NORDVIK

Skjervenveien 2E

4 soverom | 137 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Skjervenveien 2E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig 1/2 tomannsbolig | 4 sov | 2 bad + Vask | Solrike uteplasser | Garasje | Kort vei til skole, bhg. og tog

Prisantydning	**7 300 000,-**
Omkostninger	**183 590,-**
Totalpris	**7 483 590,-**
BRA-i	**137 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

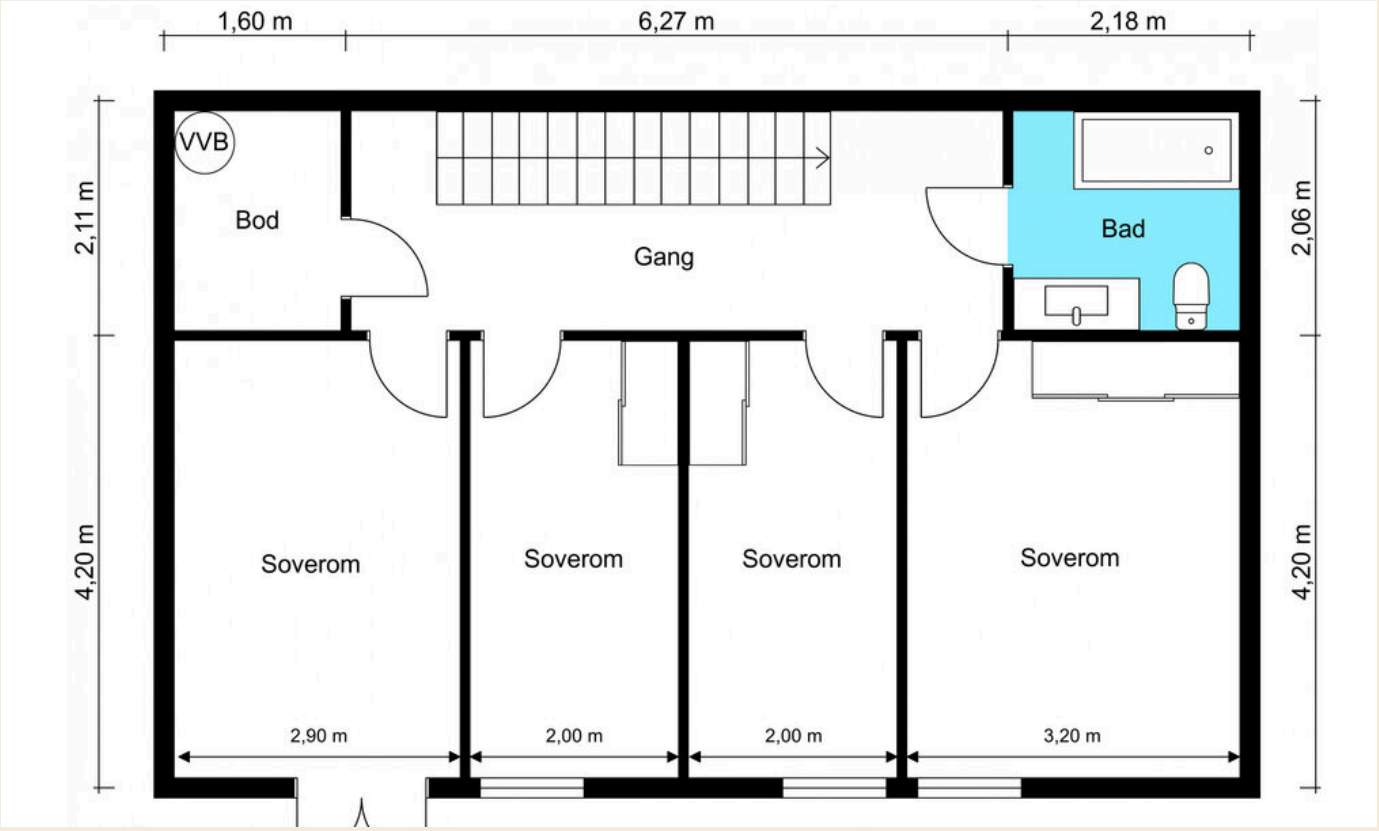
Kort fortalt

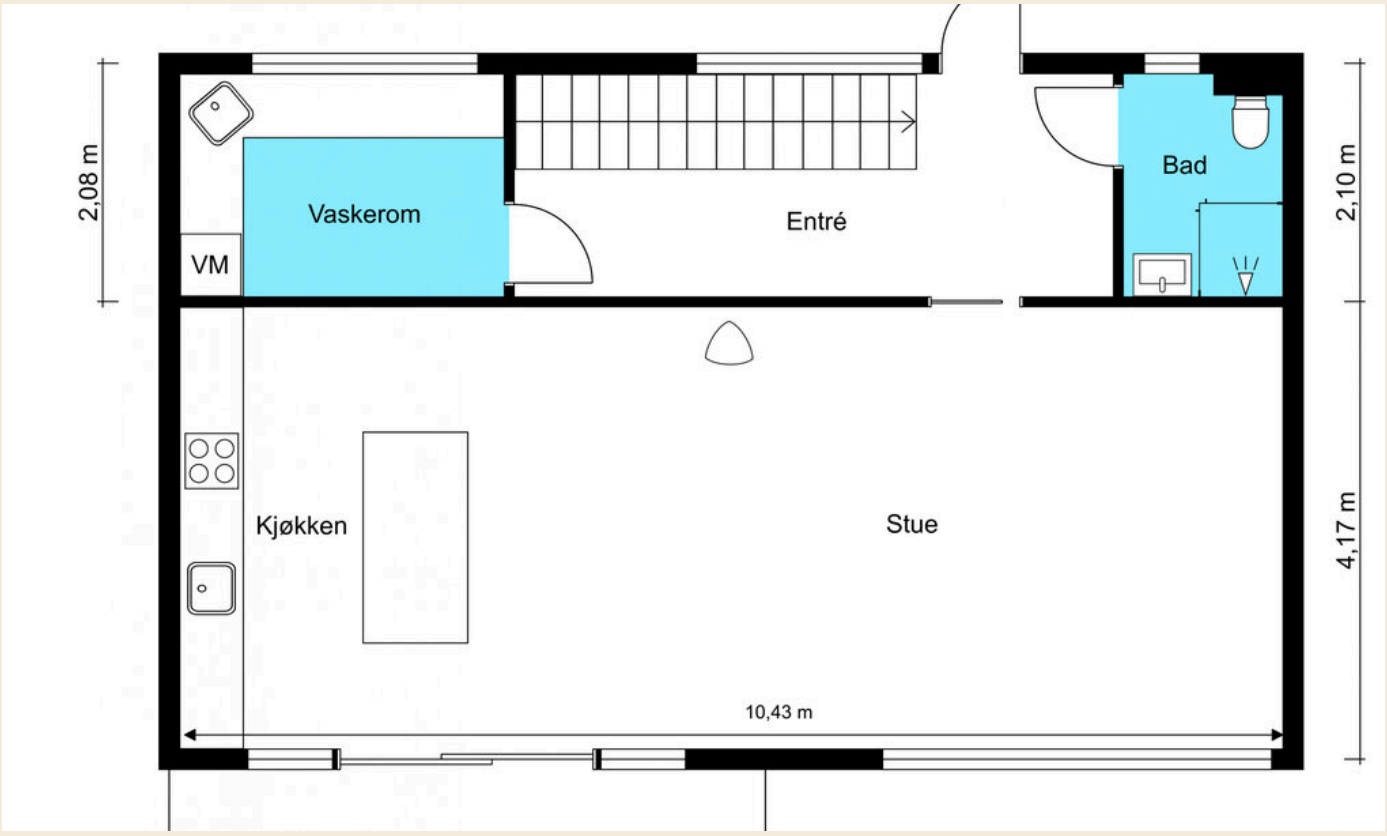
Familievennlig tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Greverud i Nordre Follo. Her bor du i et rolig, trygt og svært barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage, butikk, togstasjon og flotte turmuligheter i nærområdet. Boligen har en gjennomgående god standard med lyse og romslige oppholdsrom, store vindusflater og flere flotte uteplasser med gode solforhold. Den sørvestvendte terrassen og den romslige markterrassen skaper perfekte rammer for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster. Praktisk planløsning med god plass til hele familien gjør dette til en bolig man kan trives i i mange år.

4 soverom
2 bad + eget vaskerom
Solrike terrasser og hage
Garasje og oppstillingsplasser
Utstrakt bruk av downlights både inne og ute
Kort vei til skole, butikk, tog og bhg

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm





1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm





























Terrasse på ca 15 kvm med gode møbleringsmuligheter.





Boligen byr på svært gode uteområder med solrik sørvestvendt beliggenhet.

Hagen har god plass til trampoline, lek og annen aktivitet, noe som gjør eiendommen svært attraktiv for barnefamilier.










home



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0041/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skjervenveien 2E, 1415 OPPEGÅRD
Gnr 243, bnr 637, snr 2 i Nordre Follo kommune

Selgere
Hayley Giang Binh Thi Ngo
Jimmy Trinh The Vuong

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 503 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 68 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, teknisk rom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 20 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 15 kvm. Bod
Total BRA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
Entré:
Boligen ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré med herlig vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til oppbevaring med både garderobeskap og praktisk skoskap. Entréen gir et svært godt førsteinntrykk av boligens moderne og gjennomgående stil.

Stue / kjøkken:
Lys og romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir flott utsyn mot grønne omgivelser og slipper inn godt med dagslys. I 2019 ble det lagt flott enstavs eikeparkett i 1. etasje, noe som gir et moderne og eksklusivt uttrykk. Downlights i himling.

Stuen har god plass til både sofakrok og spisebord, og peisovn sammen med varmepumpe sørger for lun og behagelig oppvarming gjennom året. Fra stuen er det direkte adkomst til terrasse via skyvedør i glass, som skaper en naturlig overgang mellom inne- og uteområdene.

Kjøkkenet fra Sigdal har praktisk utforming med god benk- og skapplass, laminat benkeplate og en sosial kjøkkenøy som fungerer som et naturlig samlingspunkt ved matlaging. Integrerte hvitevarer som medfølger er kjøleskap, mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Bad og vaskerom:
Boligen har to bad samt separat vaskerom.

Badet i underetasjen er pent flislagt og utstyrt med varmekabler, vegghengt toalett samt badekar med dusjgarnityr. Badet i 1 etg. er også flislagt og inneholder servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vaskerommet fremstår praktisk og funksjonelt med fliser på gulv og delvis flislagte vegger. Her er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel, stor arbeidsflate med utslagskum samt godt med skapplass til oppbevaring.

Soverom:
Boligen har fire gode soverom med fleksibel planløsning. Dersom behovet er tre soverom, kan ett av rommene med fordel benyttes som TV-stue, kontor eller ekstra oppholdsrom.

Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng, skyvedørsgarderobe og øvrig møblement. Alle rommene har pene overflater og gode størrelser. Ett av soverommene har direkte utgang til boligens markterrasse, som gir en ekstra luftig og privat romfølelse.

Uteplasser og hage:
Boligen byr på svært gode uteområder med solrik sørvestvendt beliggenhet.

Fra kjøkkenet er det utgang til flott terrasse med gode solforhold. I underetasjen finner man en romslig markterrasse med rikelige møbleringsmuligheter og plass til loungegruppe, spisebord, grill, daybed m.m. Det er etablert levegg mot nabo som bidrar til skjermet og privat følelse.

Via steintrapp på siden av boligen er det enkel adkomst mellom terrasse og hage. Hagen har god plass til trampoline, lek og annen aktivitet, noe som gjør eiendommen svært attraktiv for barnefamilier.

Bod:
Boligen disponerer både innvendig bod og tørrbod under garasjen med god lagringsplass.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering på eiendommen skjer via garasje eller oppstillingsplass foran eiendommen.
Hele innkjørselen ble asfaltert i 2026.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2026:
- Fasade vask, beising av rekkverk, terrasse og balkong
- Asfaltert innkjørsel

2019:
- Lagt nytt gulv i 1.etasje med 1-stav parkett av eik
- Soverommene med nytt laminat gulv.
- Malt alle vegger og tak, byttet ut lister.
- Reduksjonsventil byttet av Follo Rørleggerservice

Sammendrag selgers egenerklæring
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, Follo rørleggerservice: Byttet reduksjonsventil i 2019 pga ulyd i rørsystem. Lyd opphørte etter skifte.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært byttet gulv til ettstavs eikeparkett i hele stuen/kjøkkenet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, ca. 5 terrassebord i nedre terrasse som bør skiftes ut.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Merk er bord på verandaen som er vridd.

Dører: Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrasse og balkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon, i underetasjen, målt til ca. 48 m².
Terrasse i trekonstruksjon, foran inngangen, målt til ca. 5 m².
Balkong i trekonstruksjon, ut fra stue/kjøkken, målt til ca. 15 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Rom Under Terreng: Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: Under 7 vektprosent.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong.
Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller

skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

GARASJE

Frittstående garasjebygning.
Bindingsverksvegger kledd med panel, grunnmur og dekke av betong og tak er tekket med takstein.
Garasjerom i 1. Etasje og bod i underetasjen med adkomst via trapp på siden.

TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er registrert slitasje på konstruksjonen, og noe svikt på terrassebordene på den nederste terrassen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert mindre svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Varmesentral
- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,42 meter, målt i gang i underetasje.
Ca. 2,37 - 4,0 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted
Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Tilstøtende vegger er mot yttermur og mot nabo, noe som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Fastmonterte gjenstander som ikke medfølger:
- Lamper på kontor og et av soverommene.
- Fastmontert hylle i stuen og på samme soverom.
- Alle veggehengte TV-er

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
- Peisovn
- Varmepumpe

- Varmekabler i alle rom i underetasjen (for uten om bod), på vaskerom, samt bad i 1. Etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh.
Strømkostnad ble på kr 22 600 for 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 770,-pr. 2025

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
- Avløp kr 11 279
- Feiing kr 355
- Renovasjon kr 3 820
- Vann kr 11 316

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig.

Prognosene for inneværende år kan avvike.

