mot yttervegg i vest kan indikere lokal vannpåvirkning mot fasaden. Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, kan gjentatt fuktbelastning over tid medføre økt risiko for materialnedbrytning, skader på puss/fasade og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og lokal utbedring av årsak til vannbelastning mot vegg bør utføres. Frostsprengt taknedløpsrør ved garasjen reduserer funksjonen til nedløpssystemet og kan føre til at vann ledes ukontrollert mot terreng og konstruksjoner.

Utvendig > Veggkonstruksjon

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Konsekvens/tiltak
Stedvis avskalling i fiberpuss, samt riss og misfarging, indikerer at pussjiktet er svekket og utsatt for fuktpåvirkning over tid. Slike skader kan gi redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon og økt risiko for vanninntrenging ved slagregn eller snøsmelting. Ved fortsatt nedbrytning kan det oppstå ytterligere avskalling, frostsprengning og behov for mer omfattende reparasjoner. Misfarget puss kan også tyde på fuktopptak som over tid kan påvirke levetiden til pussystemet og fasadens totale funksjon. Bør utføres lokale utbedringer av riss/sprekker og avskalling i puss.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Konsekvens/tiltak
Låst håndtak/vrider på et soveromsvindu 1. etasje. Enkelte vinduer subber noe til karmen. Låst håndtak/vrider på soveromsvindu i 1. etasje begrenser vinduets funksjon. Skifte/utbedre håndtak/vrider bør utføres. Vinduer som subber mot karm har redusert bevegelighet og kan over tid gi økt slitasje på hengsler og tetningslister.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:
• Flere skrapemerker på karm etc på ytterdør.
• Dør på soverom underetasjen subber til karm. Konsekvens/tiltak
Kosmetisk vedlikehold/utbedring av skader på karm til ytterdør anbefales samt justering av dør som subber til karm for å hindre ytterligere slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konsekvens/tiltak
Råte i enkelte terrassebord på takterrassen i 2. etasje

og i terrasseplattingen utenfor stue i underetasjen viser at treverket er svekket som følge av fuktbelastning over tid. Slike skader kan gi redusert bæreevne lokalt, økt risiko for videre nedbrytning og behov for utskifting av større flater dersom utviklingen fortsetter. Membran på takterrassen er passert halvparten av forventet levetid, noe som innebærer økt risiko for svekket tetthet og potensiell vanninntrenging ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Etter hvert som membranen eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer som kan gi skader på konstruksjonen under, inkludert fuktopptak i bjelkelag og tilstøtende bygningsdeler. Membran ligger skjult under tilfarergulv og terrassebord og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Observert råte i enkelte terrassebord på takterrasse 2. etasje samt noe råte i terrasseplattning utenfor stue i underetasjen. Eier opplyser at det tidligere var en drypplekkasje fra takterrasse og ned til garasjetak (ved ståldrager). Det ble i denne forbindelse utført tiltak på membran under terrassegulv. Synlig korrosjon i ståldrager synlig i garasjen

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:
• Noe fuktmerker på gulv ved balkongdør 2. etasje samt ved kjøleskap (ble ikke målt fukt her ved befarings utført med en protimeter fuktindikator mms3).
• En sprekt gulvflis ved balkongdør i stue underetasjen.
• Skade på vegg på ett soverom 1. etasje.
• Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. Konsekvens/tiltak
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitastegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:
• Sprekt isolasjonsmateriale i vedovnen. Konsekvens/tiltak
Sprekt isolasjonsmateriale i vedovnen gir redusert beskyttelse av ovnens indre konstruksjon og kan påvirke både forbrenning og varmfordeling. Dersom sprekk eller deformasjoner i isolasjonen utvikler seg videre, bør det ildfaste materialet skiftes ut for å opprettholde trygg og effektiv drift.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

• Fuktskade på dørblad til bad 1. etasje.
• Enkelte merker/hakk må kunne forventes på dør, karmen og terskel. Enkelte dørhåndtak med slark. Konsekvens/tiltak
Utskifting av dørblad til bad bør vurderes samt feste/justere dørhåndtak med mye slark.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:
• Korrosjon/ rustdannelse på tilkoblingen for trykktank plassert på bod i underetasjen. Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Korrosjon og rustdannelse på tilkoblingen for trykktanken i bod i underetasjen viser at metallet har vært utsatt for fukt over tid. Slike skader kan svekke koblingens mekaniske styrke og øke risikoen for lekkasje dersom korrosjonen utvikler seg videre. Rust på rørdeler og koblinger kan også indikere begynnende materialnedbrytning i nærliggende komponenter, spesielt dersom området utsettes for kondens, smålekkasjer eller høy luftfuktighet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det ble observert svak/manglende helling på utvendig terreng mot garasjevegg i syd. Observert noe fuktmerker på garasjergulv langs sydsida av yttervegg. Konsekvens/tiltak
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Anbefaler at det etableres fall vegg fra huskroppen i syd/vest.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak
Vindu og vindusforinger av tre plassert i våtsonen ved badekar er utsatt for direkte vannsprut og

fuktbelastning. Treverk i våtsonen har begrenset fuktbestandighet og kan over tid få misfarging, oppsvelling og redusert levetid dersom overflater ikke er tilstrekkelig beskyttet. Ved dusjing i badekar bør vannbelastning gjøres med varsomhet om ikke tiltak utføres.

Sprekt flis sees på som kosmetisk forhold og ingen strakstiltak nødvendig. Riss i flisfuge nederst på vegg mot gulv kan tyde på bevegelse i underlaget eller naturlige bevegelser mellom vegg og gulv. Bør holdes under oppsikt og tiltak bør iverksettes ved forverring.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak
Type membran i gulvet er ikke kjent og lar seg ikke verifisere visuelt i sluket. Når membranens utførelse og oppbygning er ukjent, øker usikkerheten knyttet til våtrommets tetthet og levetid. Slukets høye plassering i gulvet kan indikere at det er benyttet sveisemembran under påstøp, med plast/dampsperre som glidesjikt mellom membran og påstøp. Plast som glidesjikt er ikke et tradisjonelt materiale for denne funksjonen og kan gi økt risiko for bevegelse mellom sjiktene, noe som over tid kan påvirke membranens integritet. Begrenset innsyn til slukområdet under badekar gjør det vanskelig å vurdere overgang mellom membran og sluk, samt eventuelle tegn til fukt eller skadeutvikling. Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand og risiko for lekkasjer ved belastning. Innhente dokumentasjon på membranløsning om mulig. Type membran i gulv er ikke blitt kjent for takstmann og er ikke synlig ved inspeksjon i sluk. Grunnet slukets høyde plassering i gulv tyder det på benyttet sveisemembran under påstøp hvor det er tyder på benyttet plast/dampsperre som glidesjikt mellom membran og påstøp. Plast som glidesjikt er ikke tradisjonell materiale for dette. Meget begrenset synlighet i sluk under badekar.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Konsekvens/tiltak
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd systerne på

vegghengte toalett kom som krav i Tek-10. Mindre svelling på sideplate på servantinnredning.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje på innredning. Knekt et feste for oppvaskmaskin.

Lekker fra pakning på blandebatteri

Konsekvens/tiltak

Lekkasjer fra pakning på blandebatteriet kan føre til drypp eller vannsig ned på benkeplate og innredning. Ved vedvarende lekkasje kan dette gi fuktpåvirkning, misfarging og redusert levetid på materialer rundt armaturet. Dersom lekkasjen øker, kan det også oppstå risiko for vannskade i underliggende konstruksjoner. Bruksslitasje på kjøkkeninnredningen gir redusert estetisk standard og kan over tid påvirke funksjon dersom slitasjen utvikler seg.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mindre fall på gulv i dusjhjørnet enn 1/50 på alle sider mot sluk. Flatt gulv uten fall på en side.

Kun 11 mm høydeforskjell på gulv fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Badet har fungert for eier tross for beskrevet avvik. Dog bør badet benyttes med hensyn/varsomhet i forhold til viten om avvik på bad. Det bør minst etableres mulighet for vann utenfor dusjhjørnet å kunne renne til sluk. Dagens løsning med tett oppkant rundt dusjhjørnet vil kunne resultere i at vann fra vannskade utenfor dusjhjørnet vil kunne renne ut av rommet gjennom døråpning i stedefor til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Type membran i gulv er ikke blitt kjent for undertegnede og er ikke synlig ved inspeksjon i sluk.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, noe som innebærer økt risiko for svekket tetthet og redusert funksjon over tid. Type membran i gulvet er ikke kjent og lar seg ikke verifisere visuelt i sluket, noe som gir usikkerhet rundt utførelsen og membranens tekniske tilstand.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Type misfarge i topp av speil på vegg over servant. Mindre riss ved sluk i servanten.

Konsekvens/tiltak

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt.

lekkasjevann fra innbygd systerne på vegghengte toalett kom som krav i Tek-10.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/topp synlig membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra krav til sikker avrenning og kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket ved søl eller lekkasje. Redusert høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne mot terskel og tilstøtende rom ved større vannmengder. Det er påvist avvikende fallforhold i forhold til forskriftskrav på byggetidspunktet. Gulvet fremstår flatt uten fall mot sluk, noe som gir begrenset evne til å transportere vann bort fra overflaten.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk ligger under skap ved vask og inspeksjon lot seg ikke gjennomføre

Konsekvens/tiltak

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, noe som innebærer økt risiko for svekket tetthet og redusert funksjon over tid. Sluket ligger under skap ved vask, og inspeksjon av sluk og overgang mellom membran og sluk lot seg ikke gjennomføre. Manglende innsyn gjør det umulig å vurdere utførelse, tilstand og eventuelle tegn til skadeutvikling. Dette gir økt usikkerhet rundt våtrommets faktiske tetthet.

Byggemåte

Det er byggegrunn av trolig sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i antatt lettklinker med utvendig fiberpuss. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taktekingen er av papp. Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Flatt yttertak oppført i bæreverk av tre. Malte trevinduer med 2-lags glass. For ytterligere detaljer henviser vi til tilstandsrapport fra takstmann Morten Bratberg datert 05.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1112,00 m², fellestomt

Tomten ligger i et skrånet terreng og har flatere parti ved inngangsparti i vest og hage med terrasseplattning på ca. 11 m² og gressplen i øst. Gressplen langs eiendommen i nord. Asfaltert innkjøring/gårdsplass. Belegningsstein i gangareal. Utgang til romslig terrasse over del av garasjen (vestvendt) på 22 m² og utgang til balkong på ca. 4 m² fra kjøkken orientert mot øst.

Tomtearealet er fellesareal for sameiet Byåsveien 8 og 10. Området rundt boligene er å betrakte som privat område for de respektive seksjoner. Det eksklusive arealet til hver boliger ikke oppmålt med eget matrikkelbrev.

Eiere av Byåsveien 8 og 10 har bruksrett til et areal på søndre del av naboeiendom og felles adkomstvei. Bruksretten medfører også et vedlikeholdsansvar for dette området.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 09.10.2008.

Ferdigattest gjelder for 2-mannsboligen med adresse Byåsveien 8 og Byåsveien 10.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i hele underetasjen, gang i 1. etasje samt og begge bad, kombinert med vedovn i stue.

Energikarakter: D - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger er ikke tilknyttet Norgespris

Tekniske installasjoner og VVS

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap plassert i bod underetasjen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom.

Sentralstøvsuger og fordelerskap for rør-i-rør plassert i bod u. etg. Mekanisk avtrekk og naturlig tilluft.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. er vedlagt salgsprospektet. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det opplyses også om planforslag som kan påvirke området (se eget vedlegg i salgsprospekt):

Reguleringsplaner under arbeid:

Navn: Behandlingsanlegg for slam fra

drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202601 ([https://www.arealplaner.no/3207/gi funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202601](https://www.arealplaner.no/3207/gi-funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202601))

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

2008/741167-1/200 12.09.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel:

Bygning Sameiebrøk: 1/2

2006/481216-1/200 09.10.2006BEST. OM

VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Velforening

Det er frivillig medlemskap i Myrvoll vel. Medlemskontingent er kr. 400,- pr. år

Myrvoll Vel eier forsamlingslokalet "Fjelltun", og det er styret som administrerer driften av dette. Som medlem i velforeningen, får medlemmer 25 % rabatt på leie av lokalet – et flott sted for både barnebursdager, konfirmasjoner og andre selskap. Videre drifter vellet en aktivitespark og lekeplasser i området.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Det bemerkes at frittstående kjøleskap på kjøkken ikke medfølger. 2 plater på den integrerte platetoppen virker ikke. Flere funksjoner på stekeovn virker ikke (service anbefales).

Ekelte downlights er defekte. Elektrikker anbefaler at det byttes til downlights med ledbelysning..

Betalingsfrist og overtagelse

Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangsfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese

gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Budgivning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst - 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven.Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen.

Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det

ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Bestemmelse om tvangssalg

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigeidom vil derfor ikke komme til anvendelse.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet. Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.

Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f. eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes til Namsfogden i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede et skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse de om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing. Når tvangssalgskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta,

slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Jenny Møller Warmedal og Rune Larsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Byåsveien 10. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 243, bnr. 1427, snr. 2 i Nordre Follo.

Vårt oppdragsnummer er 193260015.

Megler og meglers vederlag

Meglernes vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap.3. Visninger utover 1. visning belastes saken i h.h.t. overnevnte forskrift Markedspakke, kr 17 900,-

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Ole Andreas Huse / +47 98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Torgveien 10, 1400 SKI. Org. nr. 987954337.