Årsprognose for kommunale gebyrer i 2026 er på kr 24 450.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring v/Fremtind (polisenummer: 00021675279) kr 5 200,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra kr 500,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 401 901,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 607 605,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet tv og internett med fiber igjennom GlobalConnect.
TV/internett: kr 500,- pr. måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 117 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det er likevel etablert et naturlig skulle mellom seksjonene ved beplantning og hekk.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skjervenveien 2E ligger sentralt til på Oppegård, i et etablert boligområde med nærhet til både marka og sentrale servicetilbud. Området er særlig populært blant familier, med kort vei til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Eiendommen har gangavstand til Greverud stasjon, som betjenes av Østfoldbanens L2-linje med forbindelser mot både Oslo og Ski. Dette gir gode pendlermuligheter og enkel tilgang til regionen.

For barnefamilier ligger både Greverud skole og Flåtestad ungdomsskole i nærområdet. Greverud skole beskrives av kommunen som en skole med nærhet til både marka og kollektivtilbud.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turstier, idrettsanlegg og grønne omgivelser i umiddelbar nærhet. Samtidig er det kort vei til Greverud senter med dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud.

Skjervenveien kombinerer dermed et fredelig og grønt bomiljø med nærhet til kollektivtransport, skoler og hverdagsfasiliteter - en attraktiv beliggenhet for både familier og pendlere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen "NYBYGG - TOMANNSBOLIG" datert 20.08.2012.
Det foreligger ferdigattest for "NYBYGG - GARASJE MED SPORTSBODER" 08.12.2011

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Offentlig til privat vei. Det er de som har rett på vei som

må bekoste den.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, Midlertidig bygge- og anleggsområde, kjøreveg og annen veggrunn – grøntareal iht. reguleringsplan for «Fv. 152 Skiveien, Stenfelt – Greverud» med ID 2012003, vedtatt 19.06.2017. Eiendommen er videre omfattet av områderegulering for «Frittliggende småhusbebyggelse» med ID 2014002, vedtatt 12.09.2016.

I kommuneplanen er området avsatt til nåværende boligbebyggelse og vegformål iht. Kommuneplan Nordre Follo 2023–2034 med ID KPLAN2023, vedtatt 03.05.2023.

Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i kommuneplanen: flomfare, gul og rød støysone iht. T-1442, samt sikringssone for nedslagsfelt drikkevann. Dette vil kunne få betydning for behandling av plan- og byggesaker som omfatter eiendommen, blant annet ved eventuelle krav til støytiltak, overvannshåndtering og særskilte hensyn til drikkevann.

Kommuneplaner under arbeid
Id KPLAN2026
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2026–2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Det foreligger ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

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

3207/243/637/2:
18.06.2021 - Dokumentnr: 740148 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2021 - Dokumentnr: 550807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:707
Rett til å plassere avfallsbeholdere for renovasjonsordning

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 36 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Foto kr. 5 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skjervenveien 2E

Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.)	4 min	0.4 km
495 elever, 26 klasser		
Østli skole (1-7 kl.)	20 min	1.7 km
422 elever, 22 klasser		
Flåtestad ungdomsskole (8-10 k...	7 min	0.6 km
241 elever, 18 klasser		
Roald Amundsen videregående sk...	7 min	3.9 km
597 elever, 39 klasser		
Ski videregående skole	13 min	7.1 km
640 elever, 25 klasser		

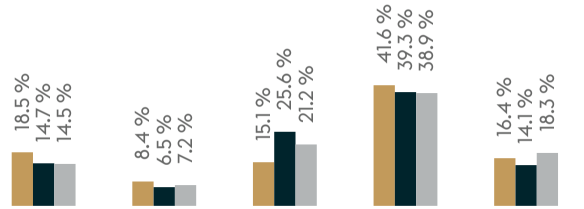
Offentlig transport

Greverud stasjon	2 min	
Linje 81N, 84E, 580	0.2 km	
Oppegård stasjon	8 min	
Linje L2, L2x	0.7 km	
Oslo S	22 min	
Totalt 24 ulike linjer	22 km	
Oslo Gardermoen	48 min	

Barnehager

Greverudlia barnehage (1-5 år)	5 min	
106 barn	0.4 km	
Slåbråten barnehage (1-5 år)	10 min	
67 barn	0.8 km	
Vestre Greverud barnehage (1-5...	10 min	
48 barn	0.8 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd/vest	1 369	552
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Greverud skole	4 min
Aspeleina ballplass	5 min
Puls Greverud	9 min
Abox Greverud	9 min

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Skjervenveien 2E , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 637, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1592 **Referansenummer:** JN2403

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
- Garasje.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.
- Ringeklokke.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i alle rom i underetasjen for uten om bod (det er ikke registrert termostat i boden), og i vaskerom, samt bad i 1. Etasje.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

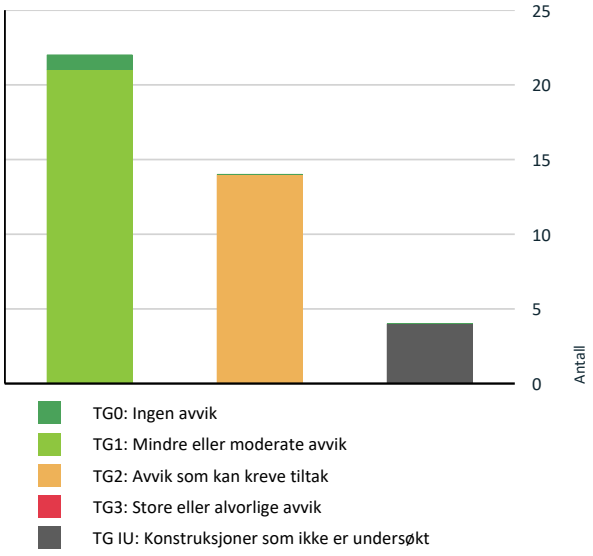
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Merk er bord på verandaen som er vridd.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrasse og balkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, i underetasjen, målt til ca. 48 m².
Terrasse i trekonstruksjon, foran inngangen, målt til ca. 5 m².
Balkong i trekonstruksjon, ut fra stue/kjøkken, målt til ca. 15 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på konstruksjonen, og noe svikt på terrassebordene på den nederste terrassen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,42 meter, målt i gang i underetasje.
Ca. 2,37 - 4,0 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: Under 7 vektprosent.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter over servant.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er ifølge eier fra byggeår.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Rommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malte flater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Benkeplate.
Sanitærutstyr: Servantkum i stå og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er

ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Benkeplate.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj i badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er mot yttermur og mot nabo, noe som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med

overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Mikro.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet og mot teknisk rom hvor det er sluk.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom, bod og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2016.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2011.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasjebygning.
Bindingsverksvegger kledd med panel, grunnmur og dekke av betong og tak er tekket med takstein.
Garasjerom i 1. Etasje og bod i underetasjen med adkomst via trapp på siden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

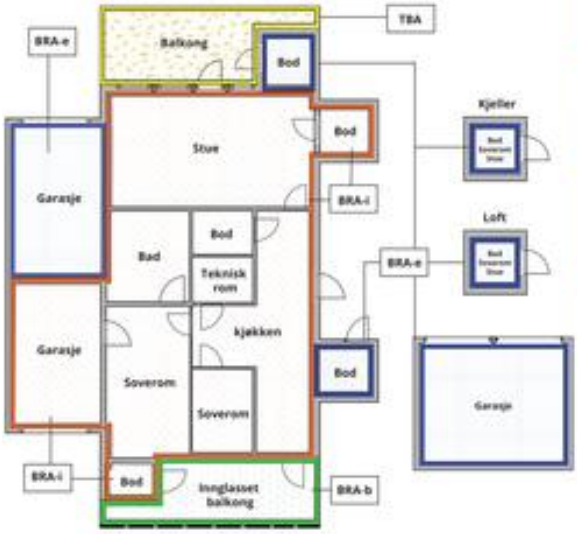
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70			70	20
Underetasje	67			67	48
SUM	**137**				**68**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, teknisk rom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		15		15	
1. Etasje		17		17	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Jimmy Trinh The Vuong	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	637		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjervenveien 2E

Hjemmelshaver
Ngo Hayley Giang Binh Thi, Vuong Jimmy Trinh The

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 bygningssakyndige 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 høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 oppfyller 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jimmy Trinh The Vuong	9578-5998-4-838146	2026-05-05 13:58:48
Hayley Giang Binh Thi Ngo	9578-5997-4-948641	2026-05-07 08:55:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
46-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skjervenveien 2E, 1415 OPPEGÅRD

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Hayley Ngo, Jimmy Trinh The Vuong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21675279
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo rørleggerservice: Byttet reduksjonsventil i 2019 pga ulyd i rørsystem. Lyd opphørte etter skifte.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv til ettstavs eikeparkett i hele stuen/ kjøkkenet

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ca. 5 terrassebord i nedre terrasse som bør skiftes ut.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 46-0041/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hayley Giang Binh Thi Ngo	**2026-05-07**	**Jimmy Trinh The Vuong**	**2026-05-05**

Identifikasjon

Hayley Giang Binh Thi Ngo

Identifikasjon

Jimmy Trinh The Vuong

Signicat

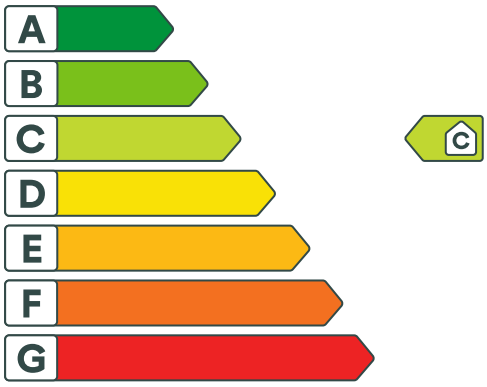
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skjervenveien 2E, 1415 OPPEGÅRD	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300144603**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **637**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
115,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,00 kWh/m²	**17 545 kWh**

0217-2012003	FV.152 Skiveien, Stenfelt-Greverud				
Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**19.06.2017**	*Datert:*	18.05.2017	*Arkivsak:*	15/5511
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				
Mindre endring	**Nr. 1**	*Datert:*	*22.01.2026*	*Arkivsak:*	25/00751

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2001003_1	på grunnen/vannoverflate
0217-2001003_2	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Hensikt med planen

Planen skal legge til rette for etablering av:

- Innfartsparkering med sykkelhotell i tilknytting til Oppegård stasjon.
- Forbedring av kryss og stenging av uhensiktsmessige avkjørsler.
- Ny gang- og sykkelveg / fortau og bussholdeplasser på strekningen Stenfelt til Greverud i Oppegård kommune.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BF1 til BF11
1113	Boligbebyggelse blokkbebyggelse	Felt BB1
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt BOP 1
1162	Undervisning	Felt U1 til U2
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg	Felt TR1
1802	Bolig/forretning/kontor	Felt B/F/K1
1810	Forretning/kontor	Felt F/K1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg, offentlig	Felt o_KV1 til o_KV3
2011	Kjøreveg, felles	Felt f_KV4 til f_KV8
2012	Fortau	Felt o_F1 til o_F6
2015	Gang-/sykkelveg	Felt o_GS1 til o_GS8
2016	Gangveg/gangareal/gågate	Felt f_GG1
2018	Annen veggrunn-tekniske anlegg	
2019	Annen veggrunn-grøntareal	
2025	Holdeplass/plattform	Felt o_H1 til o_H5
2073	Kollektivholdeplass	Felt o_KH1 til o_KH5
2074	Pendler-/innfartsparkering	Felt o_P1

Grønnstruktur

3001	Grønnstruktur	Felt o_G1

§ 4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235	Anleggsområde	område #1 -11

Midlertidig anleggs- og riggområde. Tillates brukt ved gjennomføring av anlegget. Bestemmelsesområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.

§ 5 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt

§ 6 Fellesbestemmelser

§ 6.1 Kulturminner

Det skal gjøres en arkeologisk registrering av planområdet før anleggsarbeidet starter på de områder som ikke tidligere har vært undersøkt og som berøres av anleggsarbeidet.

§ 6.2 Utforming PBL § 12-7

Anlegget skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og fremme biologisk mangfold.

Terrenginngrep skal utføres skånsomt for å ivareta hensyn til kulturminner- og miljøer. Alle arealer regulert til «annen veggrunn_grøntareal» skal opparbeides sammen med øvrig veganlegg.

§ 6.3 Universell utforming

Det planlagte tiltaket skal følge prinsippene om universell utforming, jf Statens vegvesens håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Følgende krav gjelder for konkrete tiltak:

- Gangfelt (kapittel 7.3 i V129), herunder minimum belysning, ledelinjer, stigningsforhold og varselfelt.
- Holdeplasser (kapittel 8 i V129), herunder minimum leskur, sittemuligheter og tilpassing for rullestolbruker og tilrettelegging for blinde og svaksynte. Høyden på kantsteiner og ledelinjer skal tilpasses kollektivframkomstmiddelet.

§ 6.4 Blågrønn overflatefaktor

For innfartsparkeringen felt o_P1 skal blågrønn faktor være 0,3. Beregnes iht. matrise:

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:
		1. BLÅGRØNNE FLATER	
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.	
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER	
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m^2/tre.
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m^2/tre (x 0,8).
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; epal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m^2/tre (x 0,6).
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m^2/tre (x 0,7).
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m^2/tre (x 0,5).
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m^2	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m^2	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m^2, som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

§ 6.5 Støy

Støyfølsom bebyggelse (bolig, undervisning) som ved 20 års fremskrevet trafikksituasjon fra planoppstart (år 2032) vil få beregnet utendørs støynivå over 65 dB Lden på fasade utenfor støyfølsomme rom, skal det gis tilbud om støytiltak i form av lokal skjerming for de eiendommene som ikke får skjermer langs med vegen. For boliger som har utendørs støynivå over Lden 65 dB på fasade og over LpAeq24h 35 dB i støyfølsomme rom skal det tilbys fasadetiltak.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

§ 6.6 Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdier gitt i tabell 4 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128/2014.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

§ 7.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Felt BF1 til BF13)

For feltene gjelder reguleringsplan med planident 217_2014002 «Frittliggende småhusbebyggelse»

§ 7.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BB1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_2007007 «Skiveien 200»

§ 7.3 Undervisning (Felt o_U1- o_U2)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_4419 «Oppegård syd, vest for jernbanen»

§ 7.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (Felt BOP_1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_2013006 «Greverud senter»

§ 7.5 Andre typer bebyggelse og anlegg (Felt o_TR1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_R443400 «Sætreveien 1 gnr.44 bnr.150»

§ 7.6 Bolig/forretning/kontor (Felt B/F/K1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_ R443400 «Sætreveien 1 gnr.44 bnr.150»

§ 7.7 Forretning/kontor (Felt F/K1 til F/K2)

For feltet F/K1 gjelder reguleringsplan med planident 217_4419 «Reguleringsplan for Oppegård syd, vest for jernbanen».

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kjøreveg, offentlig (Felt o_KV1 til o_KV3)

Feltene omfatter fylkesveg 152 og skal opparbeides ihht. plankart med nødvendige kryss og sekundærveger.

§ 8.2 Kjøreveg (Felt f_KV4 til f_KV8)

Feltene skal opparbeides og brukes som felles adkomstveier iht. § 10.

§ 8.3 Fortau (Felt o_F1 til o_F6)

Feltene skal opparbeides som fortau. Fortau skal adskilles fra kjøreareal med avvisende kantstein.

§ 8.4 Gang-/sykkelveg (Felt o_GS1 til o_GS8)

Feltene skal opparbeides som kombinert gang- og sykkelveg langs fylkesveg. Arealene skal være adskilt fra fylkesvegen med grøft eller rabatt opphøyd med avvisende kantstein.

§ 8.5 Gangveg/gangareal/gågate (Felt f_GG1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_2007007 «Skiveien 200»

§ 8.6 Annen veggrunn-tekniske anlegg

Arealene skal brukes til opparbeidelse av trafikkøyer.

§ 8.7 Annen veggrunn-grøntareal

Under annen veggrunn inngår grøfter, skjærings- og fyllingsskråninger, murer, rabatter, eventuelle støyskjermer og andre relevante sideområder tilhørende veganlegget.

Der rabatten mellom o_KV og o_GS er ~3 meter bred skal det plantes busker eller gatetrær for å øke opplevd avstand til biltrafikken.

Ved anlegg av grøntarealer til veganlegg skal benyttes masser som er egnet som vekstmedium og som inneholder lite ugressfrø. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge med norsk svarteliste».

Forstøtningsmur, sikringsgjerder, rekkverk, trapp og lysmaster skal ha material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og skal ta hensyn til det historiske bygningsmiljøet.

Det tillates forstøtningsmurer over 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng *ved bygging av ny bru over jernbane og tilpasning av veisystemet i direkte tilknytning til brua*.

Terrenget i felt annen veggrunn sør for gang- og sykkelveien opp til brua (felt o_SVG1) skal beplantes med busker og /eller trær. I det samme området tillates det oppføring av terrengmurer.

§ 8.8 Holdeplass/plattform (Felt o_H1 til o_H5)

Feltene skal brukes til oppsetting av leskur og informasjonstavle for busslomme.

§ 8.9 Kollektivholdeplass (Felt o_KH1 til o_KH5)

Feltene omfatter busslomme utenfor kjøreareal til fylkesveg.

§ 8.10 Pendler-/innfartsparkering (Felt o_P1)

Feltet skal opparbeides til pendler /innfartsparkering.

Innenfor feltet skal det oppføres et sykkelhotell for minimum 100 sykler. Sykkelhotellet skal ha to innganger og ha en god arkitektonisk utforming.

§ 9 Grønnstruktur (Felt o_G1)

§ 9.1 Grønnstruktur (felt G1)

Feltet skal opparbeides som turvei i forlengelse av felt o_G3 i reguleringsplan for Greverud senter med planident 217_2013006.

§ 10 Offentlige formål

§ 10.1 Offentlige arealer

Felt o_U1-2, o_KV1-3, o_F1 -6, o_GS1-8, o_H1-5, o_KH1-5 og o_P1 skal være offentlige arealer.

§ 11 Felles formål

§ 11.1 Felles arealer

Areal merket felles veg f_KV4 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 44/382 og 44/192.

Areal merket felles veg f_KV5 er felles atkomst til eiendommene gnr./bnr. 44/43, 44/421 og 44/162.

Areal merket felles veg f_KV6 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 43/707, 43/7, 43/637 og 43/376.

Areal merket felles veg f_KV7 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 43/375 og 43/399.

Areal merket felles veg f_KV8 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 43/372, 43/320 og 43/1085.

§ 12 Bestemmelser til bestemmelsesområder, midlertidig anleggsområde (#1 til #14)

§ 12.1 Anleggs- og riggområde (område #1 til #14)

Områdene tillates brukt som midlertidig anleggs- og riggområder ved gjennomføring av veganlegget. Når anleggsarbeidene er avsluttet, skal områdene i plankartet oppheves.

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal senest 8 måneder etter at anleggsarbeidene er avsluttet, tilbakeføres til opprinnelig stand eller opparbeides til bruksformålene i § 7 etter avtale med grunneiere.

§ 13 Bestemmelser til hensynssoner

§ 13.1 Frisikt

Områdene omfatter frisikt ved kryss. Sonene er markert på plankartet. Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthinder (vegetasjon/gjenstander) høyere enn 0,5 meter.

§ 14 Trafikkregulerende tiltak PBL §12-7 nr.7

Nye avkjørsler og avkjørsler som skal stenges er vist på plankartet og gjennomføres samtidig med ferdigstillelse av anlegget.

§ 15 Trygg skolevei i anleggsperioden

I anleggsperioden skal det til enhver tid være god fremkommelig for gående og syklende langs strekningen.

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

§ 16.1 Vann og avløp

Før utbygging av vegtiltak innenfor planområdet kan igangsettes må koordinering av utbygging av offentlig vann-og avløpssystem være avklart med Oppegård kommune.

§ 16.2 Støyskjermer og -tiltak

Alle støyregulerende tiltak innenfor planområdet skal være ferdigstilt senest samtidig som ferdigstilling av veganlegget.

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 vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- 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 tomtearrondering

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 forflyttning 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 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

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

§ 10.2 Utforming

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

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

§ 11 Parkering

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

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

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

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

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

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

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

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

§ 13.2 Hekk mot friområde

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

§ 14 Overvann

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

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

§ 15 Bekker og vassdrag

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

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

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

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

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

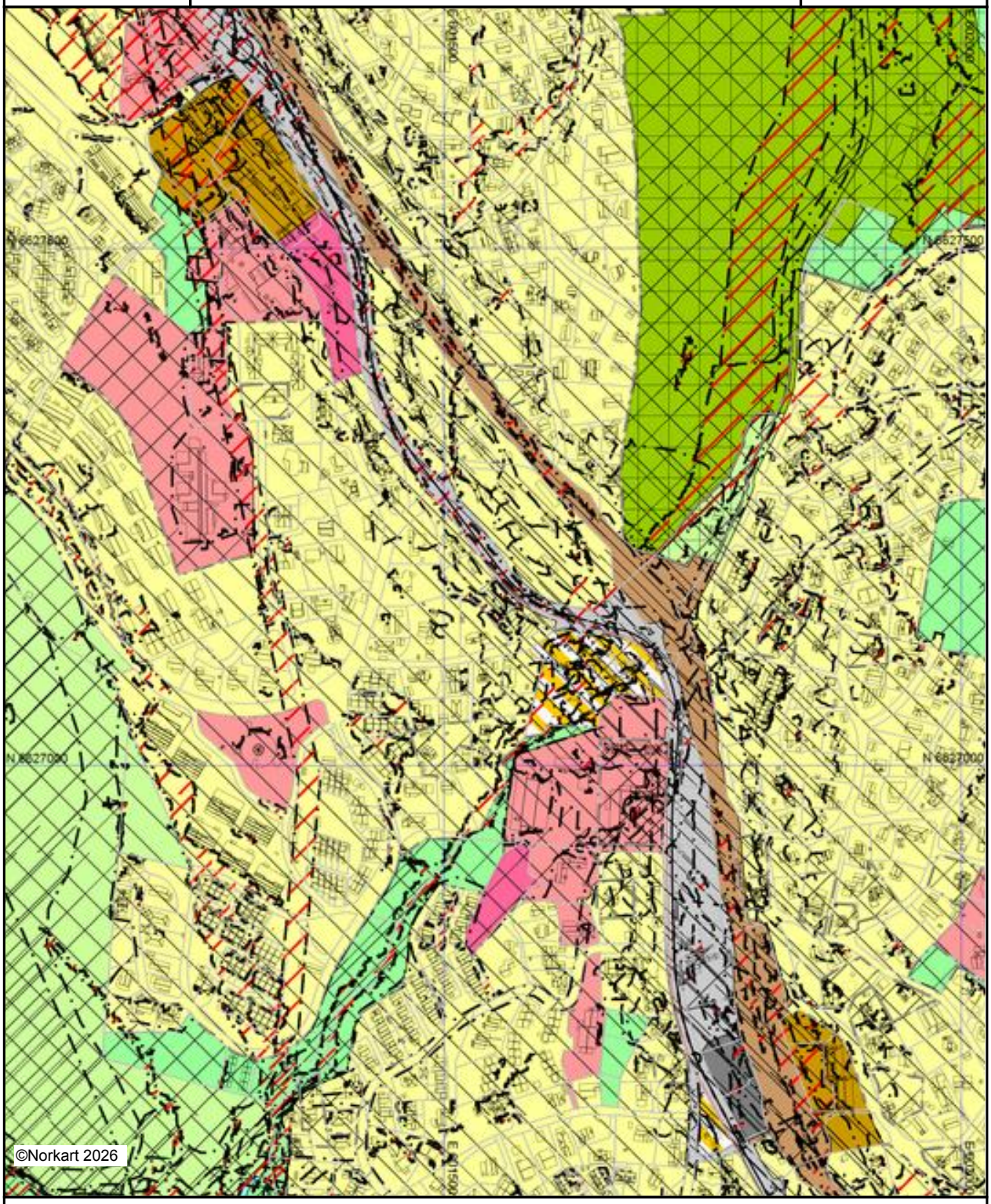
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/637/0/2
Adresse: Skjervenveien 2E
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-22/00518-4		Erik Skifjeld Endre	22.06.2022

Tillatelse og dispensasjon, oppføring av støttemur Skjervenveien 2B-E

Saksopplysninger

Tillatelsen gjelder:	Oppføring av støttemur
Dispensasjonen gjelder:	Dispensasjon fra høydekravet støttemur Kommuneplan § 16.5
Byggested:	Skjervenveien 2B-E – gnr. 243/bnr.637
Tiltakshaver:	Statens Vegvesen
Ansvarlig søker:	Multiconsult
Søknad mottatt:	07.04.2022
Søknad komplett:	20.06.2022

- Støttemur 10 oppføres på areal regulert til boligformål i tråd med områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.
- Støttemur 09 oppføres på areal regulert til *Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG31).* Eiendommen er regulert til veiformål 2012003, Fv.152 SKIVEIEN, STENFELT – GREVERUD, ikrafttredelse 19.06.2017
- Tiltaket påvirker ikke BYA eller utnyttelsesgrad.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.
- Vi har fått uttalelser fra Vann og avløp.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til oppføring av støttemur.

Nordre Follo kommune gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra § 16.5, vedrørende maks høyde på støttemur, bokstav a) i kommuneplan 2019-2030 ,arealdel Oppegård.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall.
2. Dispensasjonen gjelder bare for dette tiltaket.

3. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest skal sendes inn av ansvarlig søker.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Det samme gjelder for dispensasjonen. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Plantegning_K09_K10	07.04.2022	BYGG-22/00518
Utomhusplan	E3 Mur 9 og 10 Utsnitt 3D-modell	07.04.2022	BYGG-22/00518
Snitt 1	E1 K091 Snitt mur 9	07.04.2022	BYGG-22/00518
Snitt 2	E2 K101 Snitt mur 10	07.04.2022	BYGG-22/00518

Ansvar

Ansvar er vurdert etter SAK § 4.3 bokstav a) som sier; Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i veglov 21. juni 1963 nr. 23 så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kan offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen, fylkeskommunen eller et statlig utbyggingsselskap for veg er tiltakshaver utføres uten at reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Sentral godkjenning av foretak), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) kommer til anvendelse. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) skal likevel gjelde.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Statens Vegvesen skal i forbindelse med bygging av ny gang- og sykkelveg mellom Stenfelt og Greverud, langs Fv 152 (Skiveien), oppføre støttemurer for å ivareta nivåforskjeller.
Det er i forkant gjort avklaringer med kommunen om følgende:
- Tiltaket omfattes av SAK10 § 4-3, alternativ 2. Tiltaket må nabovarsles.
- Kommunen krever tegningsgrunnlag som omhandler vei utarbeidet etter Statens vegvesens håndbok R700. Tegninger som ikke omhandler vei, herunder støttemurer, kan leveres som forelagt eksempel til kommunen. Dvs. en situasjonsplan som viser murens plassering i plan (kun vist med illustrativ linje som angir posisjon, ikke detaljert tegnet ifht konstruksjonsoppbygging), snitt-tegninger (målsatte og detaljerte) og illustrasjonsutsnitt fra modell som viser hele muren i 3D med påsatt høydemål.
- Hvis muren er detaljert avklart i planen og tegnet inn i plankartet nærmere enn 4 meter fra nabogrense vil det likevel ikke være behov for samtykke til nærbygging.

Ansvarlig søkers opplysninger
Det skal oppføres to støttemurer hvor plassering er avklart i planen, for å ivareta nivåforskjeller i terrenget. Mur 09 er en støttemur langs Skiveien, mellom Fv152 og ny gang-/sykkelveg. Den er omtrent 57 meter lang og høyden varierer mellom 0,2 m og 1,6 m over terreng. Mur 10 er en støttemur som skal ta opp høydeforskjellen mellom ny gang-/sykkelveg og tilstøtende eiendommer. Muren er omtrent 26 m lang og høyden er opp til 1,3 m over terreng. Begge murene skal utføres i betong, med rekkverk på toppen, som vist på prinsippsnitt.
Prosjektet er et fellesprosjekt der Nordre Follo kommune skal bygge ny hovedvannledning og rehabilitere alle vann- og avløpsledninger. Kommunen har deltatt aktivt i hele prosjekteringsperioden og er innforstått med ledninger som utgår og nærføringer til støttemurer. Krav til tiltak i den forbindelse er innarbeidet i planene.