Byåsveien 10

Nabolaget Ekornrud/Myrvoll - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myrvoll stasjon Linje L2	8 min	0.7 km
Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	11 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	20.8 km
Oslo Gardermoen	51 min	

Skoler

Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	13 min	1.1 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	23 min	2 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min	2.9 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min	3.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	5 min	2.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	16 min	9.2 km

«Et trivelig og fremfor alt barnevennlig villastrøk med marka og Gjersjøen i umiddelbar nærhet. 20 min med toget til Oslo, utbygd sykkelveinett.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

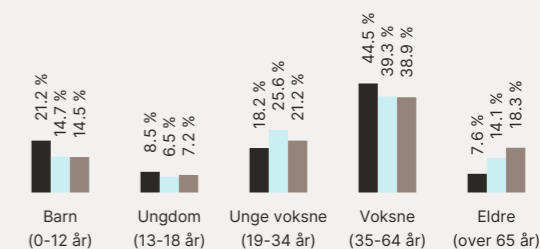


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekornrud/Myrvoll	1 454	499
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haukeliveien barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min	0.4 km
Ekornrud barnehage (0-5 år) 104 barn	7 min	0.6 km
Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	12 min	1 km



Dagligvare


Kiwi Myrvoll PostNord	10 min	0.9 km
Meny Greverud	18 min	





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

Primære transportmidler



-  1. Tog
-  2. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

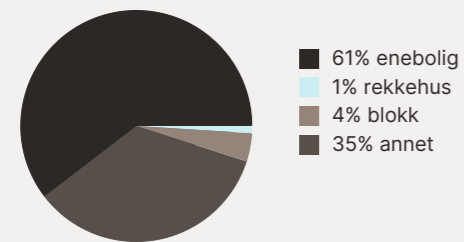
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100





Sport

-  Ekornrud ballplass Ballspill 11 min  1 km
-  Bjørnemyrveien Ballplass Ballspill 11 min  1 km
-  Feel24 Myrvoll 9 min 
-  Puls Greverud 17 min 

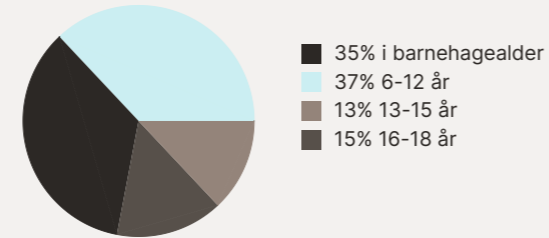
Boligmasse



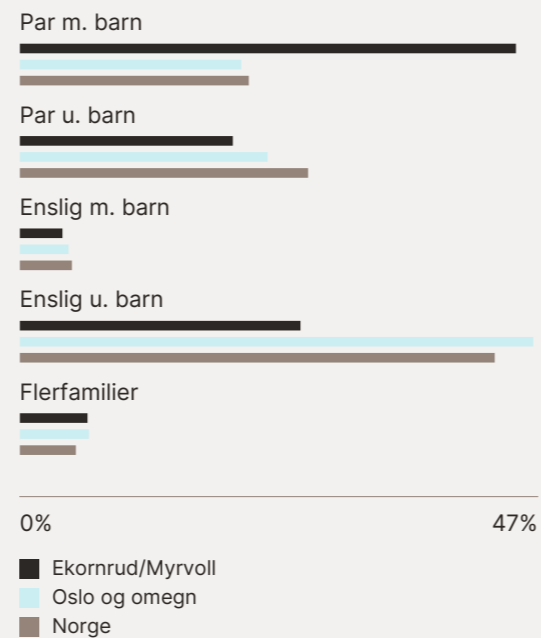
Varer/Tjenester

-  Myrvoll Torg 11 min 
-  Apotek 1 Myrvoll 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

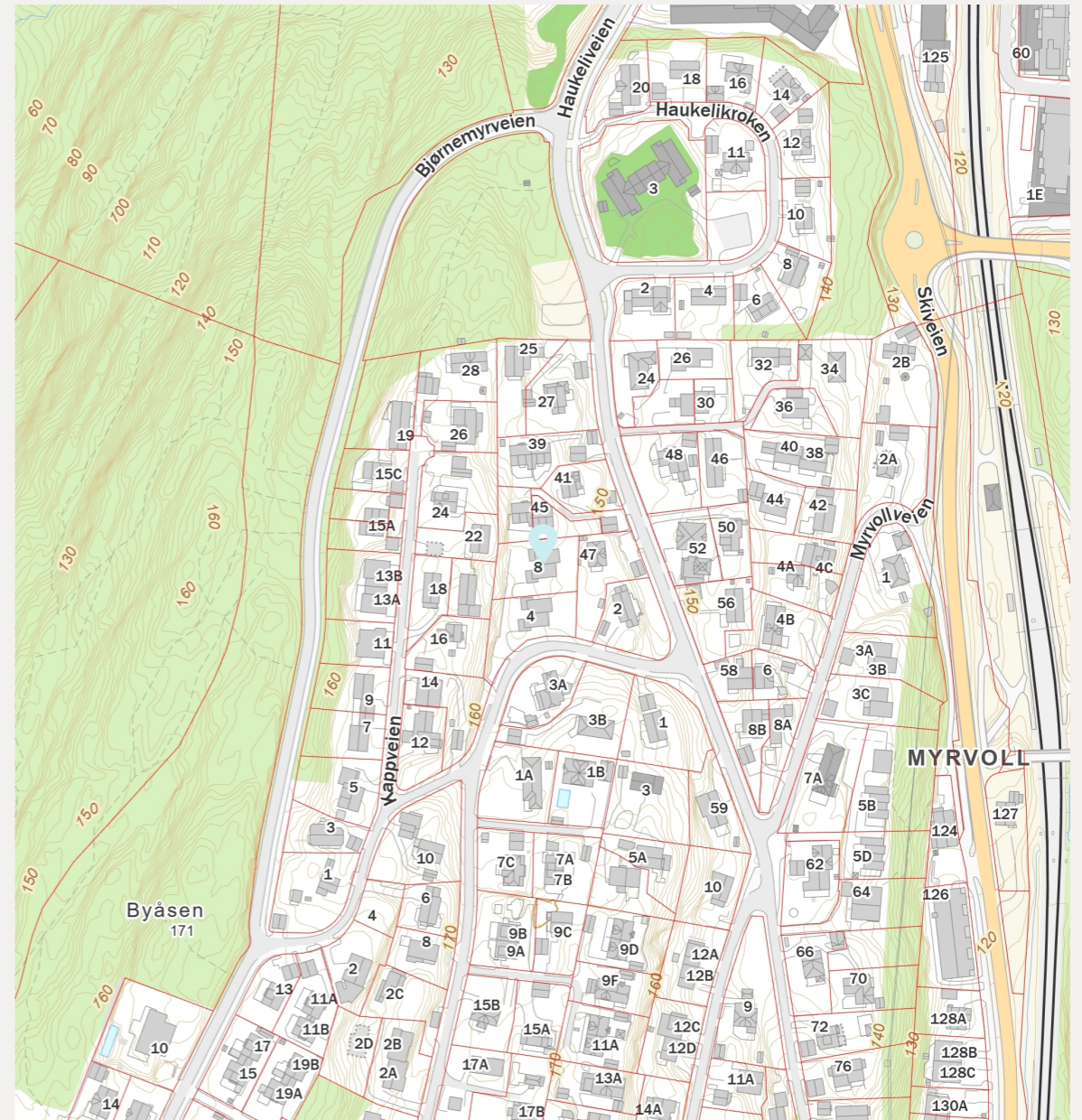
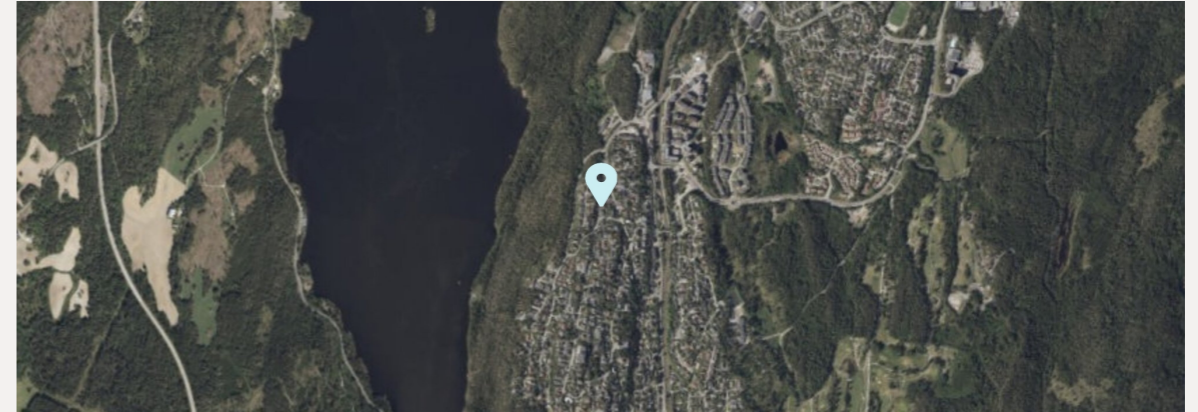



Familiesammensetning




Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

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



18-hulls golfbane
ligger i nærområdet



På vinteren legges det kunstsno og kjøres opp skiløyper på golfbanen



Idrettsplassen Greverud



Gjersjøen med den populære badeplassen Eister ligger en fin fottur fra boligen.



Her finner du svaberg, en "liten" sandstrand, benkebord og bålplasser



Greverud Senter



Myrvoll Torg ligger ca. 10 minutters gange fra boligen

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Byåsvæien 10, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 1427, snr. 2

Markedsverdi

8 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 10040-1822

Referansenummer: FW3766

Foretak: Follo Takst AS

Takstingeniør: Morten Bratberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845



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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovliggheit (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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

Utnevtelse 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 tilstandsrapport 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

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Boligen er byggemeldt og oppført basert på teknisk forskrift av 1997.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekingen er av papp.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Flatt yttertak oppført i bæreverk av tre.

- Yttervegger i antatt lettklinker med utvendig fiberpuss.

- Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør.
- Malt ytterdør til garasjen samt en leddport i aluminium som er motorisert.
- To- fløyet balkongdører i tre med 2- lags isolerglass i 2. etasje leder til balkong og takterrasse over garasjen.
- Balkongskyvedør i tre med 2- lags isolerglass på hovedsoverom 1. etasje. Type fransk balkong.
- Balkongdør i stue underetasje med 2- lags glass og rammer og karmen i tre.

- Utgang til terrasseplattning på ca 11 kvm fra stue underetasje. Oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord.
- Utgang til terrasse fra stue 2. etasje på ca 20 kvm. Rekkverk i pusset mur og glass med rammer i aluminium.
- Utgang til balkong på ca 3,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk med glass og aluminium.

- Div. utvendig belysning.
- Motorisert markise på takterrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett, fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag og .

- Radon : Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe/ildsted : Utvendig stålpipeline og frittstående vedovn i stue 2. etasje. Glassfelt i dør på oven som gir flammeeinnsyn.

- Trapp : Innvendig tretrapp trapp mellom etasjene. Rekkverkspiler i børstet stål.

- Dører : Innvendige hvitmalt dører med et- speil. Fabrikkmalt. Skyvedør til omkleddingsrom.

- Div. Belysning.
- Div. Garderobeskap.
- Sentralstøvsuger med motor plassert på bod i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og gulv med varmekabler: Malt slett himling med innfelt downlights.

- Innredninger: skjermet dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, innmurt badekar, servantinnredning med 2 stk blandedbatteri, speil med lys på vegg over servant.

Det er mekanisk avtrekk.

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 11,9 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Gjøres dog oppmerksom på at hulltaking ikke er utført i et område som er spesielt utsatt for fuktbelastning.

Bad i underetasjen :

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.

- Innredninger: skjermet dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.

Det er mekanisk avtrekk. Av/på bryter på vegg på innside av dør.

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger mot dette badet er av murkonstruksjon.

Vaskerom ligger i underetasje :

Vaskerom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Sparklet og malte vegger og tak. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

- Innredet med flere skap, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Varmtvannsbereider er også plassert i dette rommet.

Det er mekanisk avtrekk hvor av/på bryter er plassert på bad i underetasjen.

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking

Beskrivelse av eiendommen

er foretatt i yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,1 % som er tørt konstruksjon i dette aktuelle område.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort høyglans. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Integreert : oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt : nei. Vannstopper : nei. Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap plassert i bod underetasje.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom. Tilluft via spalventiler i vinduer og luker i yttervegg.

- Boligen oppvarmes av følgende :

Gulvvarme : i entre, bad 1, etasje samt alle rom i underetasjen med unntak av bod.
Vedovn : plassert i 2. etasje.
Elektriske ovner : etter behov. Montert enkelte panelovner.

- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom.

- El.anlegg bestående av:

Sikringskap : plassert i bod underetasje.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er byggegrunn av trolig sprengsteinsfylling.

- Grunnmur : Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Anbefaler å lese dette punktet bak i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	8 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

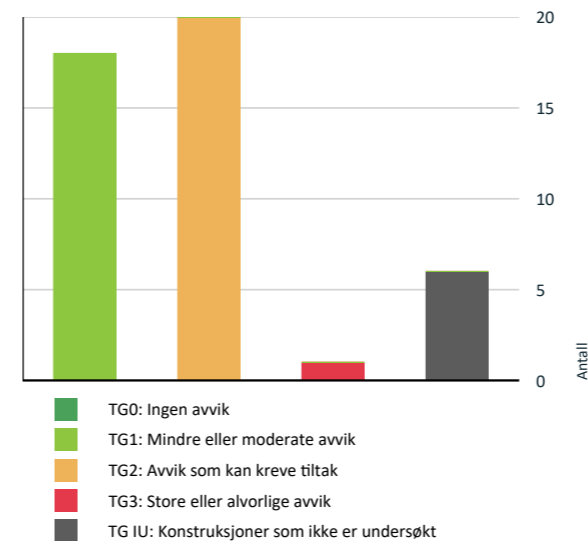
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

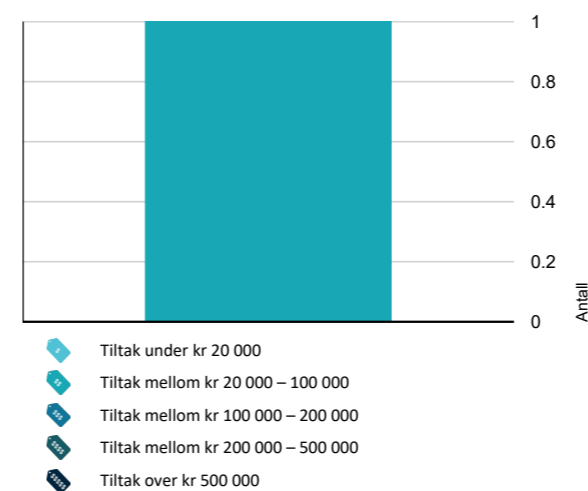
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dør til garasjen [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2013.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig misfarge/fuktmerker på ende av beslag/takrenne mot yttervegg i vest (sydsiden av vindu 2. etasje).
Frostsprengt taknedløpsrør på ende av garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlig misfarging/fuktmerker på ende av beslag/takrenne mot yttervegg i vest kan indikere lokal vannpåvirkning mot fasaden. Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, kan gjentatt fuktbelastning over tid medføre økt risiko for materialnedbrytning, skader på puss/fasade og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring av årsak til vannbelastning mot vegg bør utføres.

Frostsprengt taknedløpsrør ved garasjen reduserer funksjonen til nedløpssystemet og kan føre til at vann ledes ukontrollert mot terreng og konstruksjoner.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i antatt lettklinker med utvendig fiberpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsrapport

Stedvis observert avskalling i fiberpuss. Samt enkelte riss/ sprekker i puss. Misfarget og preget fiberpuss.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stedvis avskalling i fiberpuss, samt riss og misfarging, indikerer at pussjiktet er svekket og utsatt for fuktpåvirkning over tid. Slike skader kan gi redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon og økt risiko for vanninntrengning ved slagregn eller snøsmelting. Ved fortsatt nedbrytning kan det oppstå ytterligere avskalling, frostsprengning og behov for mer omfattende reparasjoner. Misfarget puss kan også tyde på fuktopptak som over tid kan påvirke levetiden til pusssystemet og fasadens totale funksjon.

Bør utføres lokale utbedringer av riss/sprekker og avskalling i puss.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt yttertak oppført i bæreverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Låst håndtak/vrider på et soveromsvindu 1. etasje. Enkelte vinduer subber noe til karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Låst håndtak/vrider på soveromsvindu i 1. etasje begrenser vinduets funksjon. Skifte/utbedre håndtak/vrider bør utføres.