Støttemur 09 oppføres på areal regulert til *Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG31).*
Støttemur 10 oppføres på areal regulert til *Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF),* hvor plan 2014002 er gjeldende. Begge murene er regulert og vist på reguleringsplan. Det foreligger vedlagt søknaden privatrettslige grunneieravtalet mellom tiltakshaver og hjemmelshaver av privat boligeiendom.
Det er ikke identifisert forhold som vil kreve dispensasjon for mur 10.

Muren plasseres nærmere nabogrense enn 4m, og avviker således fra avstandskrav i PBL. Muren er også plassert nærmere enn 20 meter fra midt fylkesvei og således i strid med avstandskravet til fylkesvei i kommuneplanen. Kommunen angir at dersom murene er avklart i planen og tegnet inn i plankartet nærmere enn 4 meter fra nabogrense vil det ikke være behov for samtykke til nærbygging. Det samme vil gjelde med tanke på avstand til fylkesvei. Murene er tegnet inn på plankartet og er en forutsetning for å kunne gjennomføre reguleringsplanen. Murene må utføres med den gitte høyden for å kunne være i tråd med posisjonen angitt i reguleringsplanen (som er detaljert avklart).

Nabomerknader
Tiltaket ble nabovarslet 16.01.2022 og 04.02.22 (varsel om disp. fra høydekravet for mur 9). Det har ikke kommet inn nabomerknader.

Dispensasjon
Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelser for forstøtningsmurer gitt i §16.5, bokstav a iht. PBL §19-2.

Forstøtningsmuren med angitt høyde opptil 1,6 meter er i strid med kommuneplanbestemmelse § 16.5 bokstav a punkt 4, hvor det fremgår at det ikke tillates «*høyere forstøtningsmurer enn 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng ved murens start».*

Generelt om dispensasjoner:
Reguleringsplaner og bestemmelser er utarbeidet gjennom en omfattende beslutningsprosess. Planen er kommunens styringsverktøy og skal blant annet ivareta utbyggingsmønster og forholdet til allmennheten.

Med hjemmel i PBL § 19-2 kan kommunen dispensere fra planbestemmelser. Dette krever en begrunnet søknad, og dispensasjon kan bare gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse og hensynene bak den aktuelle planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må også fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Dette henspiller først og fremst på en interesseavveining av de allmenne hensynene som foreligger, ikke de individuelle fordelene tiltakshaveren har av en dispensasjon. Personlige hensyn vil bare unntaksvis være utslagsgivende der det gjør seg gjeldende allmenne mot hensyn. Det vil normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.
Vilkårene er kumulative, det betyr at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. En dispensasjon er ment å være en snever unntaksbestemmelse, og kommunen har ikke lovlig adgang til å gi dispensasjon dersom vilkårene i PBL. § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt. Det vil si at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke kan vesentlig tilsidesettes, og i tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Selv om det i hver enkelt sak skal gjøres en konkret helhetsvurdering, vil en dispensasjon lett skape presedens, og dispensasjoner bør derfor unngås for ikke å uthule planer, særlig i de tilfeller der planbestemmelsene må anses å være aktuelle. I denne saken søkes det om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan, vedtatt 12.06.2019. Planen er relativt ny, og det foreligger ingen holdepunkter for at planbestemmelsene kan anses å være utdaterte. Tvert imot finner vi det klart at bestemmelsene om byggegrenser og høyde på forstøtningsmur er høyst aktuelle.

Dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 16.5 om maksimal tillatt høyde på forstøtningsmur:
Forstøtningsmuren er i strid med kommuneplanbestemmelse § 16.5 bokstav a punkt 4, hvor det fremgår at det ikke tillates «*høyere forstøtningsmurer enn 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng ved murens start».* Hensynet bak bestemmelsen er å hindre høye støttemurer og dermed også store inngrep i terrenget i forbindelse med byggetiltak. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares, og man skal sikre gode estetiske kvaliteter på det som bygges. Murer og terrengendringer kan påvirke et område vesentlig.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen
Høyden på mur 09 varierer mellom 0,2 m og 1,6 m over terreng. Da høyden på muren stedvis overstiger 1,5m, søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelser for forstøtningsmurer gitt i §16.5, iht. §19-2 i plan- og bygningsloven.
Det antas at hensikten med høydebestemmelsen for forstøtningsmurer er et generelt ønske om å unngå høye støttemurer for sikring av fri sikt for Skiveien og estetikk. Forstøtningsmuren skal oppføres i forbindelse med byggingen av ny gang- og sykkelvei langs FV152 mellom Stenfelt og Greverud. Muren er i den forbindelse nødvendig for å ivareta nivåforskjeller mellom ny gang- og sykkelvei og tilstøtende eiendom uten å måtte legge om hele veien, og den vil bidra til økt sikkerhet for gang- og sykkelveien. Forstøtningsmuren vil ikke være til hinder for fri sikt mot vei, da fri sikt ivaretas av frisiktlinja som er regulert i reguleringsplanen. Muren skal oppføres i betong. Estetikken vil bli ivaretatt ved oppføring av muren ved at muren oppføres i materialer med høy kvalitet og får høy kvalitetsmessig utførelse.
Vi mener at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å bygge forstøtningsmuren høyere enn høydebestemmelsene, og at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunens vurdering av dispensasjonen
Hensynet bak bestemmelsen er å hindre høye støttemurer og dermed også store inngrep i terrenget i forbindelse med byggetiltak. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares, ivareta frisikt mot vei og man skal sikre gode estetiske kvaliteter med åpenhet og luft på det som bygges. Murer og terrengendringer kan påvirke et område vesentlig.
Det skal oppføres en støttemur for å ivareta nivåforskjell i terrenget som følge av ny gang-/sykkelvei ved eiendommen Skjervenveien 2B-E.
Tiltaket kan derfor i stor grad anses som samfunnsnyttig og er med på å tilrettelegge for økt trafikksikker ferdsel.
Muren skal utføres i betong.
Høyden på muren varierer mellom ca. 0 m og 1,6 m over terreng. Mur 09 det søkes dispensasjon fra høyden for, er omtrent 57 meter lang og høyden varierer mellom 0,2 m og 1,6 m over terreng.
Den maksimale tillatte høyden for en forstøtningsmur er som kjent 1,5 m, og den omsøkte forstøtningsmuren overskrider på det høyeste marginalt høyden med kun 10 cm i forhold til som det som er tillatt. Det kan sies å være et mindre avvik der en mindre del av muren er for høy. Kommunen anser at forstøtningsmuren ikke vil være til hinder for fri sikt mot vei, da fri sikt ivaretas av frisiktlinja som er regulert i reguleringsplanen.

Etablering av støttemuren muliggjør ivaretakelse av nivåforskjeller i terrenget som følge av ny gang-/sykkelvei ved eiendommen Skjervenveien 2B-E. Tiltaket er også anført som en del av ett større prosjekt der kommunen skal bygge ny hovedvannledning og rehabilitere alle vann- og avløpsledninger.
Størrelsen på tiltaket, altså murens lengder og angitte høyder med høydeoverskridelse i plan muliggjør at tiltaket kan bidra til å oppgradere viktig sosial infrastrukturtiltaket anses ikke å være til hinder for frisikt og plasseringen er regulert inn i planen fra før. Noe terrenginngrep må påregnes.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet blir i det følgende om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler;
- Etablering av støttemuren muliggjør ivaretakelse av nivåforskjeller i terrenget som følge av ny gang-/sykkelvei ved eiendommen Skjervenveien 2B-E.
- Tiltaket er også anført som en del av ett større prosjekt der kommunen skal bygge ny hovedvannledning og rehabilitere alle vann- og avløpsledninger.
- Tiltaket har stor samfunnsnyttig effekt for ivaretakelse av viktig sosial og trafikal infrastruktur
- Tiltaket anses å være godt tilpasset terrenget.
- Tiltaket oppleves ikke som dominerende og ivaretar frisikt fra veg.
- Åpenhet og luft anses som ivaretatt

Ulemper;
- Tiltaket er i strid med regulert maks høyde for støttemur
- Noen større inngrep i terreng.

Kommunen konkluderer i lys av tiltakets samfunnsnyttige formål og tilfredsstillende terrengtilpasning med at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innvilger søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens § 16.5 bokstav a.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vurdering av tiltaket

Grunneieravtaler
Det foreligger vedlagt søknaden privatrettslige grunneieravtaler mellom tiltakshaver Statens Vegvesenog hjemmelshaver av privat boligeiendom.

Plassering av tiltak nært strømførende linje/kabel eller nettstasjon
Støttemuren er en del av et større prosjekt med GS-vegen, og nesten alle støttemurer og andre elementer i prosjektet er i nærheten av strømførende linjer/kabler. Det kan enten være høyspent eller lavspent/veglys. Det er planlagt mye omlegginger/endringer av elektriske anlegg på strekningen. Dette gjøres i samråd med ledningseiere. Det jobbes med egen avtale med hver enkelt ledningseier om dette.

Forurenset grunn

Det er utført en miljø geologisk grunnundersøkelse med prøvetaking langs området hvor det skal etableres gang- og sykkelvei samt områder som er regulert til parkering eller skal brukes som riggareal. Det er utført en statistisk vurdering av analyseresultatene som viser at normverdi ikke er overskredet, og massene på tiltaksområdet kan anses som rene.
Da ansvarlig søker erklærer at normverdiene ikke er overskredet utløses det ikke krav om utarbeidelse av en tiltaksplan for fremtidige terrenginngrep.

Tiltaket er plassert i samsvar med regulert plassering, og det er gitt dispensasjon fra regulert maks høyde i kommuneplan, tiltaket anses å være i tråd med øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold
Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Vann og avløp

Virksomhet Vann og avløp uttaler følgende i dok bygg-22/00518-7;

Kommunale ledninger er planlagt flyttet til veien dette vil da ikke komme i konflikt med denne muren. Dette skal utføres i samarbeid med SVV sitt prosjekt om GSV langs Skiveien.

Vi har ingen innsigelser til det omsøkte tiltaket.

Det presiseres at:

- Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeligjøre atkomst til private og kommunale ledninger for drift og vedlikehold iht. TEK17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.
- Det vises til krav i kommuneplanens §4.2-4. Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flate skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller overvannet skaper ulemper for området/naboer.
- Minste horisontale avstand fra rørside på kommunal ledning til fundament på ny bebyggelse inkl. garasjer og støttemurer er 4,0 meter iht. kommunale VA-norm.
- Naturlige drensveier må opprettholdes. Det skal i henhold til PBL § 27-2, avledning av grunn- og overvann være sikret.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering, dimensjonering og utførelse. .

Gravemelding
Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park og virksomhet Vann og avløp først.

Plassering og beliggenhetskontroll
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen, hvor det fremgår at høydeplasseringen varierer mellom kote 131,4 og 162 moh. over gjennomsnittlig terreng.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 000,-
Dispensasjon fra kommune- og reguleringsplan	Vnr. 630	Gebyrregulativet § 1-6	kr	6400,-
Forstøtningsmur tiltaksklasse 2	Vnr. 261	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	9700,-
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**20100,-**

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Erik Skifjeld Endre
Ingeniør

Shilan Nori
konstituert avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
STATENS VEGVESEN

Kopi til:
MULTICONSULT NORGE AS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Byutvikling og arealplanlegging, Kristine Klavina

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 20.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	637	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Skjervenveien 2E, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76980715	1063	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 43/637
Saksnr: 10/919-8

Saksbeh.: CVV
Dato: 08.12.2011

Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS
Postboks 143
Skiveien 200A
1411 KOLBOTN

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

Gjelder:	*NYBYGG - GARASJE MED SPORTSBODER*
Byggested:	*Skjervenveien 2d .*
Tiltakshaver:	*Greverud Eiendomsutvikling AS*
Ansvarlig søker:	*Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS*
Ansvarlig PRO/KPR/UTF/KUT:	*Solli & Hoff Oppmåling AS*
Ansvarlig PRO/KPR-konstruks	*Siv. Helge Andreassen AS*
Ansvarlig UTF/KUT grunn-terreng	*Reiersen Entreprenørforretning AS*
Ansvarlig UTF/KUT betongarb	*Dammen Entrenørservice AS*
Ansvarlig UTF/KUT-tømrer/mur/puss	*Thorbjørn Nordskaug*
Igangsettingstillatelse	*29.09.2010*

Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring mottatt 16.11.2011. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Innmåling viser at høyde på garasjen er ca 26 cm høyere enn det som ble godkjent i igangsettingstillatelsen. I søknad om ferdigattest redegjøres det i avviksmelding for hvorfor garasjens gulv har blitt hevet. Høyde fra ferdig gulv til topp møne er ikke endret og ligger dermed innenfor reguleringsbestemmelsene. Endringen vurderes ikke å medføre vesentlig ulempe for nabo. Med bakgrunn i dette finner byggesakskontoret å godkjenne garasjens høyde.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i 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.

Hans Vestre
Leder byggesak

Christian Vatnedalen Vik
Ingeniør

Kopi til:
Geodata
Greverud Eiedomsutvikling AS, postboks 143, Flåtestadveien 3, 1416 OPPEGÅRD

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
16. NOV. 2011
Arkiv P
Arkiv S

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	43	637			Garasje	
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Sjervenveien 2d				1415	Oppegård

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☑ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen Ankomstdag	E	1 - 2	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg Situasjonskart	J	1 - 1	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Shark as

Dato: 15.11.11 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: KARI SIVERTSEN siv.ark mnal

stud.[illegible] arkitektur - shark.no
www.shark.no - [illegible]
[illegible]veien 200a, postboks 143, NO 1411 Kolbotn
tlf.+47 66 81 21 21 Fax.+47 66 81 21 [illegible]

© standard norge

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 43/637
Saksnr: 10/922-35

Saksbeh.: CVV
Dato: 20.08.2012

Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS
Postboks 143

1411 KOLBOTN

FERDIGATTEST

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

Gjelder:	*NYBYGG - TOMANNSBOLIG*
Byggested:	*Skjervenveien 2 D*
Tiltakshaver:	*Greverud Eiendomsutvikling as*
Ansvarlig søker:	*Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS*
Ansvarlig KUT:	*Solli & Hoff oppmåling AS, Reiersen Entreprenørforretning AS, Ski Rørleggerbedrift AS, Dammen Entreprenørservice AS, Thorbjørn Nordskaug*
Rammetillatelse:	*16.06.2010*
Igangsettingstillatelse	*30.09.2010*
Midl. brukstillatelse:	*07.12.2011*

Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring mottatt 10.08.2012 og 16.11.2011. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. 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.

Hans Vestre
Leder byggesak

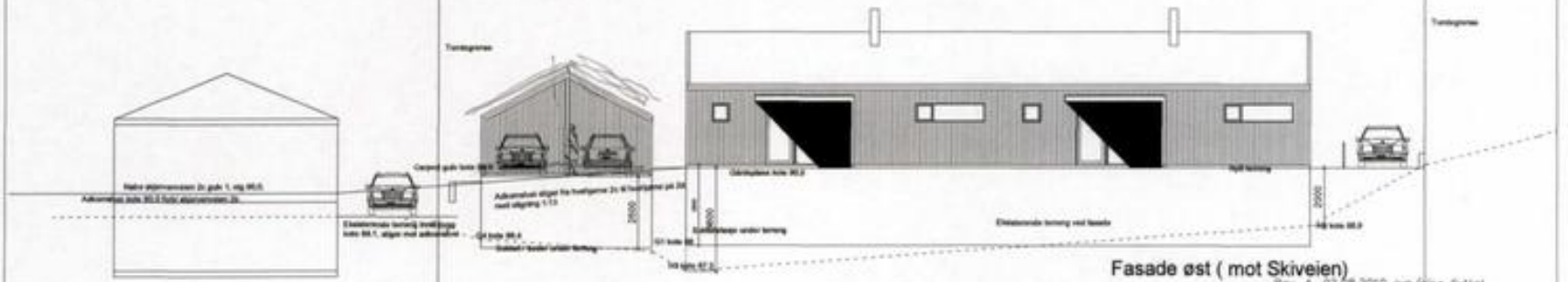
Christian Vatnedalen Vik
Christian Vatnedalen Vik
Ingeniør

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
Greverud Eiendomsutvikling as, Flåtestadveien 3, 1415 OPPEGÅRD

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.konumune.no

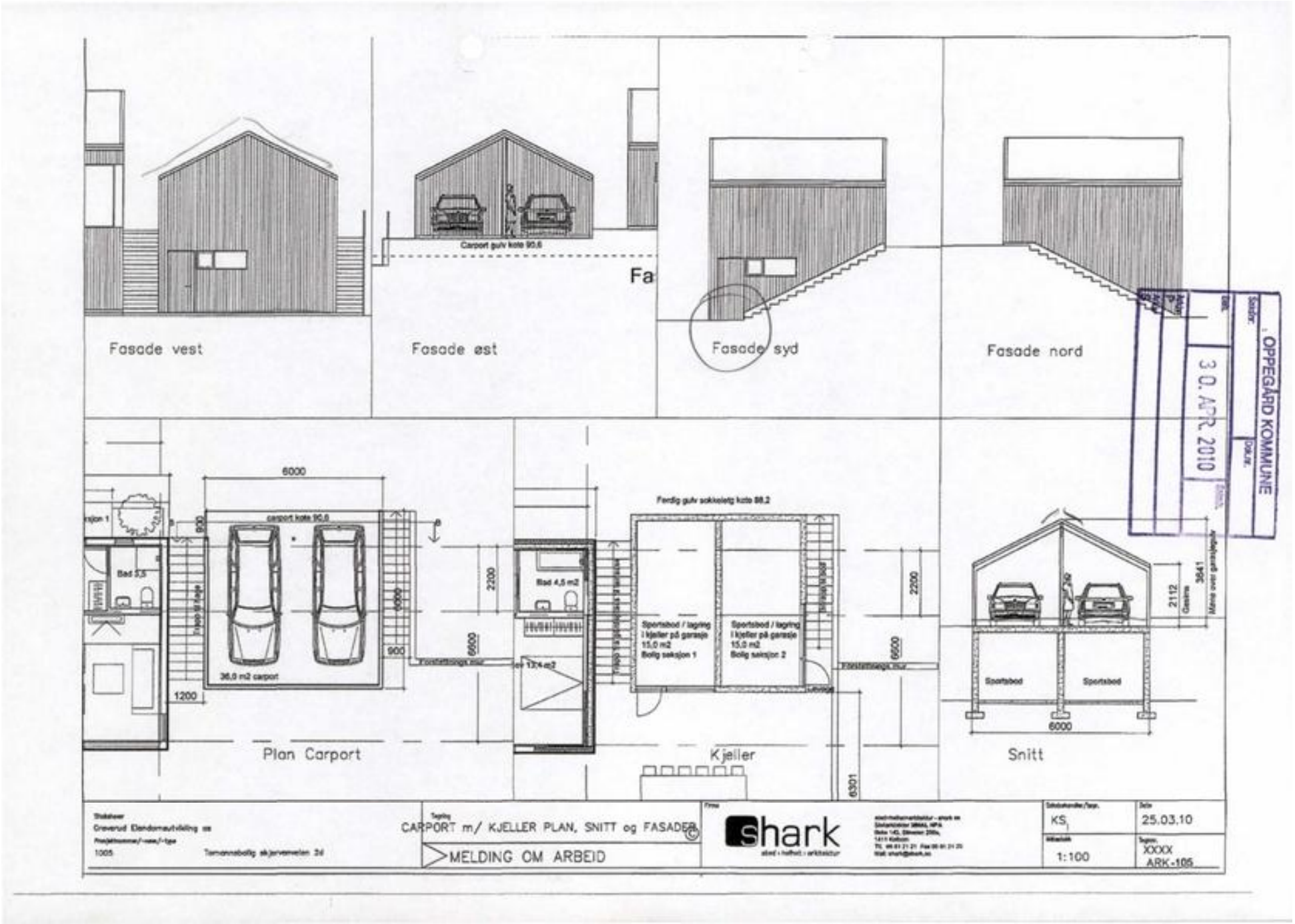
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Bilag
Dato
2 4. AUG. 2010
Gebr.
Avdir
Arkiv
Arkivdel

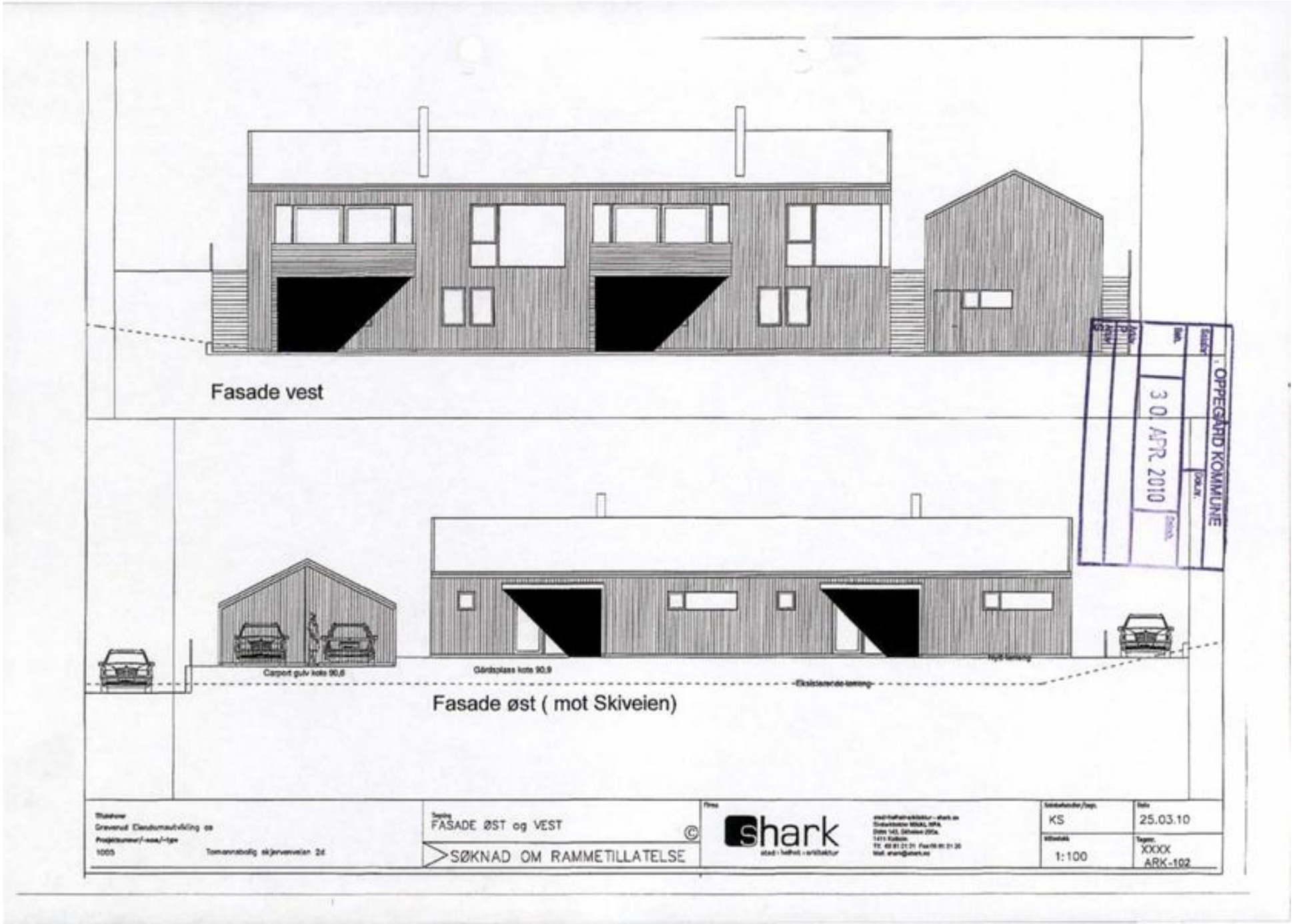


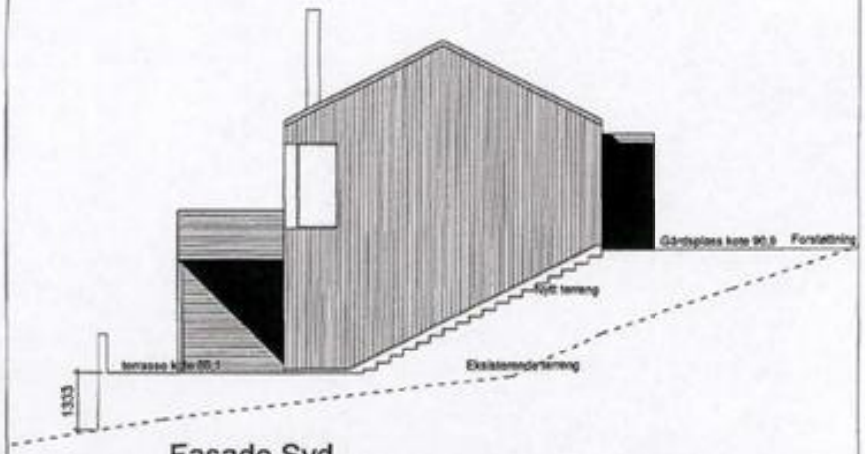


Rev. A. 02.08.2010 ovn/pipe flyttet
Rev. B. 12.08.2010 Terreng/murer inntegnet

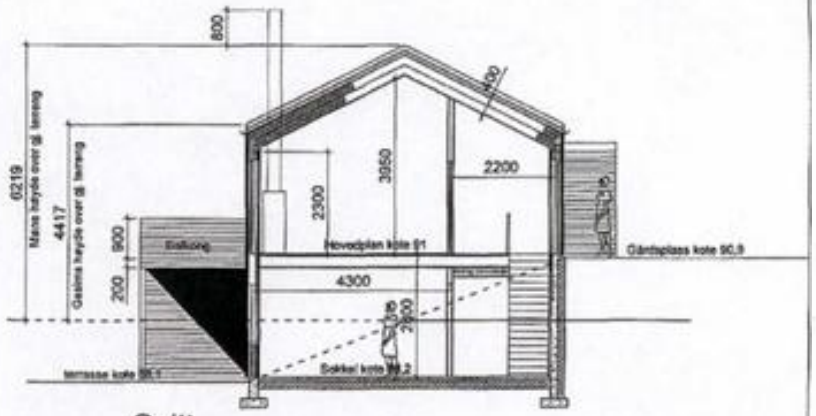
FASADE ØST og VEST
SØKNAD OM IGANGSETTING
shark
KS
25.03.10
1:100
ARK-102


Fasade vest
Fasade øst
Fasade syd
Fasade nord
Carport gulv kote 90.6
Fa
OPPEGÅRD KOMMUNE
30. APR. 2010
6000
carport kote 90.6
36,0 m2 carport
Bad 3,5
Bad 4,5 m2
Ferdig gulv sokkeletg kote 88.2
Sportsbod / lagring i kjeller på garasje 15,0 m2 Bolig seksjon 1
Sportsbod / lagring i kjeller på garasje 15,0 m2 Bolig seksjon 2
Plan Carport
Kjeller
Snitt
Sportsbod
Sportsbod
CARPORT m/ KJELLER PLAN, SNITT og FASADER
MELDING OM ARBEID
shark
KS
25.03.10
1:100
XXXX
ARK-105


Fasade vest
Fasade øst (mot Skiveien)
Carport gulv kote 90,6
Gårdsplass kote 90,9
OPPEGÅRD KOMMUNE
30. APR. 2010
FASADE ØST og VEST
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
shark
KS
25.03.10
1:100
XXXX
ARK-102



Fasade Syd



Snitt



Fasade Nord

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Dato
30. APR. 2010
Arkiv
Arkiv nr.