Vinduer som subber mot karm har redusert bevegelighet og kan over tid gi økt slitasje på hengsler og tetningslister.

Til info : Utvendig rammer/karmer er av tre og bør jevnlig vedlikeholdes med vask/maling. Disse er ikke blitt behandlet etter montering.



TG 3 Dør til garasjen

Malt ytterdør til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dør er sterkt preget av fuktpåkjennelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør bør skiftes ut med ny.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

- Malt hovedytterdør.
- To- fløyet balkongdører i tre med 2- lags isolerglass i 2. etasje som leder til balkong og takterrasse over garasjen.
- Balkongskyvedør i tre med 2- lags isolerglass på hovedsoverom 1. etasje. Type fransk balkong.
- Balkongdør i stue underetasje med 2- lags glass og rammer og karmer i tre.
- Leddport i aluminium som er motorisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere skrapemerker på karm etc på ytterdør.
Dør på soverom underetasjen subber til karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kosmetisk vedlikehold/utbedring av skader på karm til ytterdør anbefales samt justering av dør som subber til karm for å hindre ytterligere slitasje.

Til info : Utvendig rammer/karmer er av tre og bør jevnlig vedlikeholdes med vask/maling. Disse er ikke blitt behandlet etter montering.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til terrasseplattning på ca 11 kvm fra stue underetasje. Oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord.
- Utgang til terrasse fra stue 2. etasje på ca 20 kvm. Rekkverk i pusset mur og glass med rammer i aluminium.
- Utgang til balkong på ca 3,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk med glass og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Observert råte i enkelte terrassebord på takterrasse 2. etasje samt noe råte i terrasseplattning utenfor stue i underetasjen.

Eier opplyser at det tidligere var en drypplekkasje fra takterrasse og ned til garasjetak (ved ståldrager). Det ble i denne forbindelse utført tiltak på membran under terrasegulv. Synlig korrosjon i ståldrager synlig i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råte i enkelte terrassebord på takterrassen i 2. etasje og i terrasseplattningen utenfor stue i underetasjen viser at treverket er svekket som følge av fuktbelastning over tid. Slike skader kan gi redusert bæreevne lokalt, økt risiko for videre nedbrytning og behov for utskifting av større flater dersom utviklingen fortsetter.

Membran på takterrassen er passert halvparten av forventet levetid, noe som innebærer økt risiko for svekket tetthet og potensiell vanninntrenging ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Etter hvert som membranen eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer som kan gi skader på konstruksjonen under, inkludert fuktopptak i bjelkelag og tilstøtende bygningsdeler.

Membran ligger skjult under tilfarergulv og terrassebord og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG IU Andre utvendige forhold

- Div. utvendig belysning.
- Motorisert markise på takterrasse.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktmerker på gulv ved balkongdør 2. etasje samt ved kjøleskap (ble ikke målt fukt her ved befaring utført med en protimeter fuktindikator mms3). En sprekt gulvflis ved balkongdør i stue underetasje. Skade på vegg på ett soverom 1. etasje.

Variierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.



TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og lettbetong elementer.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig stålpipen og frittstående vedovn i stue 2. etasje. Glassfelt i dør på ovn som gir flammeinnsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekt isolasjonsmateriale i vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekt isolasjonsmateriale i vedovnen gir redusert beskyttelse av ovnens indre konstruksjon og kan påvirke både forbrenning og varmfordeling. Dersom sprekk eller deformasjoner i isolasjonen utvikler seg videre, bør det ildfaste materialet skiftes ut for å opprettholde trygg og effektiv drift.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble foretatt i yttervegg på vaskerom og det ble gjennomført fuktmåling i innvendig utforet konstruksjon. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 13% som er tørt treverk i dette aktuelle område. Bemerkes dog at det ble observert benyttet plast/dampspærre bak innvendig gipsplate som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsløsning under terreng. Dog ble det ikke observert at konstruksjon har tatt skade av dette. Bod mot vaskerom hadde mye lagrede gjenstander ved befaring og overflater var ikke mulig å inspisere.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp trapp mellom etasjene. Rekkverkspiler i børstet stål.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvitmalt dører med et- speil. Fabrikkmalt. Skyvedør til omkleddingsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktskade på dørblad til bad 1. etasje.
Enkelte merker/hakk må kunne forventes på dør, karm og terskel. Enkelte dørhåndtak med slark.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning av dørblad til bad bør vurderes samt feste/justere dørhåndtak med mye slark.



TG IU Andre innvendige forhold

- Div. Belysning.
- Div. Garderobeskap.
- Sentralstøvsuger med motor plassert på bod i underetasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn gitt ferdigattest på bygget.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu og vindusforinger av tre i våtsonen ved badekar.
Sprekt en flis samt flisfuge over dør til bad. Riss i flisfuge på vegg under badekar. Manglende fuge mellom 2 fliser under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu og vindusforinger av tre plassert i våtsonen ved badekar er utsatt for direkte vannsprut og fuktbelastning. Treverk i våtsonen har begrenset fuktbestandighet og kan over tid få misfarging, oppsvelling og redusert levetid dersom overflater ikke er tilstrekkelig beskyttet. Ved dusjing i badekar bør vannbelastning gjøres med varsomhet om ikke tiltak utføres.

Sprekt flis sees på som kosmetisk forhold og ingen strakstiltak nødvendig.

Riss i flisfuge nederst på vegg mot gulv kan tyde på bevegelse i underlaget eller naturlige bevegelser mellom vegg og gulv. Bør holdes under oppsikt og tiltak bør iverksettes ved forverring.

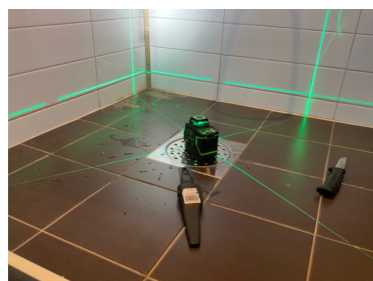
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell på gulv fra sluk i dusjhjørnet til topp gulvflis ved dør er 18 mm til 21 mm. Samt en oppkant mot terskel.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Type membran i gulv er ikke blitt kjent for undertegnede og er ikke synlig ved inspeksjon i sluk. Grunnet slukets høyde plassering i gulv tyder det på benyttet sveisemembran under påstøp hvor det er tyder på benyttet plast/dampspærre som glidesjikt mellom membran og påstøp. Plast som glidesjikt er ikke tradisjonell materiale for dette. Meget begrenset synlighet i sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Type membran i gulvet er ikke kjent og lar seg ikke verifisere visuelt i sluket. Når membranens utførelse og oppbygning er ukjent, øker usikkerheten knyttet til våtrommets tetthet og levetid. Slukets høye plassering i gulvet kan indikere at det er benyttet sveisemembran under påstøp, med plast/dampspærre som glidesjikt mellom membran og påstøp. Plast som glidesjikt er ikke et tradisjonelt materiale for denne funksjonen og kan gi økt risiko for bevegelse mellom sjiktene, noe som over tid kan påvirke membranens integritet.

Begrenset innsyn til slukområdet under badekar gjør det vanskelig å vurdere overgang mellom membran og sluk, samt eventuelle tegn til fukt eller skadeutvikling. Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand og risiko for lekkasjer ved belastning.

Innhente dokumentasjon på membranløsning om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: skjermert dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, innmurt badekar, servantinnredning med 2 stk blandebatteri, speil med lys på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Mindre svelling på sideplate på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd sistene på vegghengte toalett kom som krav i Tek-10.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 11,9 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Gjøres dog oppmerksom på at hulltaking ikke er utført i et område som er spesielt utsatt for fuktbelastning.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasjen er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn gitt ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

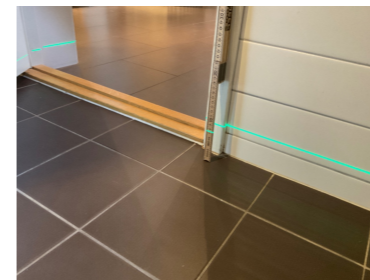
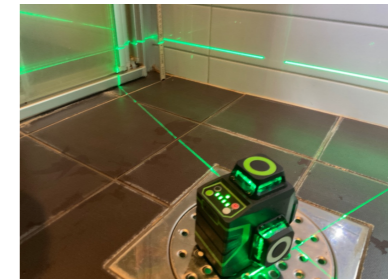
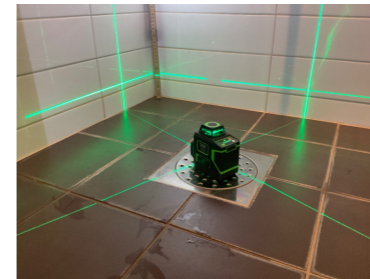
Mindre fall på gulv i dusjhjørnet enn 1/50 på alle sider mot sluk. Flatt gulv uten fall på en side.
Kun 11 mm høydeforskjell på gulv fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet har fungert for eier tross for beskrevet avvik. Dog bør badet benyttes med hensyn/varsomhet i forhold til viten om avvik på bad. Det bør minst etableres mulighet for vann utenfor dusjhjørnet å kunne renne til sluk.
Dagens løsning med tett oppkant rundt dusjhjørnet vil kunne resultere i at vann fra vannskade utenfor dusjhjørnet vil kunne renne ut av rommet gjennom døråpning i stedet for til sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Type membran i gulv er ikke blitt kjent for undertegnede og er ikke synlig ved inspeksjon i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, noe som innebærer økt risiko for svekket tetthet og redusert funksjon over tid. Type membran i gulvet er ikke kjent og lar seg ikke verifisere visuelt i sluket, noe som gir usikkerhet rundt utførelsen og membranens tekniske tilstand.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: skjermet dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Type misfarge i topp av speil på vegg over servant. Mindre riss ved sluk i servanten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd sisterner på vegghengte toalett kom som krav i Tek-10.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Av/på bryter på vegg på innside av dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger mot dette badet er av murkonstruksjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn gitt ferdigattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sparklet og malte vegger og tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/topp synlig membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra krav til sikker avrenning og kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket ved søl eller lekkasje. Redusert høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne mot terskel og tilstøtende rom ved større vannmengder.

Det er påvist avvikende fallforhold i forhold til forskriftskrav på byggetidspunktet. Gulvet fremstår flatt uten fall mot sluk, noe som gir begrenset evne til å transportere vann bort fra overflaten.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket ligger under skap ved vask og inspeksjon lot seg ikke gjennomføre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, noe som innebærer økt risiko for svekket tetthet og redusert funksjon over tid.

Sluket ligger under skap ved vask, og inspeksjon av sluk og overgang mellom membran og sluk lot seg ikke gjennomføre. Manglende innsyn gjør det umulig å vurdere utførelse, tilstand og eventuelle tegn til skadeutvikling. Dette gir økt usikkerhet rundt våtrommets faktiske tetthet.

Anbefaler å bedre tilgangen til sluk. Samt bør sluk jevnlig renses.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flere skap, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Varmtvannsbereder er også plassert i dette rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk hvor av/på bryter er plassert på bad i underetasjen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i yttervegg. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 13,1 % som er tørt konstruksjon i dette aktuelle område.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort høyglans. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Integriert : oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt : nei.

Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kjøkken : Noe bruksslitasje på innredning. Knekt et feste for oppvaskmaskin.

Lekker fra pakning på blandebeateri.

Opplyst at koketopp ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer fra pakning på blandebeateriet kan føre til drypp eller vannsig ned på benkeplate og innredning. Ved vedvarende lekkasje kan dette gi fuktpåvirkning, misfarging og redusert levetid på materialer rundt armaturet. Dersom lekkasjen øker, kan det også oppstå risiko for vannskade i underliggende konstruksjoner.

Bruksslitasje på kjøkkeninnredningen gir redusert estetisk standard og kan over tid påvirke funksjon dersom slitasjen utvikler seg.

Utskiftning/service på koketopp må utføres for at denne skal kunne benyttes som tiltenkt.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bod underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Korrosjon/ rustdannelse på tilkoblingen for trykktank plassert på bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrosjon og rustdannelse på tilkoblingen for trykktanken i bod i underetasjen viser at metallet har vært utsatt for fukt over tid. Slike skader kan svekke koblingens mekaniske styrke og øke risikoen for lekkasje dersom korrosjonen utvikler seg videre. Rust på rørdeler og koblinger kan også indikere begynnende materialnedbrytning i nærliggende komponenter, spesielt dersom området utsettes for kondens, smålekkasjer eller høy luftfuktighet.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom. Tilluft via spalteventiler i vinduer og luker i yttervegg.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :

Gulvvarme : i entre, bad 1, etasje samt alle rom i underetasjen med unntak av bod.

Vedovn : plassert i 2. etasje.

Elektriske ovner : etter behov. Montert enkelte panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



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 forenklete 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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i bod underetasje.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Bekreftet av selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Bekreftet av selger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Bekreftet av selger.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ukjent

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av trolig sprengsteinsfylling.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig dreneringsløsning: Synlig dreneringsplast langs grunnmur i nord.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen var hovedsakelig dekket med snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Det ble observert svak/manglende helling på utvendig terreng mot garasjevegg i syd. Observert noe fuktmerker på garasjeggulv langs sydsida av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Anbefaler at det etableres fall vegg fra huskroppen i syd/vest.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på bunnledninger må forventes være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
191 m²/159 m²

Tomannsbolig: Entré, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Omkledningsrom, Garasje, Kjøkken, Spisestue, Stue, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 400 000

Konklusjon markedsverdi

8 400 000

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurdering er satt ut i fra hva som bør forventes i dagens marked tatt i betraktning standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verddivurdering må ikke oppfattes som en fasit, men et utgangspunkt basert på omsetninger av sammenlignende boliger justert for størrelse, beliggenhet, standard osv.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vanntårnveien 5 ,1415 OPPEGÅRD 151 m ² 2014 3 sov	19-03-2024	9 200 000	8 850 000		8 850 000	57 468
2 Stangåsveien 33A ,1415 OPPEGÅRD 140 m ² 1996 4 sov	23-06-2025	7 900 000	8 100 000		8 100 000	55 479
3 Byåsveien 8 ,1415 OPPEGÅRD 156 m ² 2008 3 sov	30-05-2023	7 950 000	7 875 000		7 875 000	50 481
4 Myrvollveien 12B ,1415 OPPEGÅRD 176 m ² 2009 4 sov	23-10-2024	7 600 000	7 300 000		7 300 000	39 674

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 220 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	5 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 400 000
--	------------	------------------

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

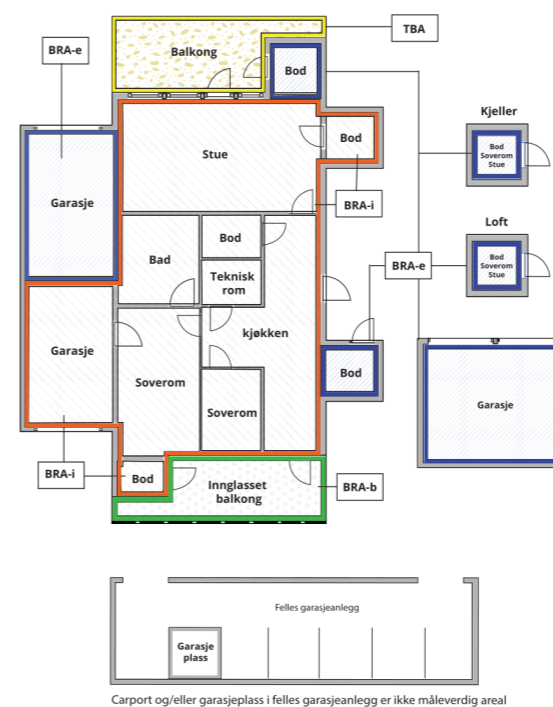
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje	50	32		82	
2. etasje	59			59	23
Underetasje	50			50	11
SUM	159	32			34
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang / trapperom, soverom, soverom 2, bad, omkleddingsrom	Garasje	
2. etasje	Kjøkken, spisestue / stue med trapp		
Underetasje	Stue, bad, vaskerom, bod, soverom		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Areal i 1. etasje og underetasje er målt til 49,6 kvm. Garasjen er målt til 31,6 kvm.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	155	36

Kommentar

Tomannsbolig
BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Jenny Møller Warmedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1427		2	1112.6 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Byåsveien 10

Hjemmelshaver

Møller Warmedal Jenny, Larsen Rune

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringdagen.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i Byåsveien - en svært barnevennlig stikkvei på Myrvoll. Det er gangavstand til flere barnehager og skoler.