Tiltakshaver: Greverud Eiendomsutvikling as Prosjektnummer/-navn/-type: 1005 Tomannsbolig skjervenveien 2d	Tegning: FASADE ØST og VEST SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	©	Firma: shark	Saksbehandler/Tegn.: KS Målestokk: 1:100	Dato: 25.03.10 Tegnnr: XXXX ARK-103

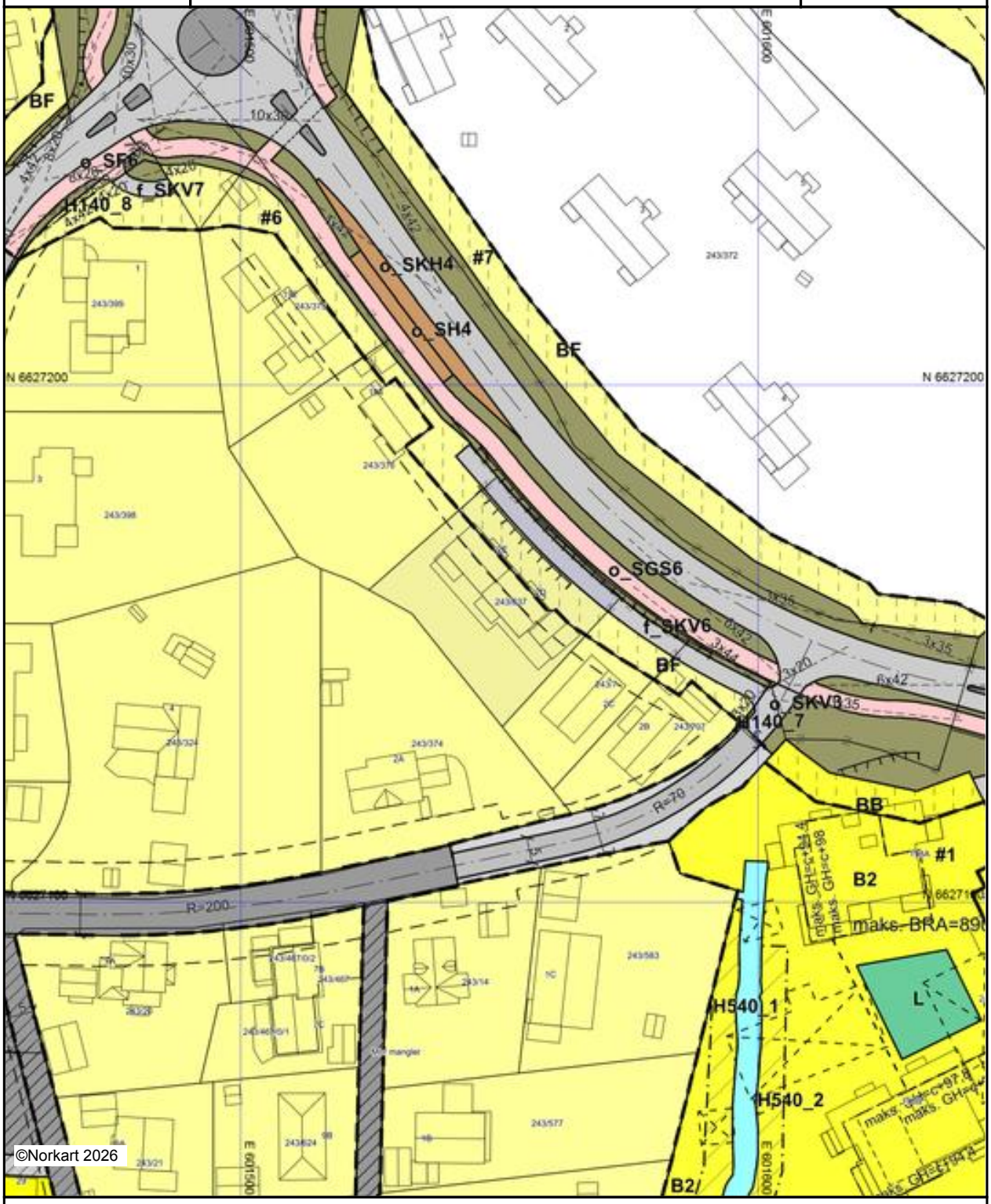
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/637/0/2
Adresse: Skjervenveien 2E
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



Nordre Follo kommune

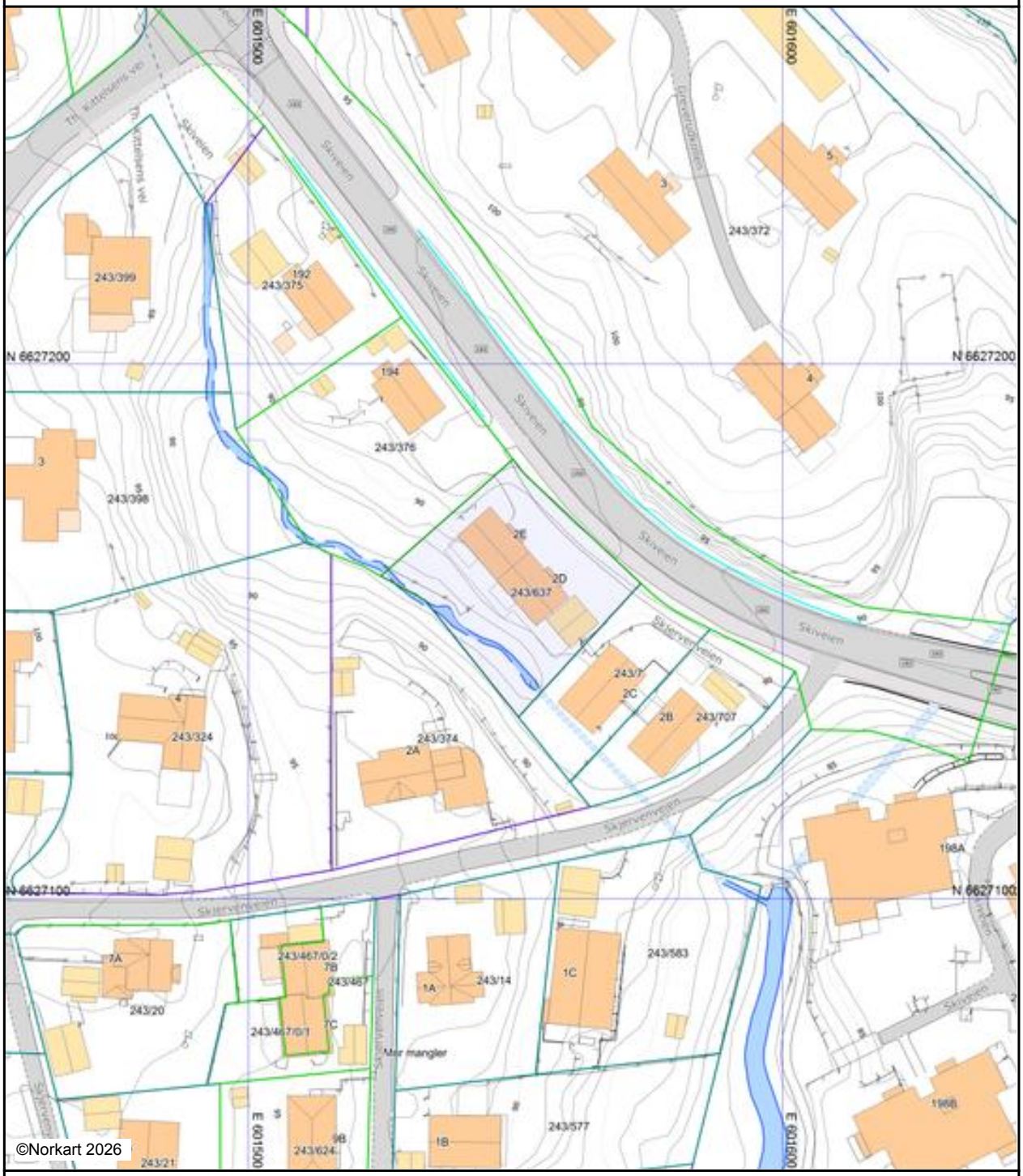
Grunnkart

Eiendom: 243/637/0/2
Adresse: Skjervenveien 2E
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bekreftet original kopi.
10.06.21
Phsrej.

Vegnummer: Fv. 152
Kommune: Nordre Follo kommune
Prosjekt: 2014-464
Saksnummer: 2020/252
Saksbehandler: Emily Keng Ly Fu

Doknr: 740148 Tinglyst: 18.06.2021
STATENS KARTVERK

Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Kjøper:
Viken Fylkeskommune

Eier:
Kristina A. Widen Engdahl og Hogne Engdahl, eier av gnr. 243, bnr.637, snr 1 i Nordre Follo kommune
Adresse: Skjervenveien 2 D, 1415 Oppegård

1.Avtalen gjelder

Eieren gir kjøper tillatelse til å tiltre nødvendig grunn av eiendommen for å gjennomføre bygging av GSV langs Fv 152 Skiveien, Stenfelt – Greverud. Det vil si at eier gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

Inngrepet/avståelsen går fram av tegning W 022 og Reguleringsplanen Skiveien 152, Stenfelt-Greverud, ikraft fra 19. juni 2017.

2.Spesielle vilkår ved avtalen

a) Veirett
Eiendom gbnr. 243/637/1 gir veirett til eiendom gbnr.243/376 over eiendommen på denne felles atkomstvei

b) Tilføre jord
Viken fylkeskommune kan tilføre jord på arealet mellom den nye atkomstveien og muren med tilhørende rekkverksgjerde langs Skiveien. Selger må varsle kjøper om dette før anleggsstart

3.Kjøpekontrakt

Dersom kjøper og eier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

4.Avtaleskjønn

Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

5.Deloppgjør

Når denne avtalen om tiltredelse og avtaleskjønn er inngått, utbetaler kjøper kr 50 000 i deloppgjør av erstatningen. Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at deloppgjøret kan utbetales direkte til eieren. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

6.Renter

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten (jf. punkt 3). Rentene blir regnet fra den datoen da denne avtalen er undertegnet av begge parter, til det endelige oppgjøret finner sted (jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10). Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

7.Registrering i det offentlige eiendomsregisteret - matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

8. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Eier:

14. mai 2021
Dato

Eiernavn
Hogne Engdahl 061270 [redacted]
Kristina Engdahl

Bankkontonummer til selger
[redacted]

14. mai 2021
Dato

Kjøper:

For Viken Fylkeskommune

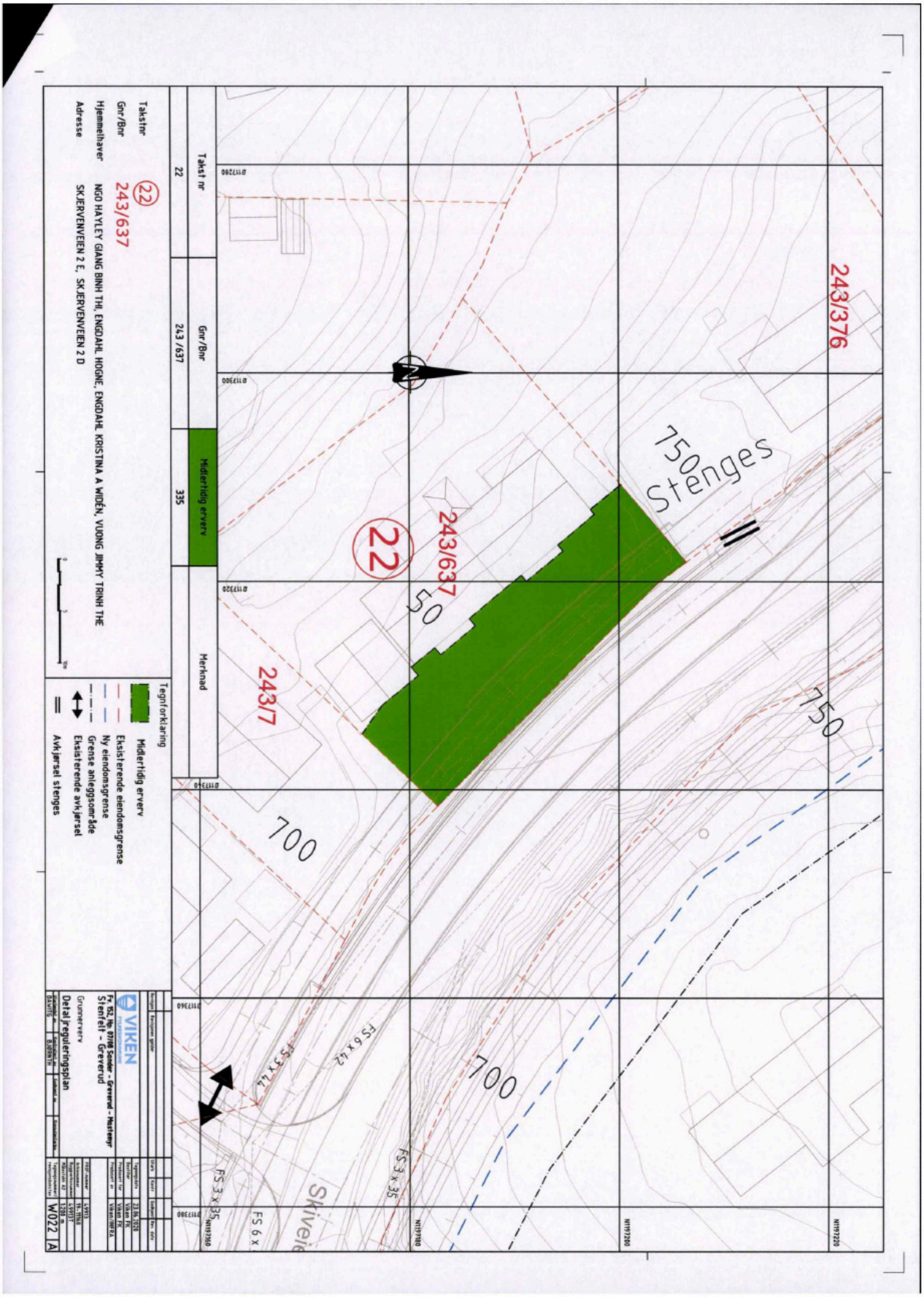
Kristina W. Engdahl

Eiernavn

Kristina Engdahl

150876 [redacted]

VIKEN FYLKESKOMMUNE


Takstnr 22
Gnr/Bnr 243/637
Hjemmelhaver NGO HAYLEY GIANG BINH THI, ENGDAHL HOGNE, ENGDAHL KRISTINA A WIDÉN, VUONG JIMMY TRINH THE
Adresse SKJERVENVEIEN 2 E, SKJERVENVEIEN 2 D
Takst nr 22
Gnr/Bnr 243/637
Midlertidig erverv 335
Merknad
Tegnforklaring
Midlertidig erverv
Eksisterende eiendomsgrense
Ny eiendomsgrense
Grense anleggsområde
Eksisterende avkjørsel
Avkjørsel stenges
243/376
243/637
243/7
22
750
Stenges
700
FS 6 x 42
FS 3 x 35
FS 3 x 22
Skiveie
VIKEN
Fv. 152, hp. 07/08 Sander - Greverud - Mastemyr
Stenfelt - Greverud
Grunnerverv
Detaljreguleringsplan
W022 A

Bekreftet original kopi
10.06.21.
Phong.

Vegnummer: Fv. 152

Kommune: Nordre Follo kommune

Prosjekt: 2014-464

Saksnummer: 2020/252

Saksbehandler: Emily Keng Ly Fu

Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Kjøper:
Viken Fylkeskommune

Eier:
Jimmy Trinh The Vuong og Hayley Giang Binh Thi Ngo, eier av gnr.243, bnr. 637, snr. 2 i Nordre Follo kommune
Adresse: Skjervenveien 2 E, 1415 Oppegård

1.Avtalen gjelder

Eieren gir kjøper tillatelse til å tiltre nødvendig grunn av eiendommen for å gjennomføre bygging av GSV langs Fv 152 Skiveien, Stenfelt – Greverud. Det vil si at eier gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

Inngrepet/avståelsen går fram av tegning W 022 og Reguleringsplanen Skiveien 152, Stenfelt-Greverud, ikraft fra 19. juni 2017.

2.Spesielle vilkår ved avtalen

a) Veirett

Eiendom gbnr. 243/637/2 gir veirett til eiendom gbnr.243/376 over eiendommen på denne felles atkomstvei

b) Tilføre jord

Viken fylkeskommune kan tilføre jord på arealet mellom den nye atkomstveien og muren med tilhørende rekkverksgjerde langs Skiveien. Selger må varsle kjøper om dette før anleggsstart

3.Kjøpekontrakt

Dersom kjøper og eier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

4.Avtaleskjønn

Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

5.Deloppgjør

Når denne avtalen om tiltredelse og avtaleskjønn er inngått, utbetaler kjøper kr 50 000 i deloppgjør av erstatningen. Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at deloppgjøret kan utbetales direkte til eieren. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

6.Renter

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten (jf. punkt 3). Rentene blir regnet fra den datoen da denne avtalen er undertegnet av begge parter, til det endelige oppgjøret finner sted (jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10). Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

7.Registrering i det offentlige eiendomsregisteret - matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

8. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Eier:

09/06-2021
Dato

Eiernavn
290883 [redacted]

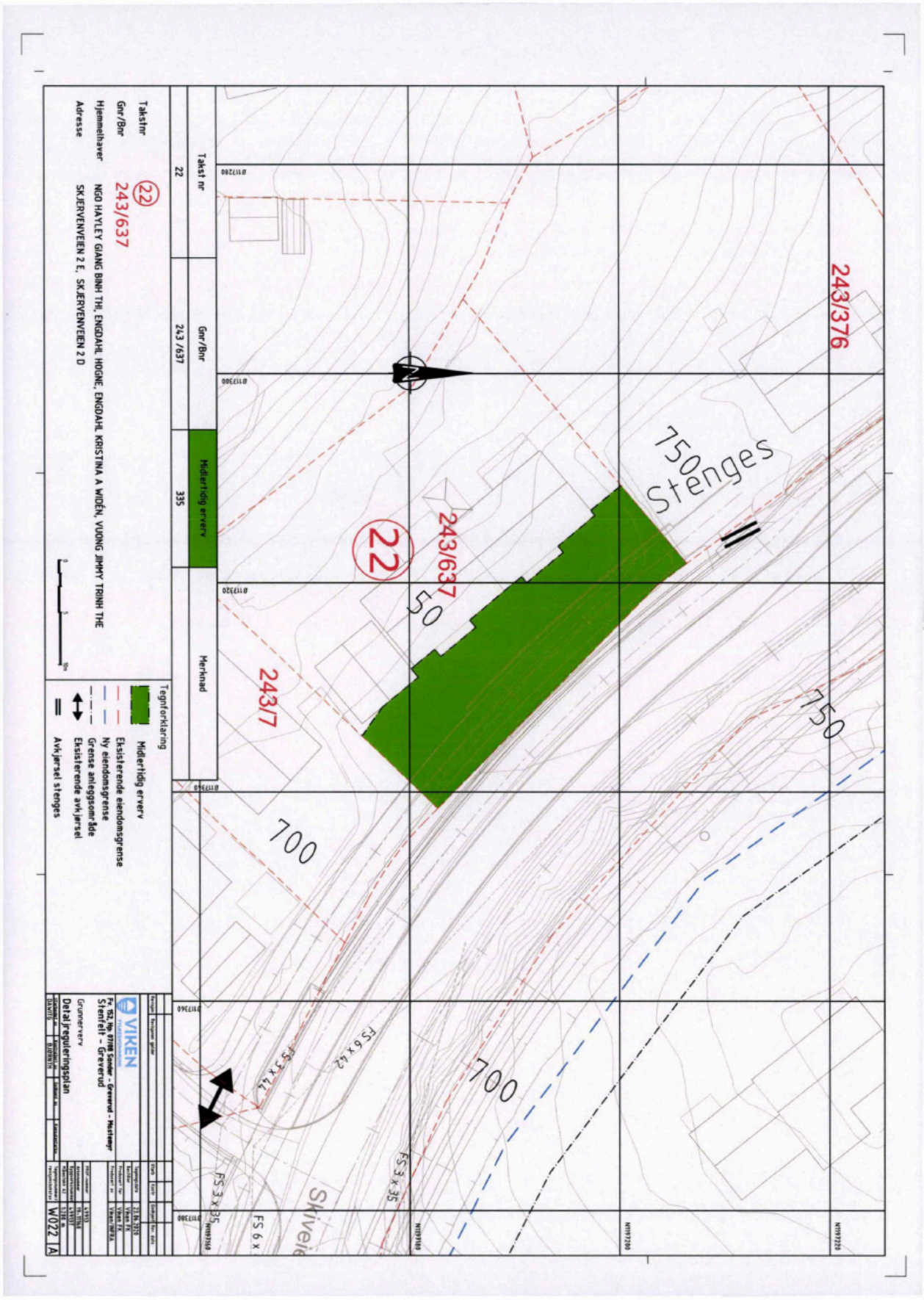
09/06-2021
Dato

Eiernavn
050986 [redacted]

Kontonummer [redacted]

Kjøper:

For Viken Fylkeskommune


Takstnr
22
Gnr/Bnr
243/637
Hjemmelhaver
NGO HAYLEY GIANG BINH THI, ENGDAHL HOGNE, ENGDAHL KRISTINA A WIDÉN, VUONG JIMMY TRINH THE
Adresse
SKJERVENVEIEN 2 E, SKJERVENVEIEN 2 D
Takst nr
22
Gnr/Bnr
243 /637
Midlertidig erverv
335
Merknad
Tegnforklaring
Midlertidig erverv
Eksisterende eiendomsgrense
Ny eiendomsgrense
Grense anleggsområde
Eksisterende avkjørsel
Avkjørsel stenges
243/376
750
Stenges
243/637
22
50
243/7
700
700
750
FS 6 x 42
FS 3 x 35
FS 3 x 35
FS 6 x
VIKEN
Fr. 152, Hp. 07/08 Sande - Greverud - Mjøstangen
Stenfelt – Greverud
Grunnerverv
Detaljreguleringsplan
W022 A

Attestert kopi av dok.nr. 2011/680375/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 11:56
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601125567
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974579731	BYGGESAK OG GEODATA	Postboks 510, 1411 KOLBOTN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990731306	GREVERUD EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 143, 1416 OPPEGÅRD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0217	43	637

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0217	43	637	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0217	43	637	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 680375 Tinglyst: 29.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Greverud Eiendomsutvikling AS	
Adresse: Pb 143	
Postnr.: 1416 Poststed: Oppegård	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 990,731,306 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0217	Oppegård	43	637		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990731306	Greverud Eiendomsutvikling AS	1/1

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)	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 reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Enhver eier av eierseksjon i sameiet forplikter seg til stedsevarig medlemskap i sameiet og forplikter seg til å følge de bestemmelser som til enhver tid gjelder for sameiet.

Dato	Utstederens underskrift
26.6.2011	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oppegård 12.08.11	SVEIN E. WITZØE ORG NR 990731306	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
43	637			Oppegård

Dato	Stempel og underskrift
25.8.2011	Torunn Sæther OPPEGÅRD KOMMUNE Virksomhet Byggesak og Geodata

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
26.6.2011	

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Gnr/Bnr: 43/637
Arkiv: TO 43/637
Saksnr: 11/2248-5
Saksbeh.: TNS
Dato: 25.08.2011

Greverud Eiendomsutvikling AS
Postboks 143

1416 OPPEGÅRD

TILLATELSE TIL OPPRETTELSE AV EIERSEKSJONER
etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 § 9

SAKSOPPLYSNINGER

Det vises til begjæring datert 12.08.2011vedrørende oppdeling i to eierseksjoner .

Gjelder:	*Begjæring av oppdeling i to eierseksjoner for bolig*
Eiendommens adresse:	*Skjervenveien 2 D og 2/E*
Hjemmelshaver:	*Greverud Eiendomsutvikling AS*
Rekvirent:	*Greverud Eiendomsutvikling AS*

Begjæringen gjelder tillatelse til seksjonering av eksisterende bygning i to boligseksjoner. Seksjoneringen omfatter tilleggsareal for bygning.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Oppegård syd, vest for jernbanen (44.19), vedtatt 27.05.1981.

Seksjoneringen gjelder nybygg, der tillatelse til oppføring av en tomannsbolig ble gitt 30.09.2010, saksid. 10/922. Tillatelse til oppføring av en dobbeltgarasje ble gitt 29.09.2010, saksid 10/919.

GEODATAKONTORETS KOMMENTAR

Begjæringen gjelder tillatelse til opprettelse av to eierseksjoner som skal benyttes til bolig. De ulike bruksenhetene vil omfatte både hoveddel og tilleggsareal for bygning. På eiendommen er det under oppføring en vertikaldelt tomannsbolig og en dobbelgarasje.

Grensene for de ulike bruksenhetene, hoveddel og tilleggsdeler, er vist plantegninger mottatt 29.06.2011.

Geodatakontoret har med hjemmel i eierseksjoneringsloven § 9, 2. setning - utarbeidet ny situasjonsplan. Dette er gjort for å klargjøre avgrensing av de enkelte enheter, og medfører ingen endring i forhold til innsendt materiale.

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

VEDTAK

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

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

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

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

Melding om seksjonering vedlagt begjæringen, situasjonsplan og plantegninger (totalt 3 vedlegg) sendes Tinglysingen v/ Statens Kartverk for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner når faktura er betalt

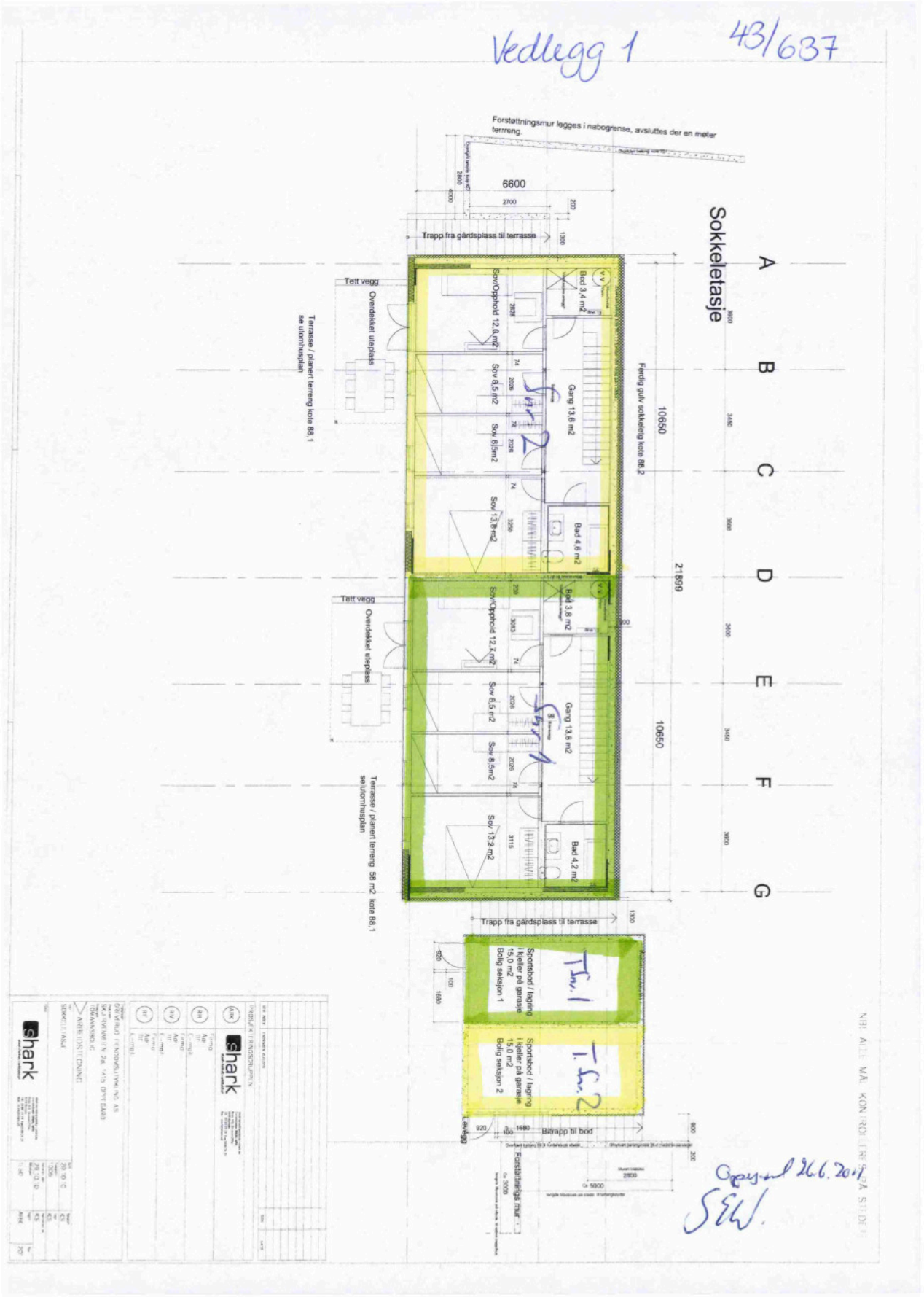
Når tinglysing er foretatt, vil Oppegård kommune returnere Dem ett eksemplar av seksjoneringsbegjæringen samt ett komplett sett av vedleggene.