Ca. 5 minutter med bil til Kolbotn sentrum hvor en finner det meste av servicetilbud med blant annet kjøpesenteret Kolbotn Torg og kulturhuset Kolben. Fra Myrvoll stasjon går det både busser og tog inn til Oslo med jevnlig avganger. Den gamle trelasttomta på nordsiden av Myrvoll stasjon har vært under stor utvikling og her har det kommet mange nye boliger og det er etablert en stor Kiwi butikk, bakeri, hudpleie, frisør m.m. Ca. 20 min med bil til Oslo sentrum. Øvrig servicetilbud på Greverudsenteret. Det er kort vei til tur- og skiløyper, badeplass ved Gjersjøen, 18-hulls golfbane, fotballbaner, idrettsplass og flerbrukshall med svømmehall. Ellers finnes det flere kunstgressbaner, flerbrukshaller, treningsentre, sandvolleyballbaner og tennishaller i kommunen. På Sofiemyr ligger også nordens største spa - The Well, nå også med hotell.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1.113 kvm.

Tomten ligger i et skrånet terreng og har flatere parti ved inngangparti i vest og hage med terrasseplattning på ca 11 kvm og gressplen i øst. Gressplen langs eiendommen i nord. Asfaltert innkjøring/gårdsplass. Belegningsstein i gangareal.

Utgang til terrasse på ca 20 kvm over del av garasjen (vestvendt) og utgang til balkong på ca 3,5 kvm fra kjøkken orientert mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Parkering i egen dobbelgarasje eller på asfaltert innkjørsel foran garasjen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 000 000	2013	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøring av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasje. Bli ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.



Egenerklæring

Byåsveien 10, 1415 OPPEGÅRD

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Byåsveien 10	Byåsveien 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

hele tiden

Informasjon om selger

Selger

Møller Warmedal, Jenny

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

ref tilstandsrapport

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bolig og eiendomsutvikling, nytt underlag og terrassegulv på terrasse over garasje ca årstall oppgitt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bolig og eiendomsutvikling

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

byttet termostat på varmekabler

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

det har vært tilfeller av skjeggkre for noen år siden. Disse forsvant i sin helhet da nabo vegg i vegg fikk hjelp til å fjerne disse av et skadedyrfirma i 2023

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Jenny Møller Warmedal

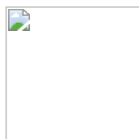
Date

2026-03-04

Identification

 Jenny Møller Warmedal





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	1427	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Byåsveien 10, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 113 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	MYRVOLL	
	Delareal	47 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 113 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 113 m ²
	Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202601)
Navn	Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202601)
Navn	Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



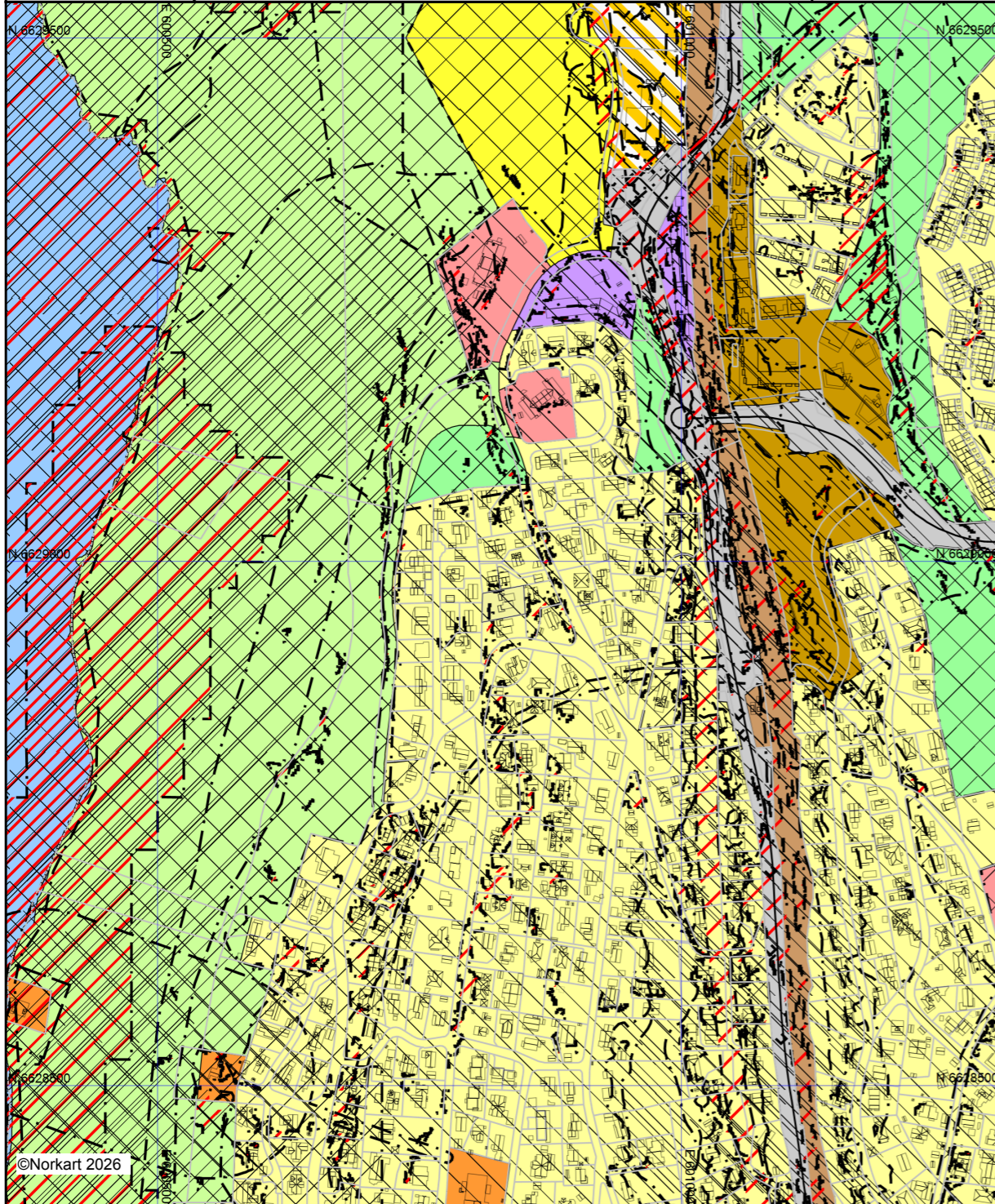
Kommuneplankart

Eiendom: 243/1427/0/2
Adresse: Byåsveien 10
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©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

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



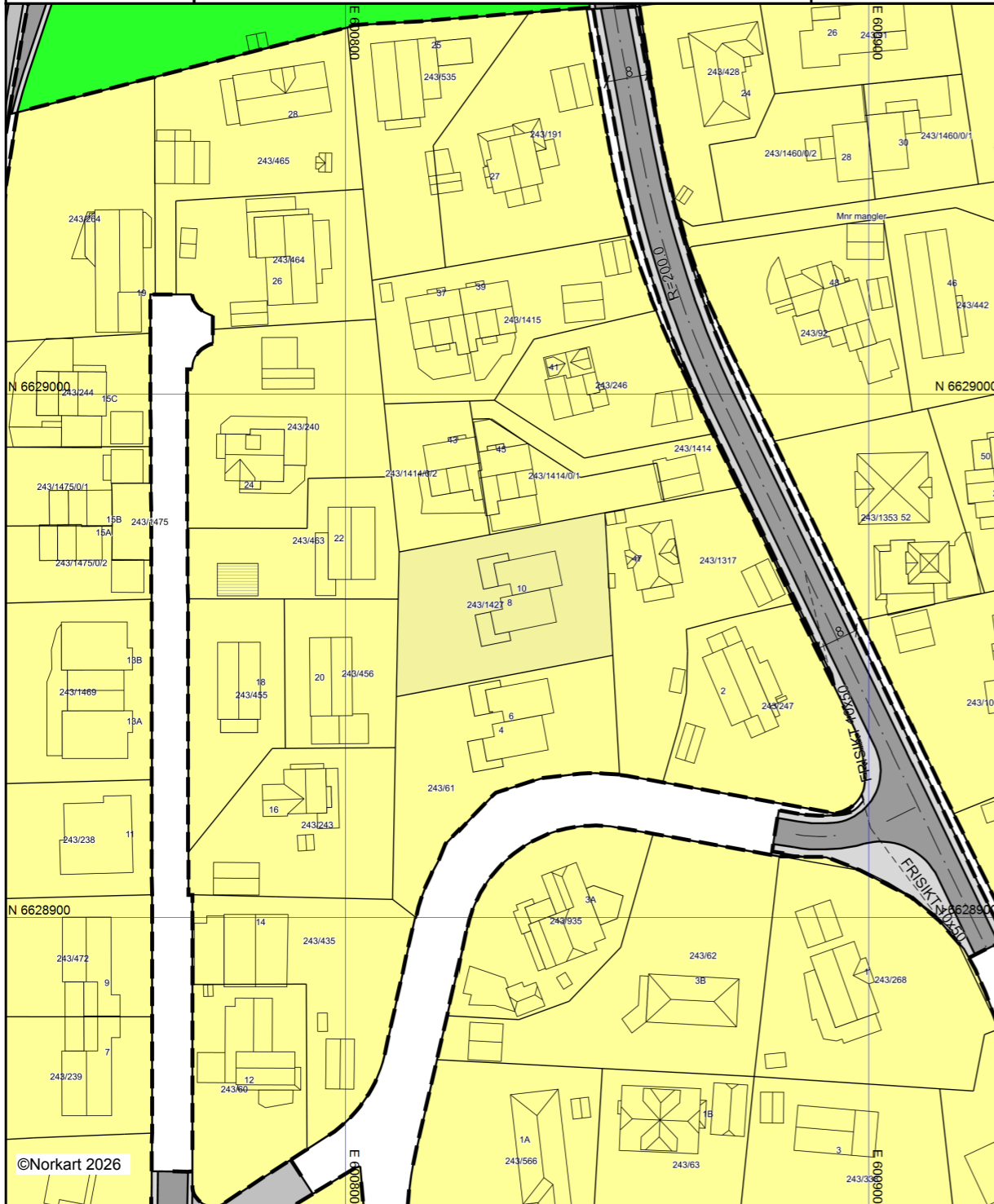
Reguleringsplankart

Eiendom: 243/1427/0/2
Adresse: Byåsveien 10
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©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 andrsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

[To]
[Address]
[Postal Code and City]
[Country]

Deres ref.:
[Your ref.]

Vår ref.:
52505806/Letter.dotx

Dato:
2026-01-30

Varsel om oppstart av detaljregulering – Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA, planID 202601

På vegne av Nordre Follo kommune varsler Norconsult Norge oppstart av arbeid med **detaljreguleringsplan for Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon for Stangåsen vannbehandlingsanlegg (VBA)** i Nordre Follo kommune, i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8.

Vannforsyning og avløpshåndtering er primær oppgaver for kommunen, og Nordre Follo kommune skal oppgradere anlegget slik at det innfrir dagens og fremtidige skjerpede krav og behov knyttet til drift av vannbehandlingsanlegget. Nordre Follo renseanlegg har fått driftstekniske utfordringer med dagens løsning som følge av krav til renseprosessen. Målet med tiltaket er å øke kapasiteten, forbedre vannkvaliteten og redusere belastningen på spillvannnettet ved å etablere et moderne og bærekraftig anlegg for behandling av drikkevannsslamm.

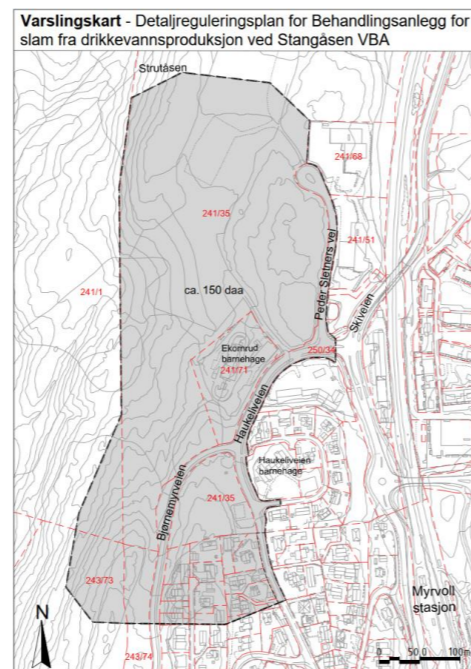
Bakgrunn og hensikt

Planarbeidet gjennomføres på bakgrunn av pålegg fra Statsforvalteren. Kommunestyret fattet vedtak 10.12.2025 om videreføring av et fjellhall-alternativ med bestillingen om å starte reguleringsarbeidet.

Planarbeidet skal utrede fire ulike alternativer for lokalisering av en fjellhall samt sette forutsetninger for anleggsfasen som i størst mulig grad ivaretar alle viktige hensyn i området. Formålet med reguleringsplanen er å avklare arealbruk, rammene for tiltaket samt sikre nødvendige vurderinger knyttet til blant annet naturmangfold, barn og unge, nærmiljø, landskap, støy, vibrasjoner, trafikk, kulturmiljø og vannmiljø.

Planområdet

Tiltaket må ligge i tilknytning til Stangåsen VBA. Tiltaket planlegges som et fjellanlegg lokalisert på kommunal tomt, gbnr. 241/35, med adkomst fra kommunal vei. Varslingsgrensen omfatter blant annet deler av et boligområde, barnehage og mye brukte friluftsområder. Endelig størrelse på planområdet vil avhenge av hvilket alternativ som velges. Forslag til plangrense og vurderinger av dagens situasjon er nærmere beskrevet i vedlagte planinitiativ utarbeidet av Norconsult.



Planprosess og fremdrift

Planforslaget vil bestå av to vertikallnivå; ett på bakken for arealene som trengs til anleggsperioden samt tunnelportal og tilkomstvei, og ett under bakken for å sikre areal til fjellhall og tunnel. Det er skissert fire alternativer i planinitiativet med beskrivelse av antatte fremkomstmuligheter. Disse tas med videre i tidlig fase av planarbeidet. I neste fase vil de fire alternativene utredes nærmere før kunnskapsgrunnlaget legges frem til politisk behandling. Det forslaget som vedtas av politikerne vil videre danne grunnlag for det endelige planforslaget.

Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. § 10 i forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes til at planforslaget vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn - enten i anleggsfasen eller driftsfasen. Følgende temaer foreslås konsekvensutredet etter Miljødirektoratets veileder M-1941 eller tilsvarende metodikk: Naturmangfold, Nærmiljø og friluftsliv, Barn og unge, Trafikk og adkomst, Vannmiljø og avrenning, Hydrogeologi (grunnvann). I tillegg vil en rekke fagtemaer utredes i planbeskrivelsen. Se vedlagt planinitiativ for oversikt.

Tentativ framdrift framgår av planinitiativet. Det er planlagt innsending av planforslag til førstegangs behandling i løpet av 3. kvartal 2026.

Mer informasjon om planarbeidet kan finnes på kommunens nettsider: <https://www.nordrefollo.kommune.no/stangasen> og på Arealplaner.no: [arealplaner.no | 202601 > Planbehandlinger](https://arealplaner.no/202601). (under infosiden til saken på kommunens nettside vil også saksbehandlers kontaktinfo ligge tilgjengelig for spørsmål om planprosessen).

Innspill til planarbeidet

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker kan komme med innspill til planarbeidet. Det inviteres til **et åpent informasjonsmøte med informasjon om prosjektet den 11.02.2026** i Kommunestyresalen til Gamle Oppegård Rådhus (Kolbotnveien 30, 1410 Kolbotn) fra kl. **18:00-19:30**.

Senere vil planforslaget med konkrete løsninger bli lagt ut til offentlig ettersyn med ny mulighet for å komme med merknader.

Innspill til planarbeidet, eller opplysninger som anses å ha betydning for planarbeidet, sendes skriftlig via en av følgende muligheter:

- Altinn (for de som har mottatt brevet via Altinn)
- Epost: randi.aune@norconsult.com

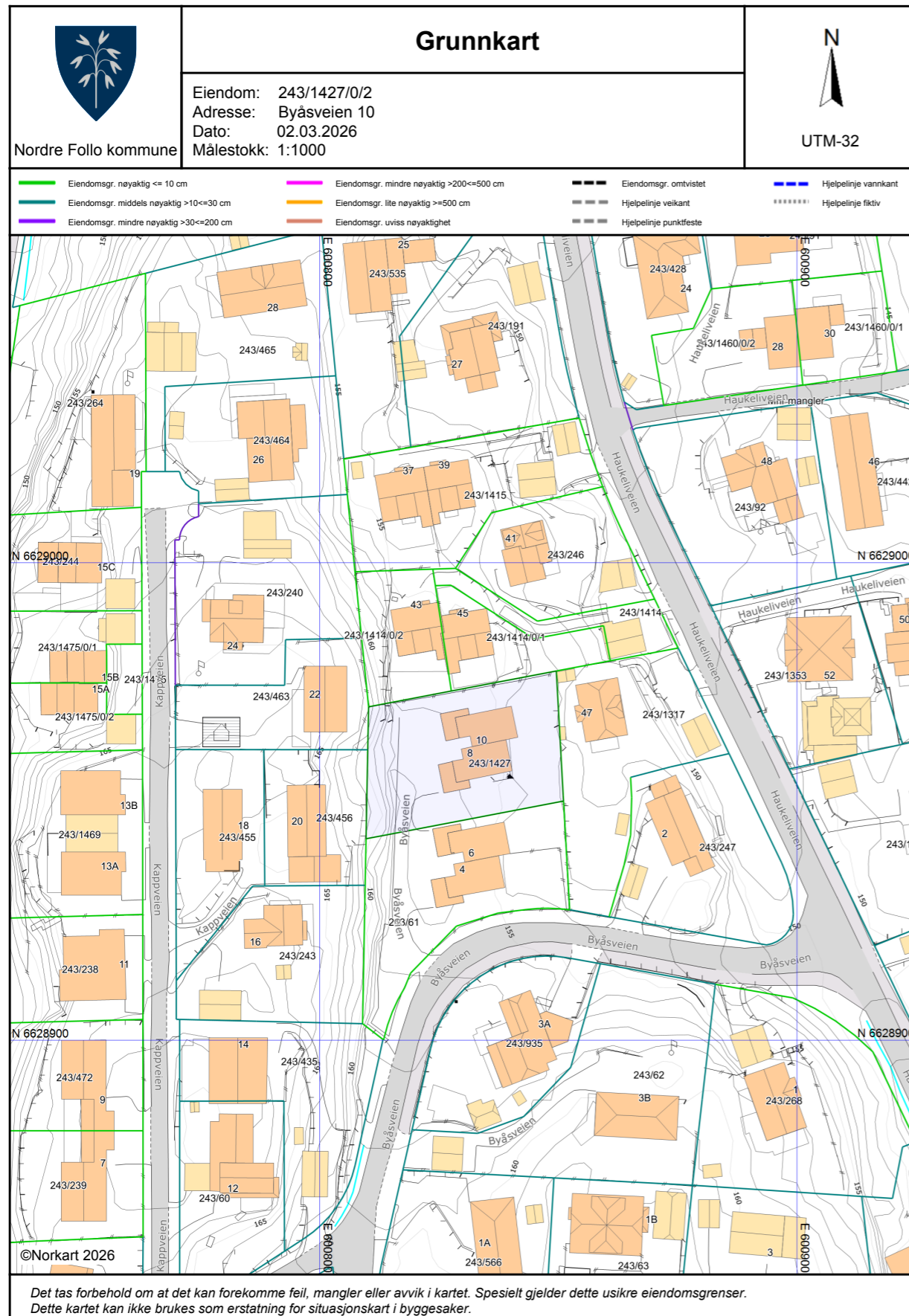
Frist for innspill: 6.3.2026

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Norconsult Norge AS

Randi Aune
E-post: randi.aune@norconsult.com
Tlf: 41 00 74 60



0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

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

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: 0217-2014002 på grunnen/vannoverflate
 Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
 1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

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

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

§ 4 Definisjoner

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

§ 5 Arealbruk

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

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

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

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

§ 6.2 Krav til tomtearronding

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

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

§ 6.3 Krav til delingssøknad

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

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

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

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

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

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

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

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

§ 7.2 Fremmede arter

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

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

§ 7.3 Anlegg under bakken

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

§ 7.4 Avstand mot vei

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

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

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

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

§ 7.5 Frisiktsoner

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

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

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

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

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

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

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veiledning Grad av utnyttning H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m² til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

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

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

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

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

- Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
- Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
- Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
- Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

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

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

§ 15 Bekker og vassdrag

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

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

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tillegg følgende:

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

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

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



Oppegård
kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgaten 1 C

1511 MOSS

Arkiv: TB 43/1427
Saksnr: 06/2493-18

Saksbeh.: ZG
Dato: 09.10.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

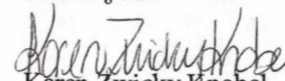
Gjelder: TOMANNSBOLIG - NYBYGG
Byggested: Byåsveien 8 - 10
Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig: Bad og Bygg as, Bjelland Mur og Entreprenør as, Knut Bjerke
kontrollerende for utførelse: A/S, Solli & Hoff Oppmåling as, Storm VVS AS
Igangsettingstillatelse 12.01.2007

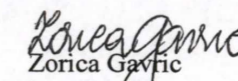
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 17.09.2008.

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.


Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak


Zorica Gavric
ingeniør I

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata



BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgaten 1 C
1511 MOSS

Arkiv: TB 43/1427
Saksnr: 06/2493-18
Saksbeh.: ZG
Dato: 09.10.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder: TOMANNSBOLIG - NYBYGG
Byggested: Byåsveien 8 - 10
Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: Bad og Bygg as, Bjelland Mur og Entreprenør as, Knut Bjerke A/S, Solli & Hoff Oppmåling as, Storm VVS AS
Igangsettingstillatelse 12.01.2007

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 17.09.2008.

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

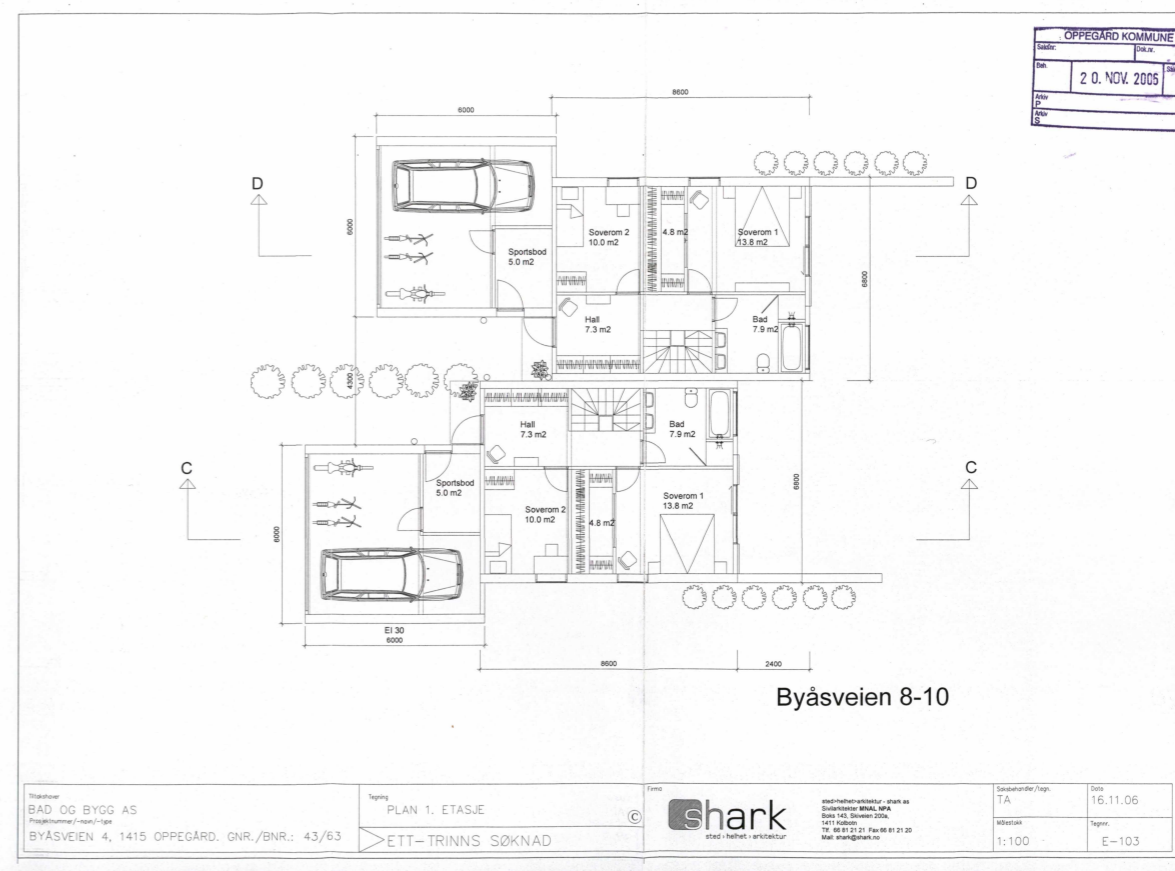
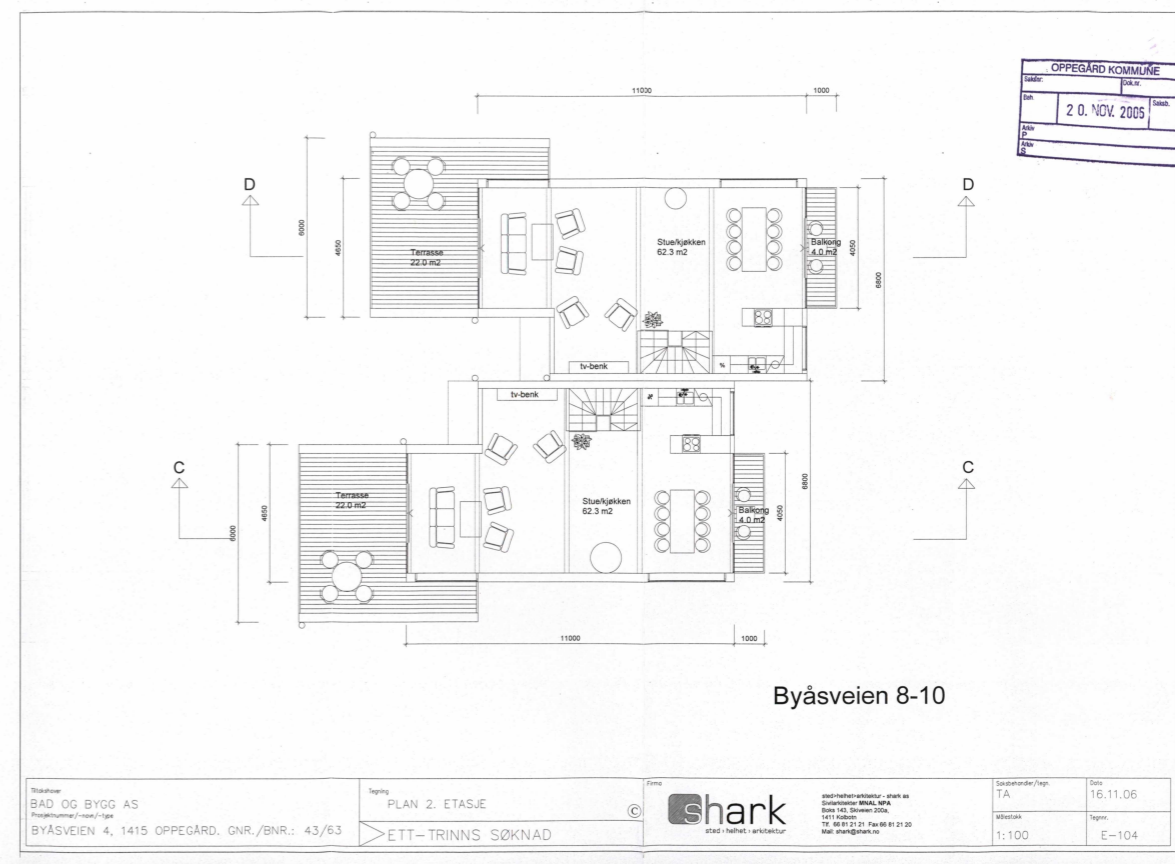
Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

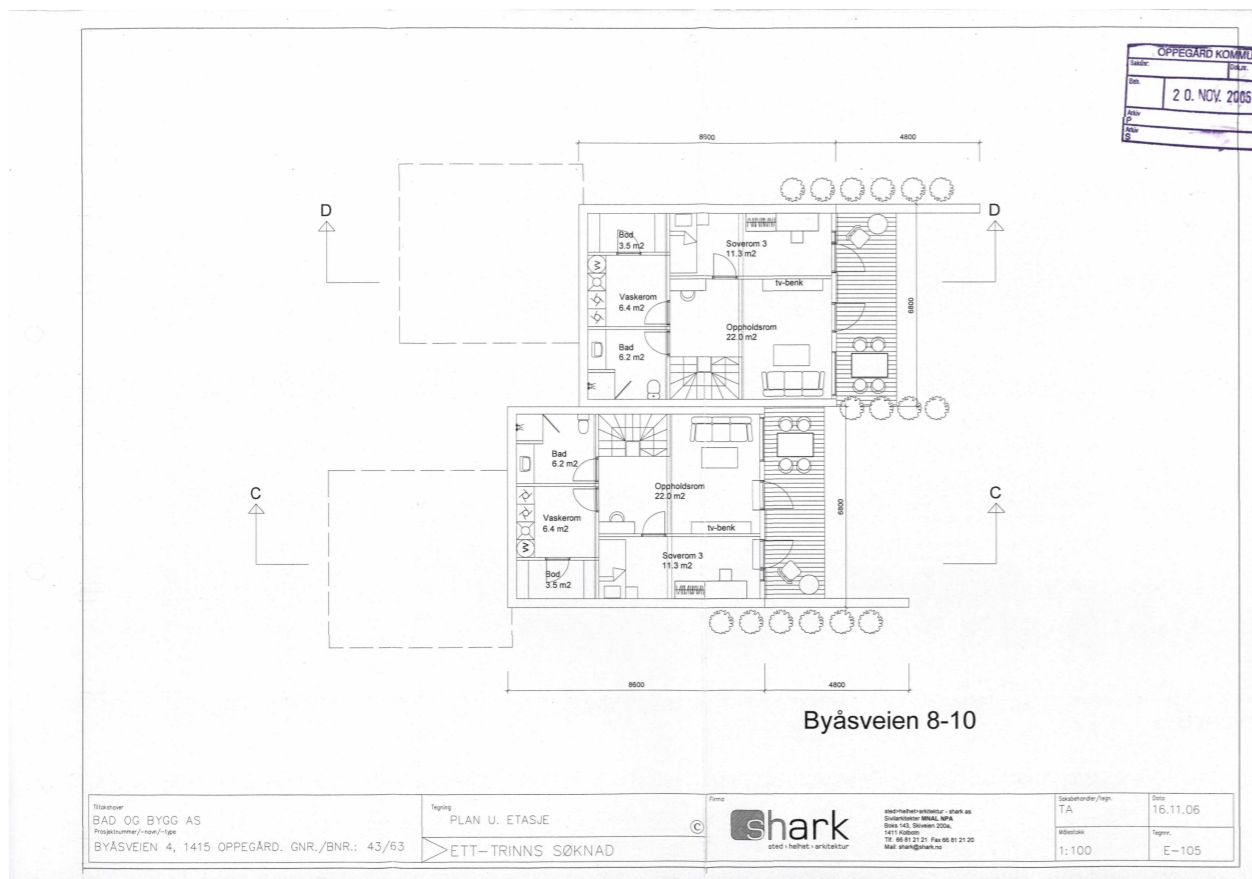
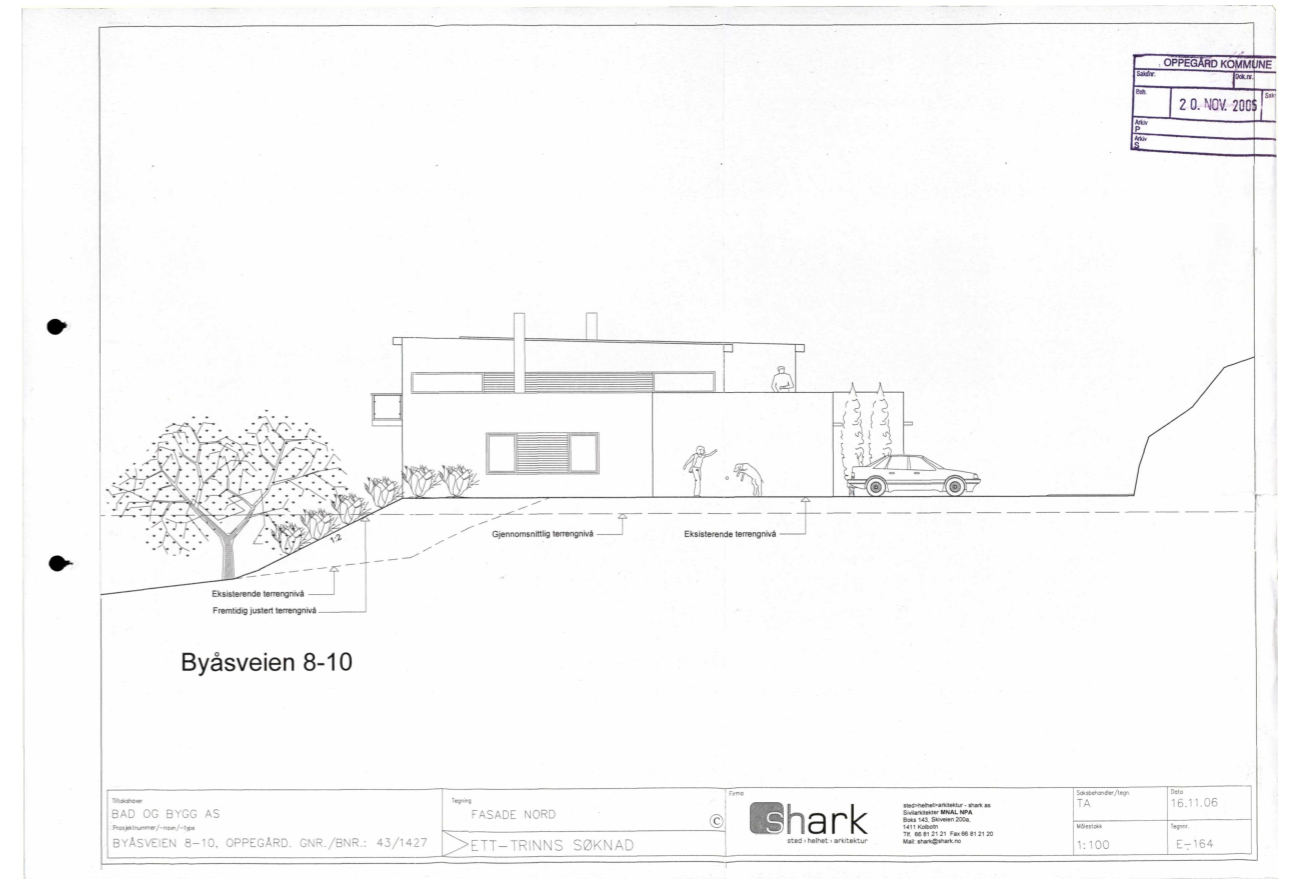
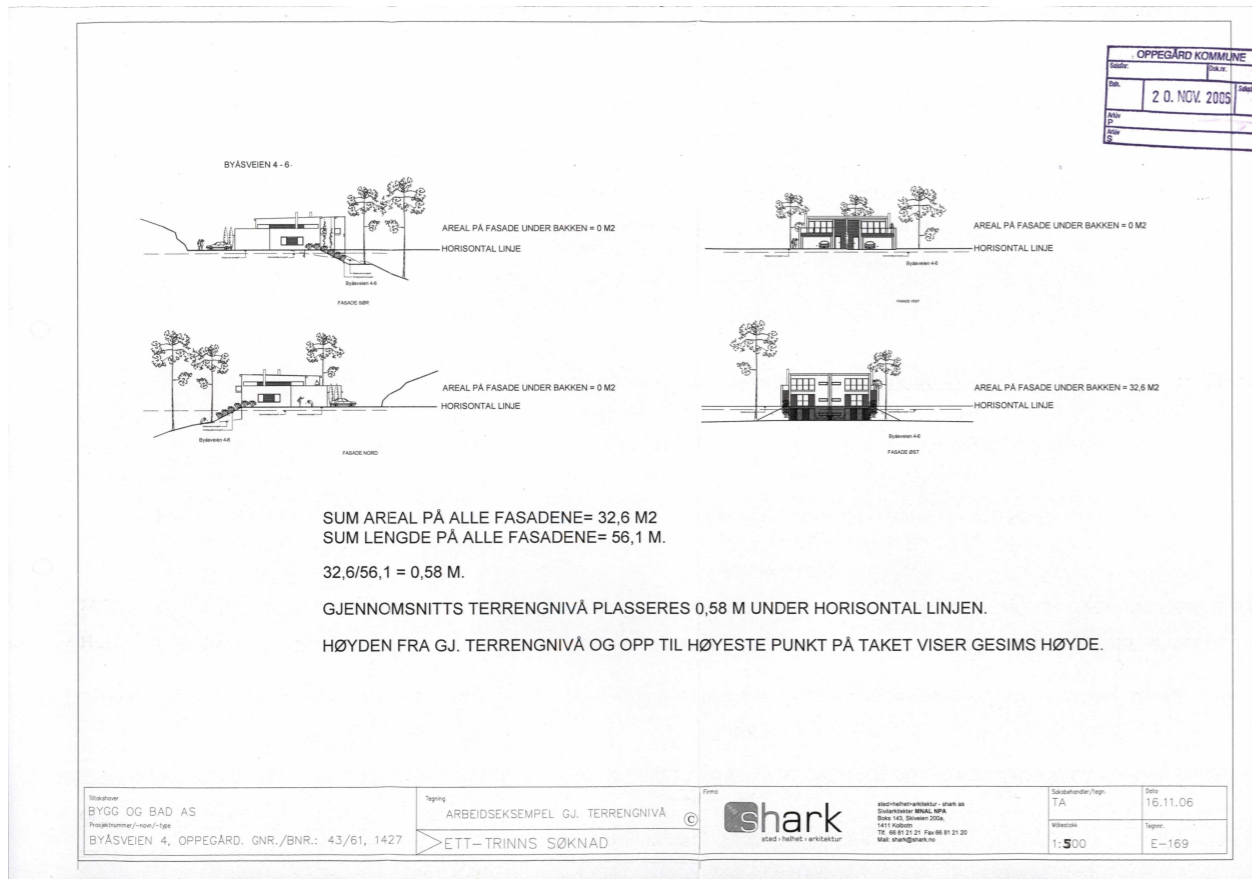
Karen Zwicky Knobel
Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

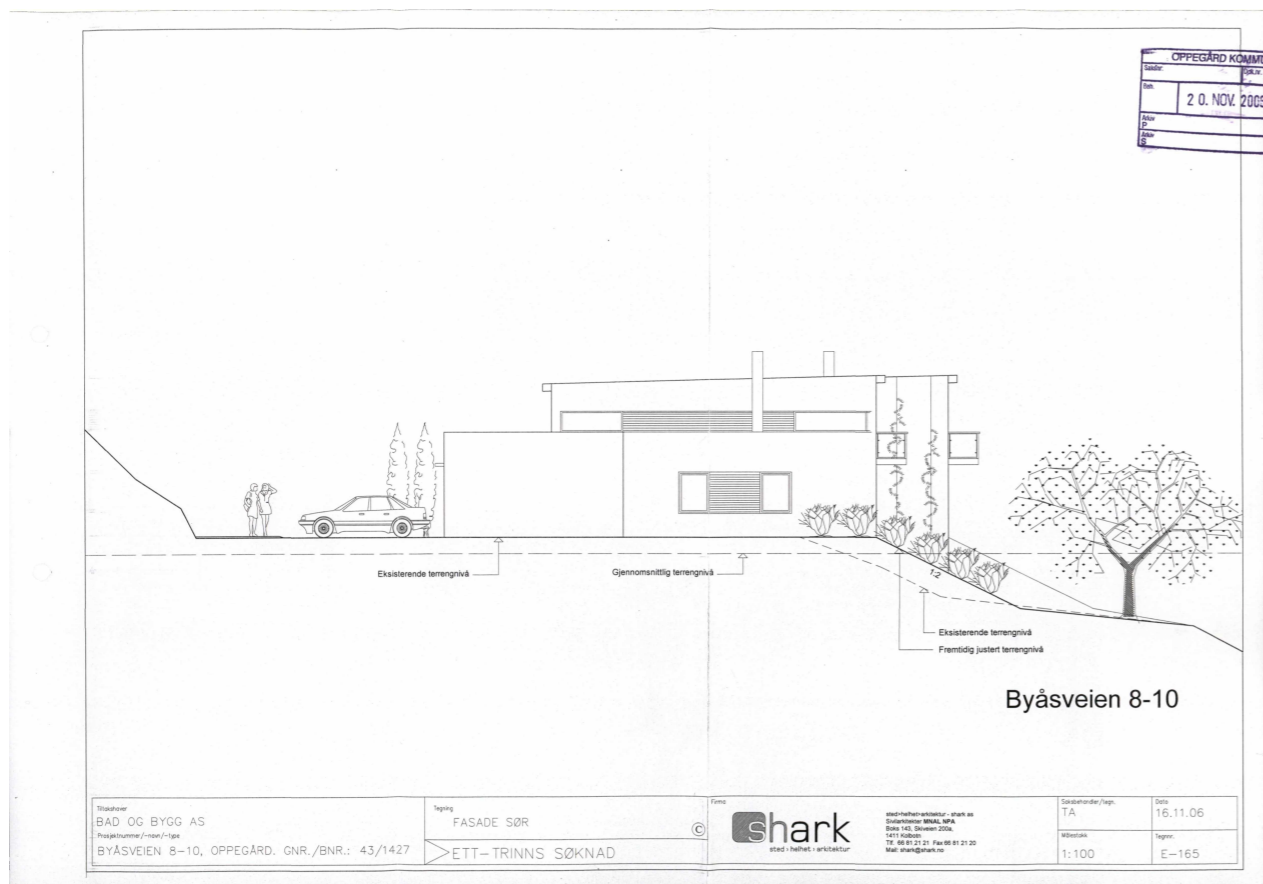
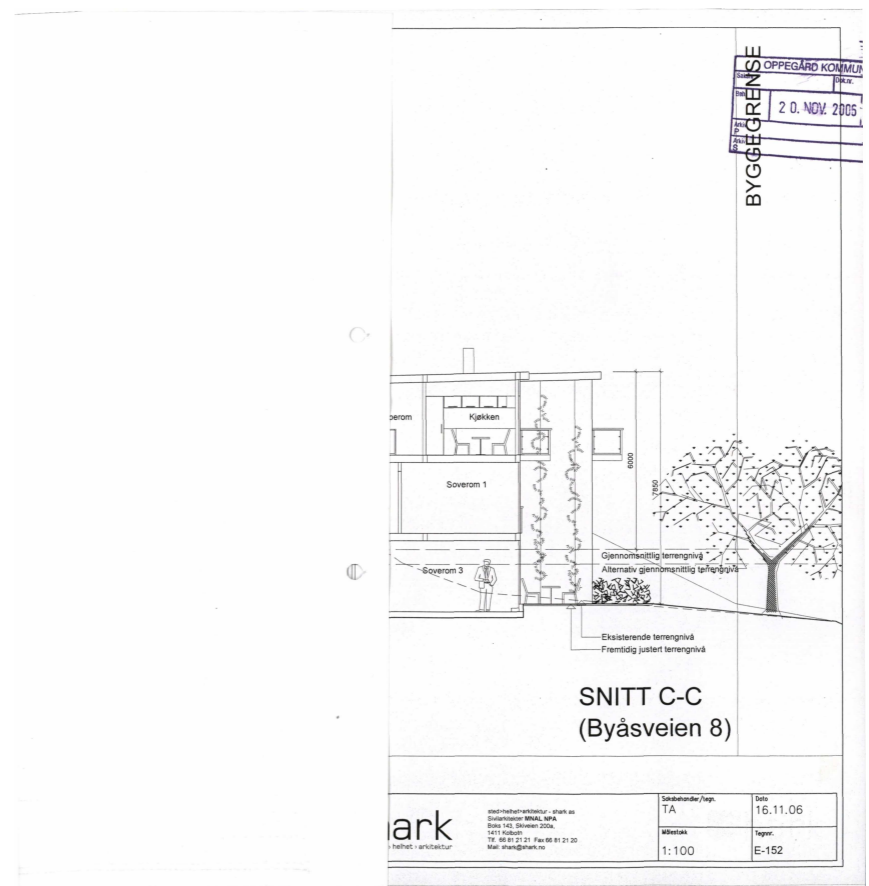
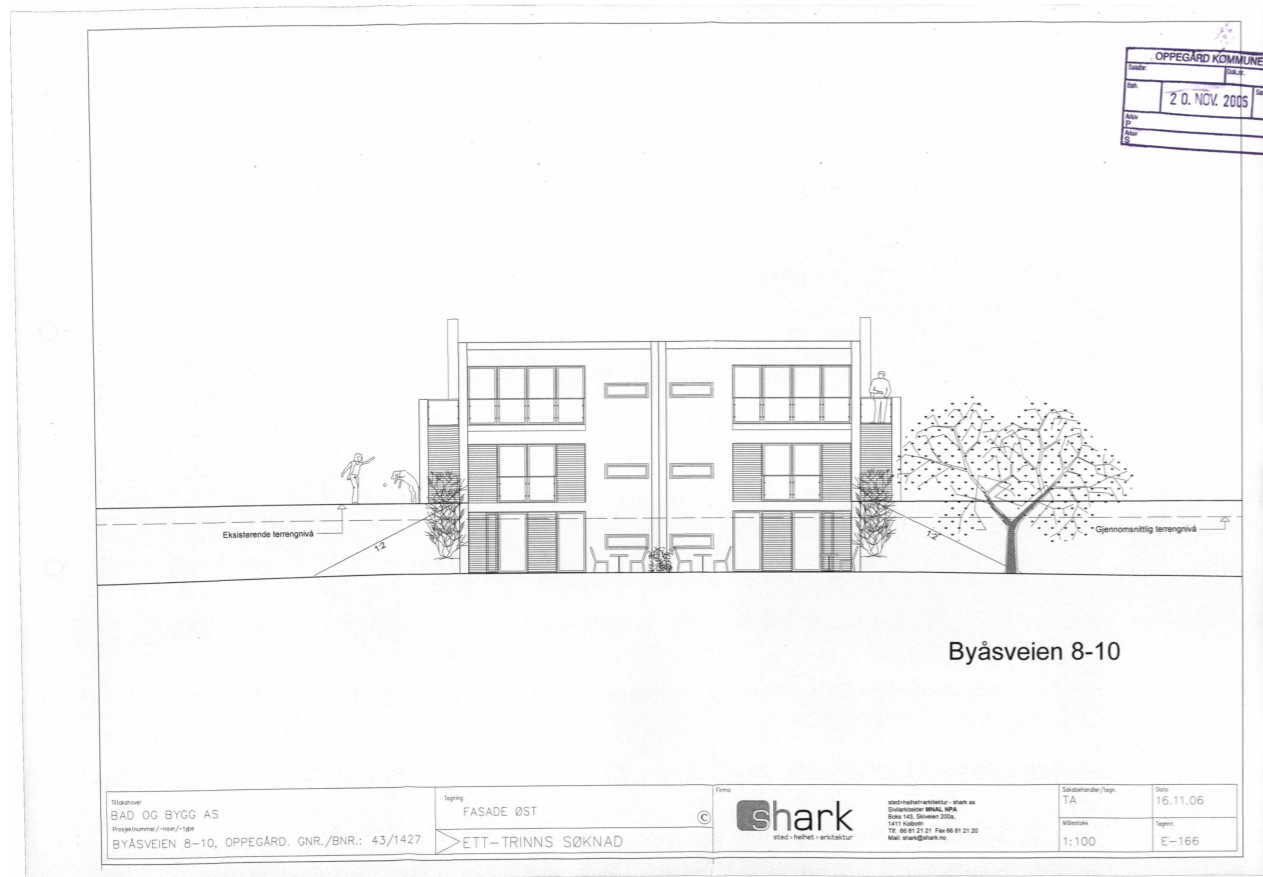
Zorica Gavric
Zorica Gavric
ingeniør I

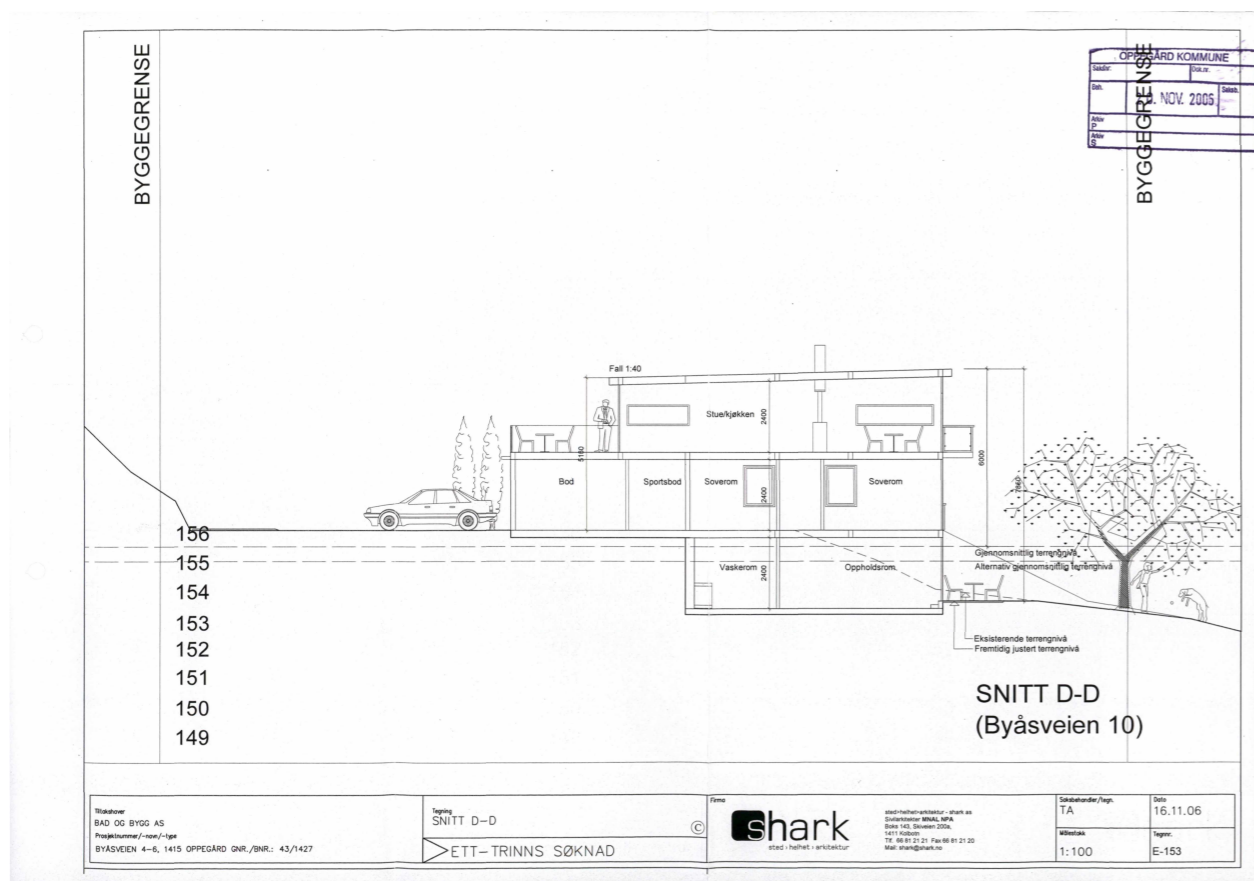
Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata

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









Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/1427//2



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 112,60 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6628959,77 Øst 600830,39

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6628960,84	600810,05	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,66	
2	6628969,85	600810,23	10 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	9,01	
3	6628973,16	600827,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,65	
4	6628977,36	600849,57	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	22,40	
5	6628951,37	600851,01	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
6	6628950,09	600851,08	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,28	
7	6628942,93	600813,62	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,14	
8	6628942,18	600809,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,99	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-243/1427/0/2



Utskriftsdato: 02.03.2026 09:32

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.08.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	243/1427, 243/1427/0/1, 243/1427/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	243/1427, 243/1427/0/1, 243/1427/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	12.08.2008	20081204		243/1427, 243/1427/0/1, 243/1427/0/2
Seksjonering	13.08.2008			

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
MØLLER WARMEDAL JENNY F101076*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Byåsveien 10 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
LARSEN RUNE F250874*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Byåsveien 10 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Byåsveien 10	H0101	243/1427/0/2	163	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Byåsveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1006 Myrvoll	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16908630		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	09.10.2008

1: Bygning 16908630: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 09.10.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.01.2007	24.01.2007	
Igangsettingstillatelse	12.01.2007	24.01.2007	
Ferdigattest	09.10.2008	21.10.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Byåsveien 10	H0101	243/1427/0/2	163	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0

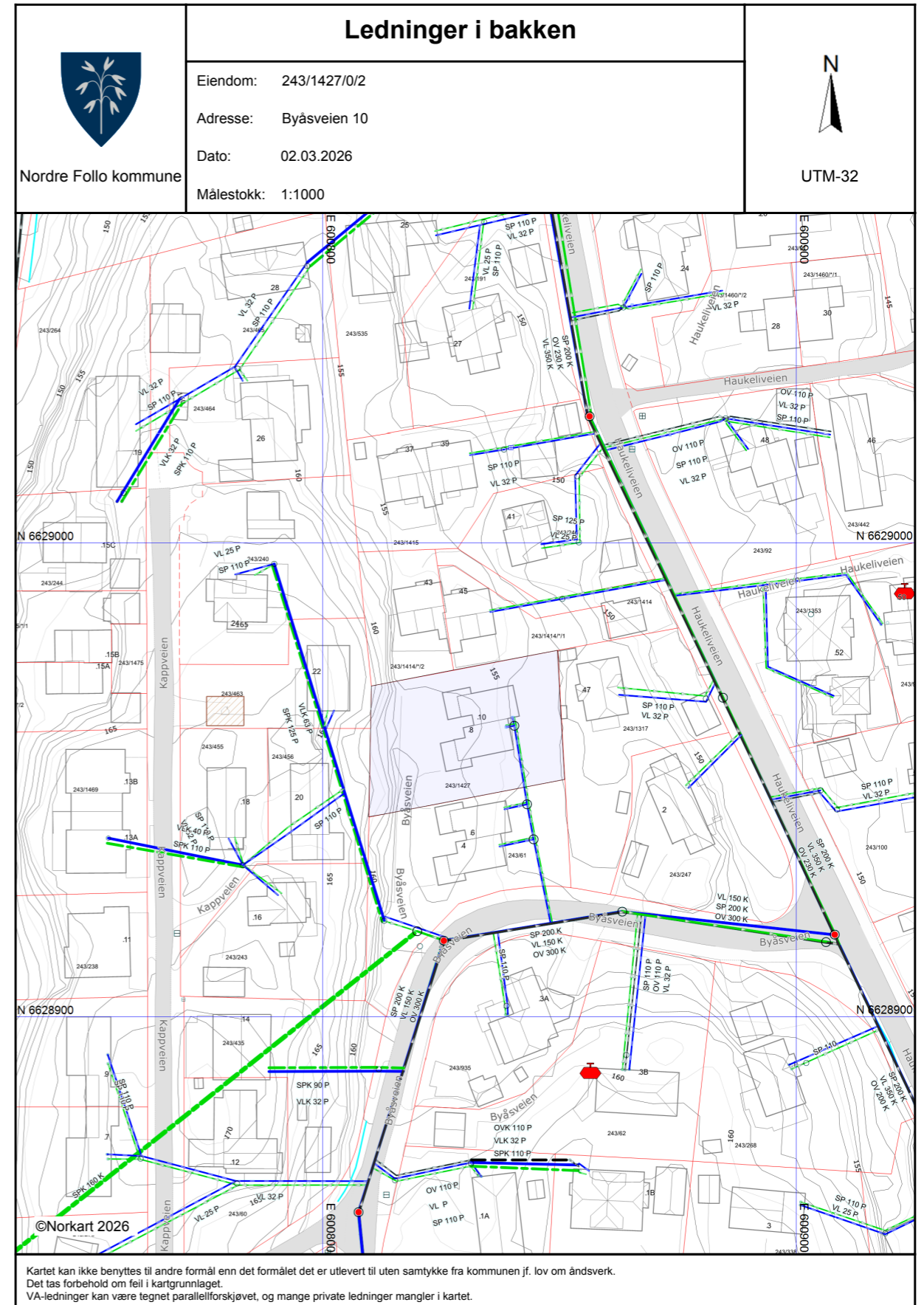
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 243/1427

Bruksnavn	Beregnet areal	1112.6
Etablert dato	28.09.2006	Historisk oppgitt areal
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde
Skyld	0	Antall teiger
Bruk av grunn		
Arealmerknader		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6628959.77	600830.39	0	Ja	1112.6	



Oppegård kommune nr. 0217
Org. nr. 974 579 731

ERKLÆRING



Ved godkjenning av delingssøknad for eiendommen 43/61, adresse Byåsveien 4, må følgende tinglyses på fradelt samt gjenværende parsell:

- Fradelt parsell skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk frem til offentlig ledningsnett over gjenværende eiendom.
- Fradelt parsell skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av atkomstvei frem til offentlig vei over gjenværende eiendom.
- Gjenværende eiendom og fradelt parsell skal ha felles atkomst til offentlig vei. Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av den delen av atkomstveien som er felles påhviler fradelt parsell og gjenværende eiendom gjensidig.

Denne erklæringen tinglyses på fradelt og gjenværende parsell på undertegnedes bekostning.

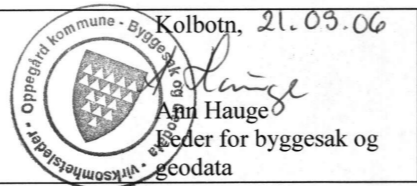
Erklæringen kan ikke slettes uten Oppegård kommunes samtykke.

Eier av gnr 43 bnr 61 ihht.
generalfullmakt til Hansen Invest As

Oslo den 30/5-06
Org. nr. 988 342 343

Morten Hansen Jan Erik Kvern

Fradelt parsell:
Gnr. 43, bnr. 1427



Doknr: 481216 Tinglyst: 09.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om Oppdeling i eierseksjoner resekjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglyingsstempel
Adresse tonne & PARTNERE	
Postnr. Poststed 0217 OPPEGÅRD	
Org.nr. 981 497 201 MVA	
(Under-jorganisasjonsnummer) 981 411 101 011	
Tlf.: 66 82 20 10 - Faks: 66 82 20 11	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
0217	Oppegård kommune	43	1427	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
070231	Olstein Pnytz Skarheim	

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

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Doknr: 741167 Tinglyst: 12.09.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Dato	Rekvirentens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Moss, 6/5-08	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) UWA Enderen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) UWA GUNDBERGEN Bolig og næringsutvikling AS (981 688 589) i hht. Firmavottest og fullmakt. og generalforsamlingen
----------------------------	---	---

Dato _____ Rekvirentens underskrift _____

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)

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

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeiler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr. _____ Bnr. 43 1427 Fester. _____ Snr. _____ Kommune Oppegård
Dato 12.08.08 Stempel og underskrift A. Lunge



Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

REGISTRERT I MATRIKKELEN

13 AUG 2008

OPPEGÅRD KOMMUNE

Sign. TNS

Dokumentet kan tinglyses.
Kolbotn *Olav Kjetil*

Dato _____ Rekvirentens underskrift _____

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Page 1 of 1

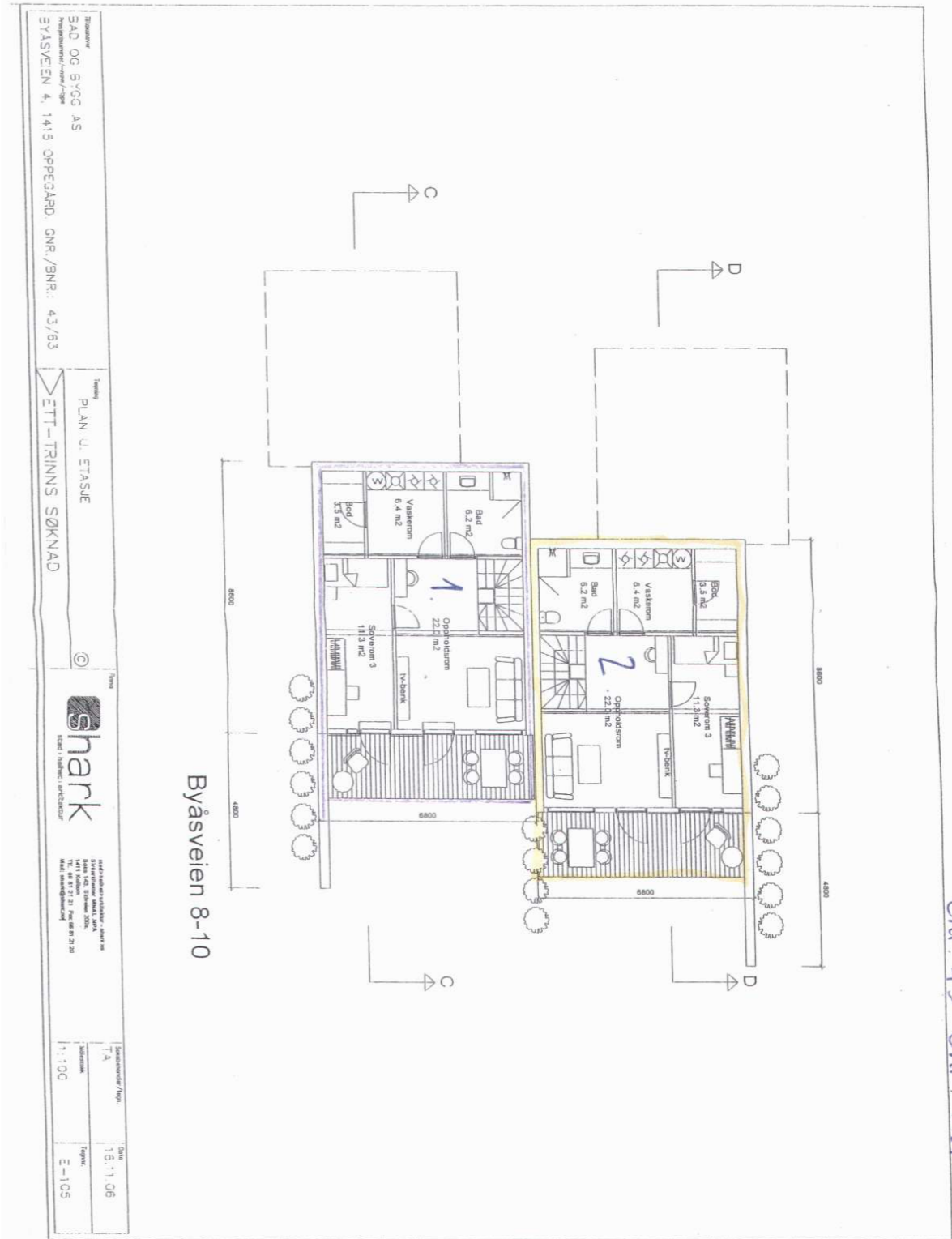
Vedlegg 1



Oppegård kommune

Målestokk 1:750
Utskriftsdato 28.04.2008
Karttype Basiskart

Vedlegg 2



Byåsveien 8-10

Byggherren: ETT-TRINNS SØKNAD

PLAN U. ETASJE

Shark

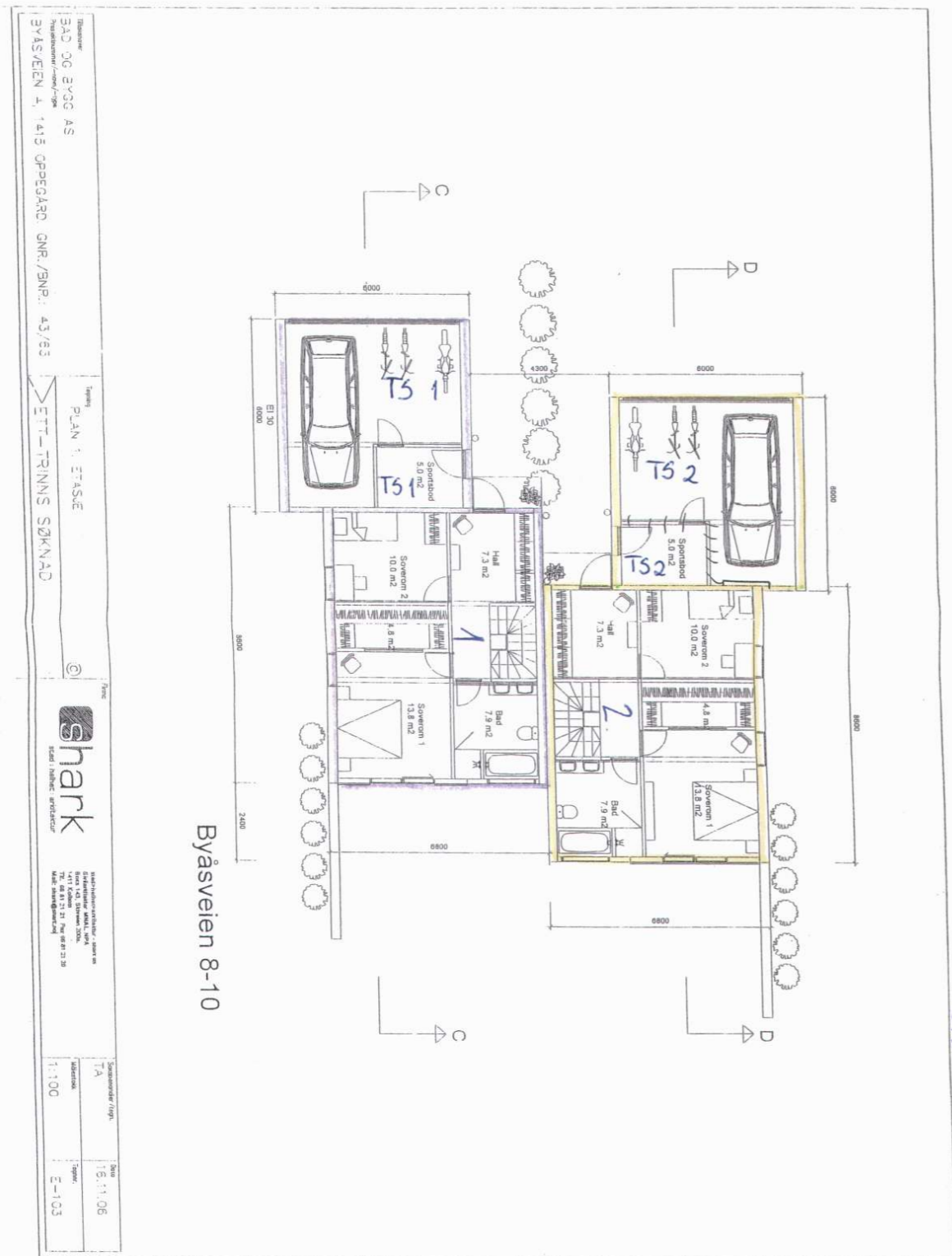
1:100

18.11.06

E-105

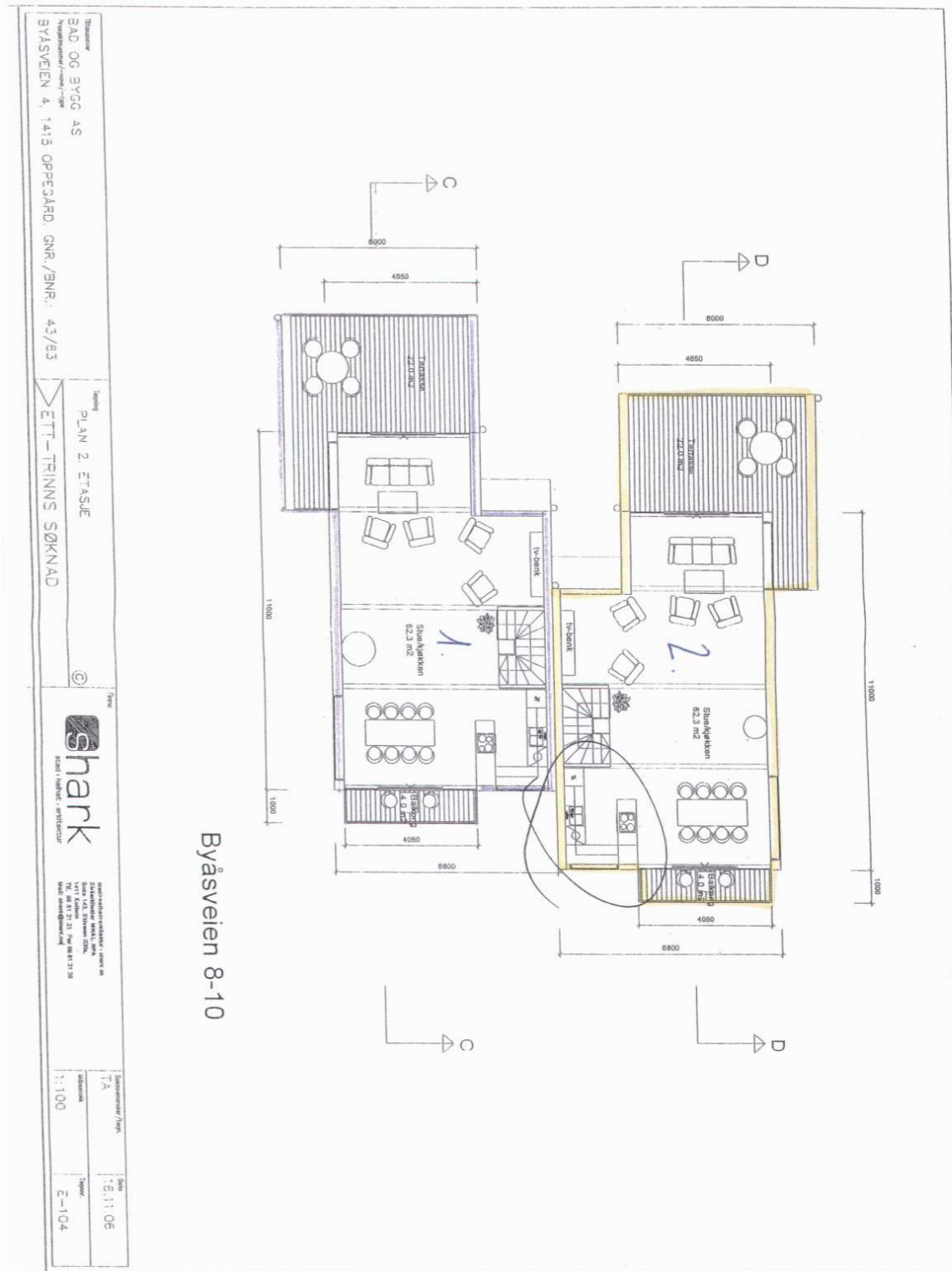
Gnr. 43 Bnr. 1427

Vedlegg 3



Gr. 43 Bnr. 147

Vedlegg 4



Gr. 43 Bnr. 147



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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bindende kjøpetilbud

Oppdragsnr.: 193260015

Megler: Ole Andreas Huse

Budgiver har lest salgsoppgave og tilstandsrapport og inngir herved bindende bud på eiendommen

Adresse: Byåsveien 10, 1415 OPPEGÅRD
Matrikkel: gnr. 243, bnr. 1427, snr. 2 i Nordre Follo

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Bud vedstått til (dato og klokkeslett) _____ **Ønsket overtagelse (dato):** _____

Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet (normalt etter 14 dager av budfrist). Budgiver aksepterer at budfrist forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud, se pkt. 8..

Eventuelle forbehold:

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper [[operativmegler.navn]] til å begjære skjote utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i:	v/	Tlf.	Kr.
Egenkapital i:	v/	Tlf.	Kr

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besikttet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.partners.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen.

Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf./E-post:

Tlf./E-post:

Sted,dato:

Sted,dato:

Signatur

Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Før du innleverer bud – må nedenstående nøye gjennomgås:

TVANGSSALG

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

BUDGIVNING

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- *Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer*
- *Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!*
- *Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.*
- *Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.*

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avlagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Egne notater undefined