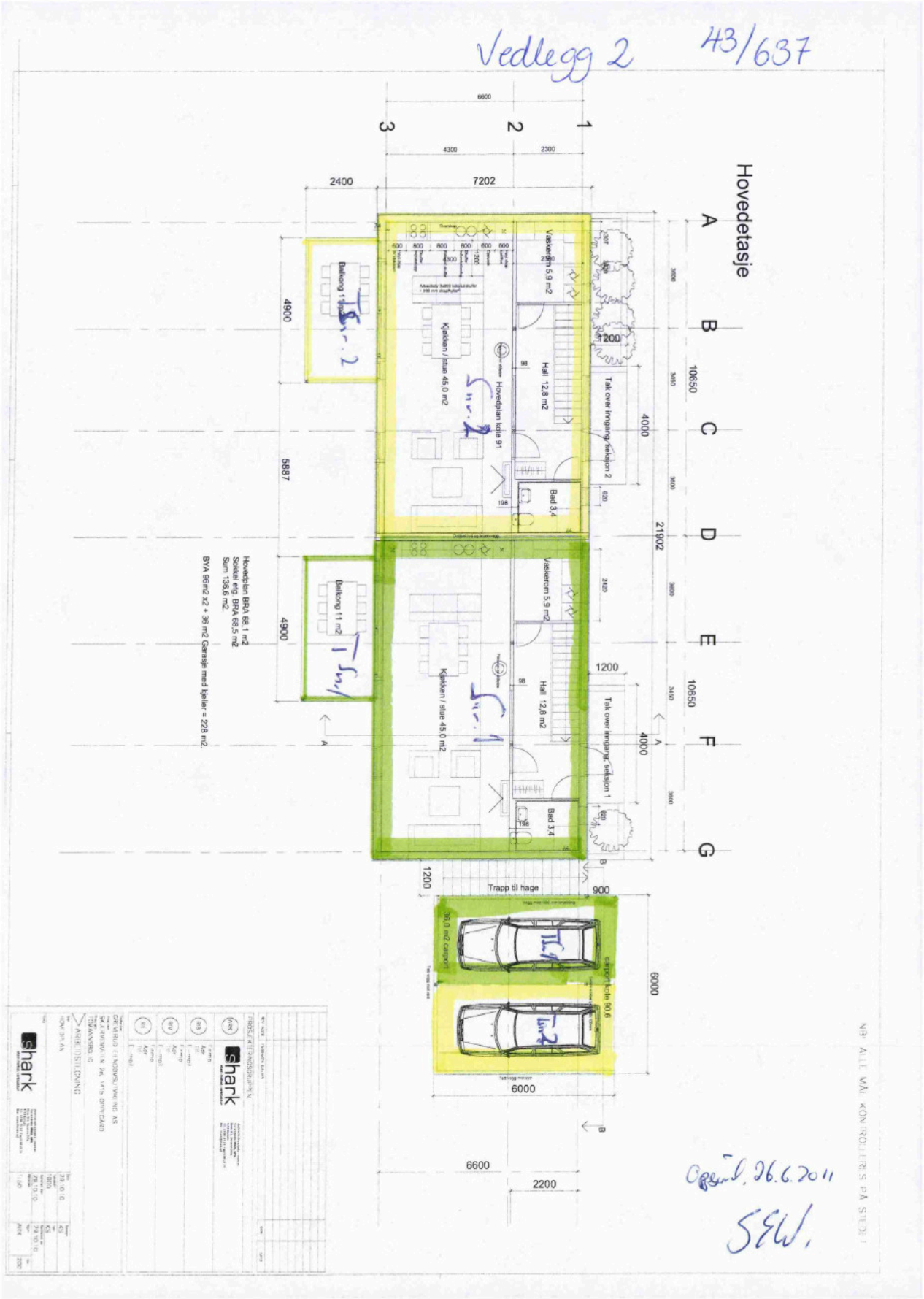
Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder for byggesak og geodata

Torunn N. Sæther
Torunn Ness Sæther
Leder for geodata

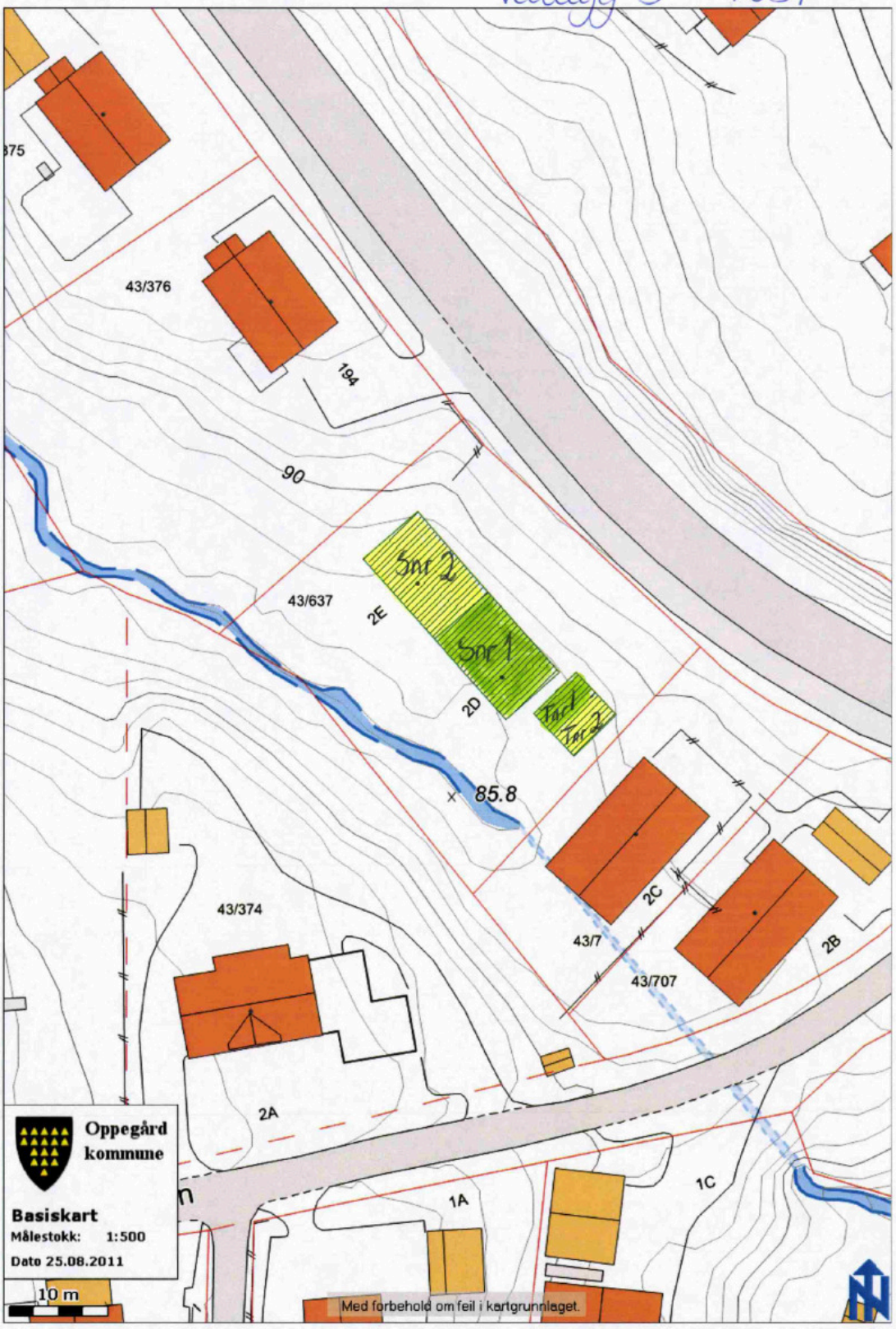
Vedlegg: Orientering om kjøperett og klageadgang

Kopi: Foss & Co Eiendomsmegling AS, Postboks 85, 1411 KOLBOTN


Vedlegg 1
43/637
Sokkeletasje
Forstøttningsmur legges i nabogrense, avsluttes der en møter terreng.
6600
2700
Trapp fra gårdsplass til terrasse
Tett vegg
Overdekket uteplass
Terrasse / planert terreng kote 88,1 se utomhusplan
Sov/Opphold 12,6 m2
Bod 3,4 m2
Sov 8,5 m2
Sov 8,5m2
Sov 13,8 m2
Gang 13,6 m2
Bad 4,6 m2
Ferdig gulv sokkeleng kote 88,2
10650
21899
Sov/Opphold 12,7 m2
Bod 3,8 m2
Sov 8,5 m2
Sov 8,5m2
Sov 13,2 m2
Gang 13,6 m2
Bad 4,2 m2
Terrasse / planert terreng 58 m2 kote 88,1 se utomhusplan
Sportsbod / lagring i kjeller på garasje 15,0 m2 Bolig seksjon 1
Sportsbod / lagring i kjeller på garasje 15,0 m2 Bolig seksjon 2
Bakrapp til bod
Fortauinnfelte mur
A
B
C
D
E
F
G
shark
Opptil 26.6.2017
SEV.


Vedlegg 2
43/637
Hovedetasje
Hovedplan BRA 88.1 m2
Soldekk etg. BRA 68.5 m2
Sum 136.6 m2
BYA 96m2 x2 + 36 m2 Garasje med kjeller = 228 m2
Vaskerom 5.9 m2
Kjøkken / stue 45.0 m2
Hall 12.8 m2
Bad 3.4
Balkong 11 m2
Takoverbygg inngang seksjon 2
Takoverbygg inngang seksjon 1
Trapp til hage
36.6 m2 carport
carport kote 90.6
Hovedplan kote 91
2400
7202
4900
5887
4000
21902
10650
1200
900
6000
6600
2200
shark
Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig utførende
Arkitektur
Dato 26.6.2011
SEW.

Vedlegg 3 43/637



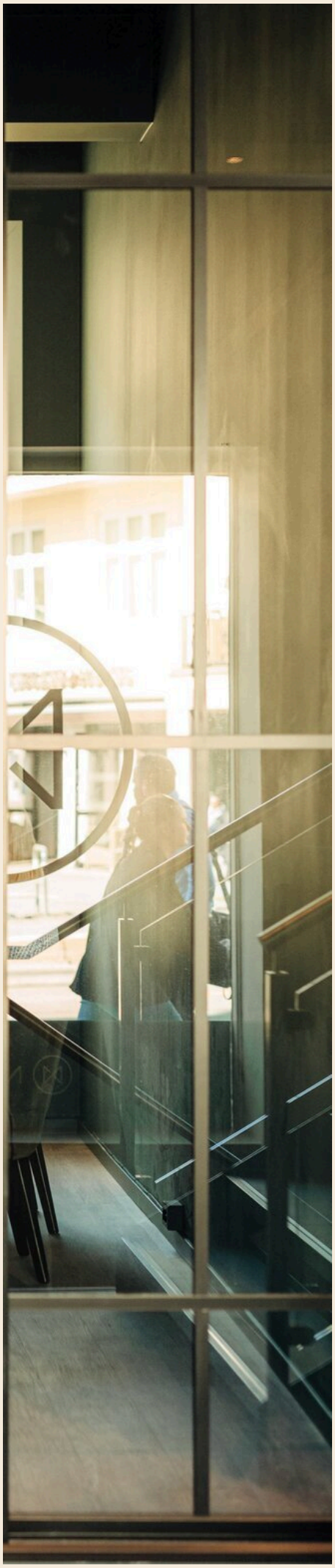
25.08.2011

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

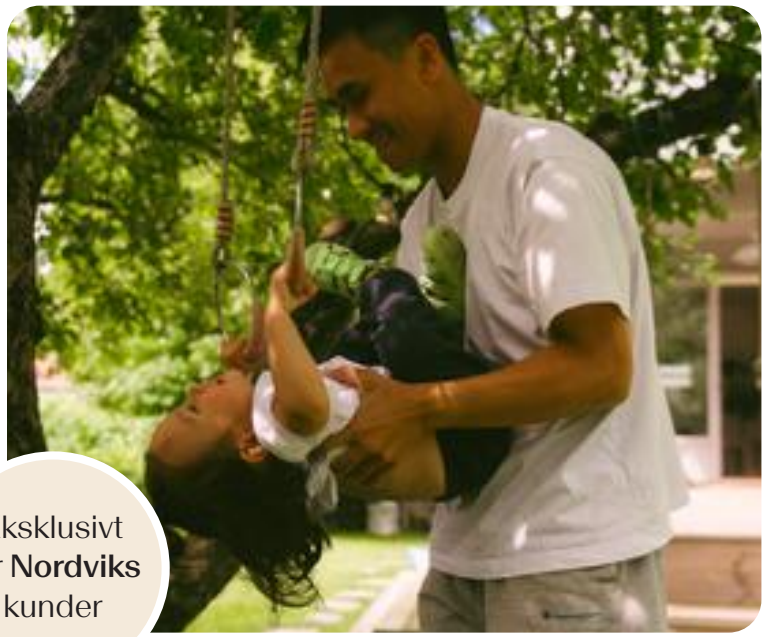


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skjervenveien 2E 1415 OPPEGÅRD
Matrikkel: Gnr 243, bnr 637, snr 2 i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: