

# Ingierkollveien 51



# Innhold

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 05 | Kort om boligen          |
| 06 | Nøkkelinformasjon/Megler |
| 10 | Innhold                  |
| 29 | Plantegninger            |
| 34 | Eiendommen               |
| 45 | Vedlegg                  |



## Kort om boligen

Velkommen til Ingierkollveien 51 - en innbydende og moderne bolig over tre plan, attraktivt beliggende på Ingierkollen. Boligen har en god og fleksibel planløsning med åpen stue/kjøkken, tre soverom, to bad, vaskerom, kontor og flere boder.

Store og solrike uteplasser på hele 68 m<sup>2</sup> byr på flott utsikt og gode solforhold. Den romslige balkongen blir en naturlig forlengelse av stue og kjøkken og gir fine rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Boligen har også integrert garasje og parkering på egen tomt.

Her bor du rolig og barnevennlig, med kort vei til Kolbotn sentrum, tog, skoler, barnehager og butikker. Slalåmbakken ligger rett ved, og flotte turområder ved Kantoråsen, Kolbotnvannet og Gjersjøen finnes like i nærheten.



Ingierkollveien 51,  
1410 1410 KOLBOTN

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Prisantydning      | 9 750 000,- + omk |
| Kommunale avgifter | 23 650,- pr. år.  |
| BRA-i              | 168,0 m2          |
| BRA-e              | 20,0 m2           |
| Total BRA          | 188,0 m2          |
| Soverom            | 3                 |
| Tomt               | 441               |
| Eierform:          | Selveier          |
| Byggeår            | 1977              |



Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder  
+47 915 14 822  
bent.norderhaug@nord-em.no









# Innhold

Andre etasje:

BRA: 58 m<sup>2</sup>

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> (gang, bad, tre soverom og bod)

TBA: 11 m<sup>2</sup> (balkong)

Første etasje:

BRA: 58 m<sup>2</sup>

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> (vaskerom og stue/kjøkken)

TBA: 57 m<sup>2</sup> (terrasse 14 m<sup>2</sup> og balkong 43 m<sup>2</sup> )

Underetasje:

BRA: 72 m<sup>2</sup>

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> (entré, gang, bad, kontor og to boder)

BRA-e: 20 (entré, gang, bad, kontor og to boder)























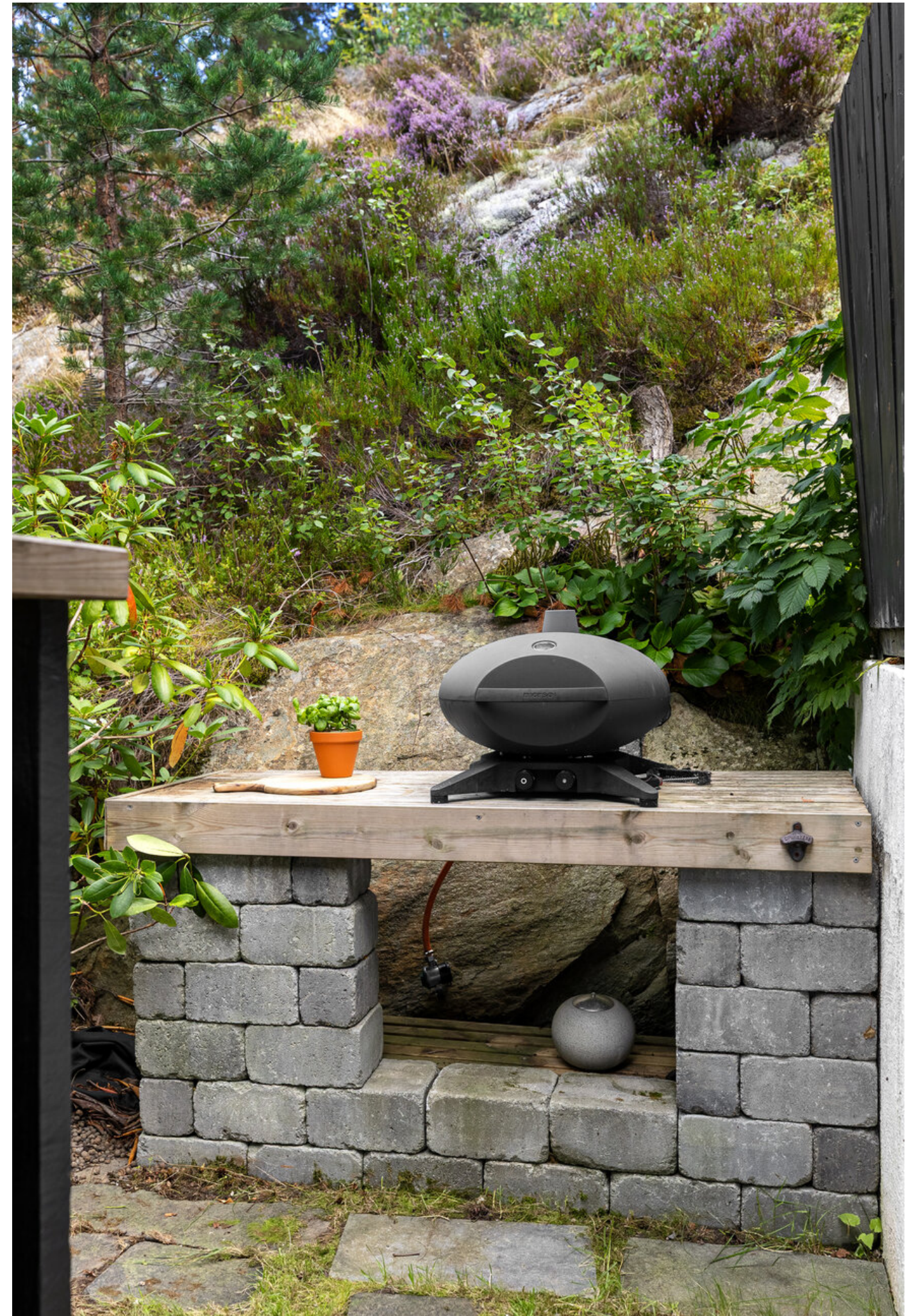












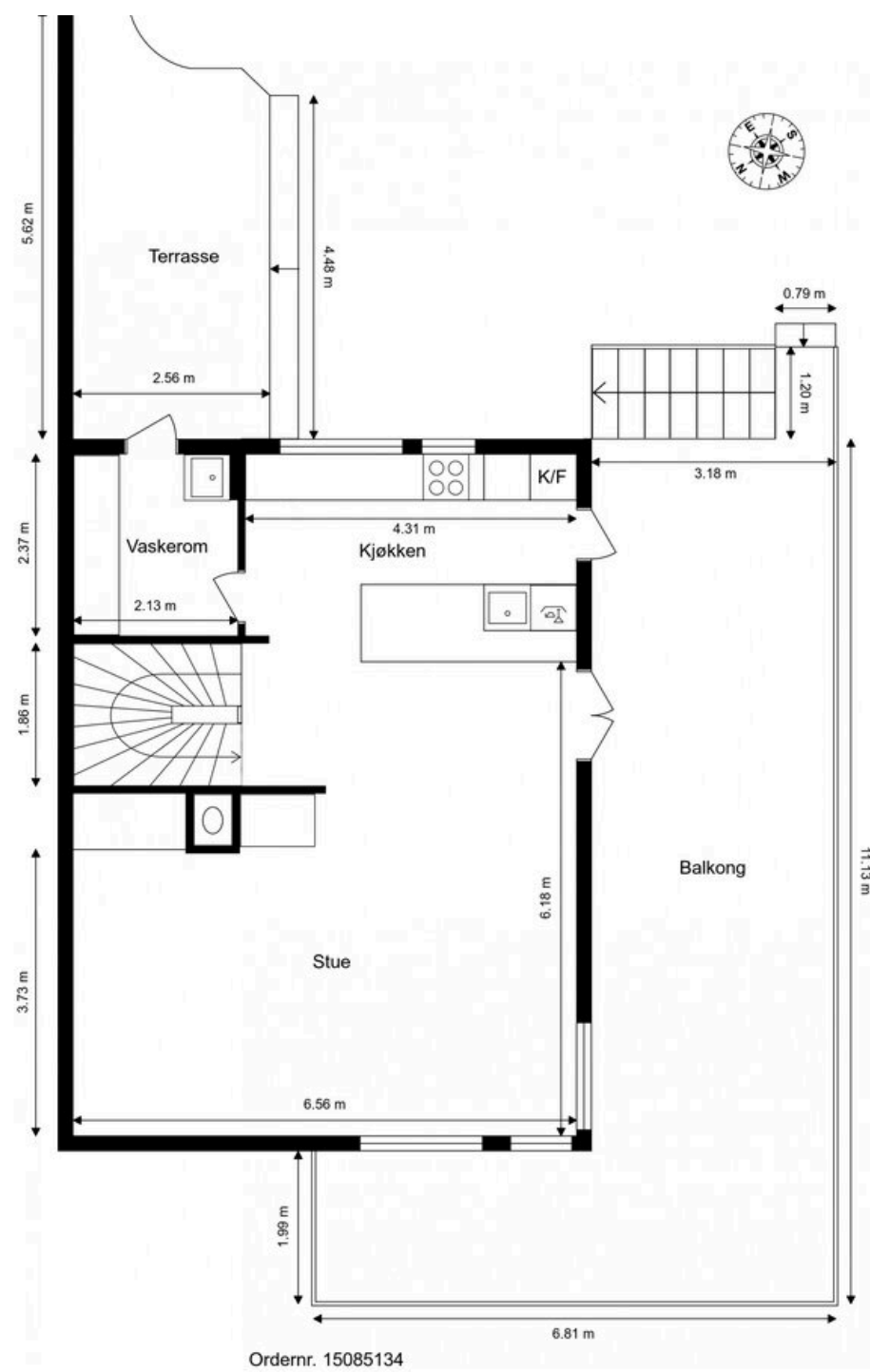




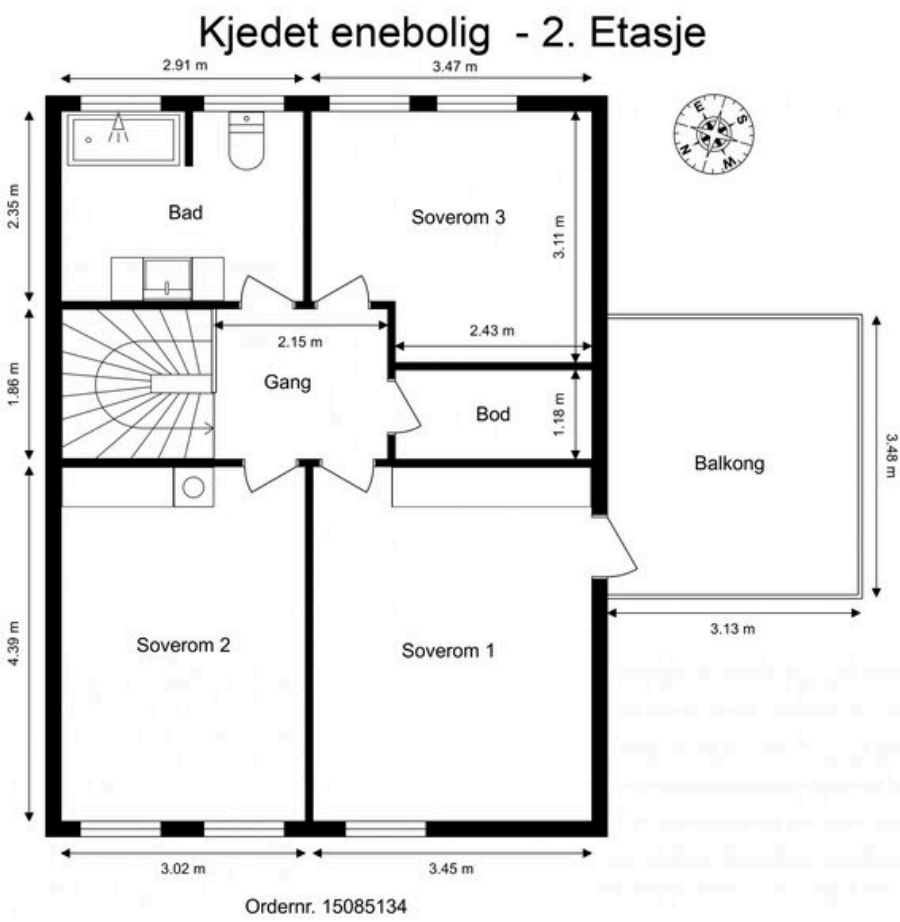
# Plantegninger



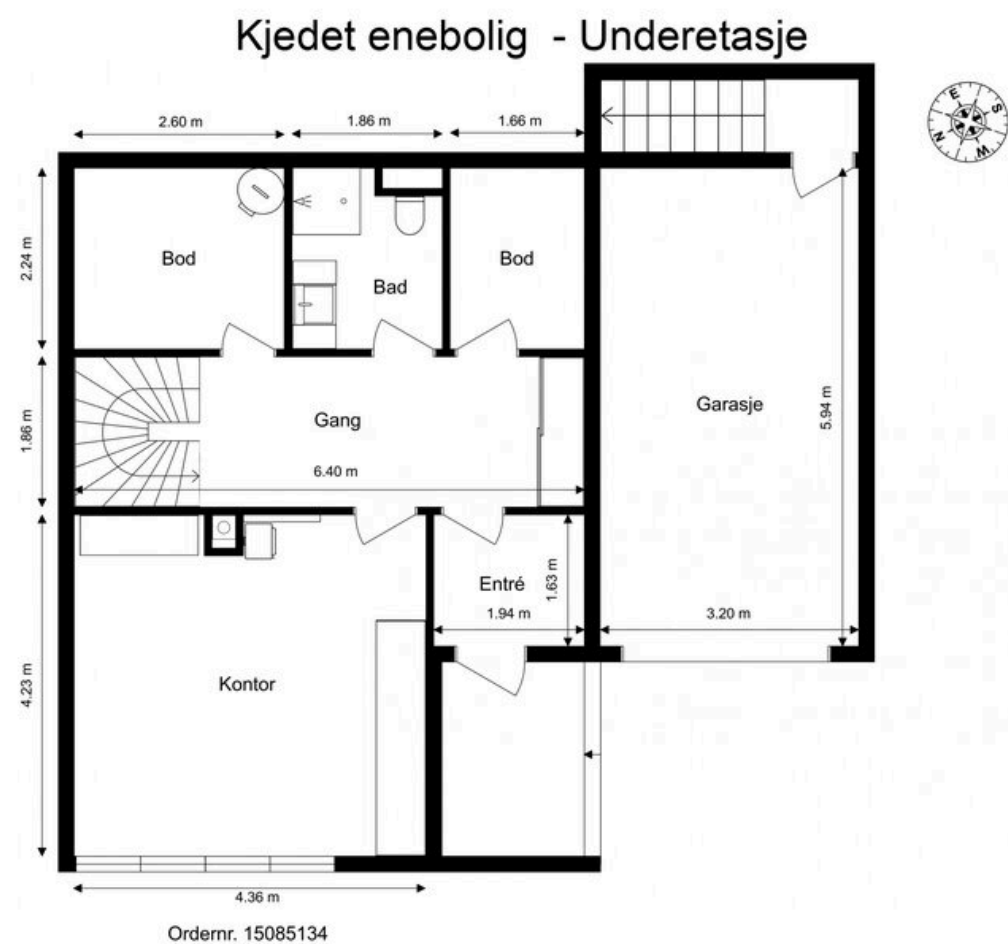
Plantegning - 1. etasje



Plantegning - 2. etasje







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





# Eiendommen

## STANDARD

Boligen er oppgradert de senere år og fremstår som lys, innbydende og gjennomført med en fin kombinasjon av oppdaterte rom og gode løsninger. Planløsningen over tre etasjer gir god plass og en naturlig inndeling mellom familiens ulike behov.

### Kjøkken og stue

Boligen har et åpent og sosialt kjøkken og stueløsning med god plass til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Kjøkkeninnredningen er fra 2019 og har glatte fronter, kjøkkenøy og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med fryser, venskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert ventilator. Store vindusflater og flere terrassedører i glass gir rikelig med dagslys og en fin forbindelse mellom inne og uterommet. Fra stuen er det direkte utgang til den store, delvis overbygde balkongen. Stuen har en moderne peis som gir rommet et naturlig samlingspunkt og tilfører både varme og et fint visuelt uttrykk. Det spesialbygde spileskapet, utført av møbelsnekker, gir god oppbevaring og tilfører rommet et personlig og gjennomført preg. Gulvflatene i stue og kjøkken er belagt med parkett, og vegger og himling har malte overflater.

### Soverom og 2. etasje

Boligens tre soverom er samlet i andre etasje, noe som gir en fin avskjerming fra boligens øvrige oppholdsarealer. Soverom 1 har direkte utgang til egen balkong på 11 m<sup>2</sup>. Soverommene har parkett på gulv og malte veggflater. Soverom 1 og 2 har garderobeskap. Etasjen har også en bod.

## Bad og vaskerom

Boligen har to bad samt eget vaskerom. Badet i andre etasje ble oppgradert i 2012 ifølge tidligere takstrapport. Det har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger, servantinnredning, speilskap, badekar og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk. Badet i underetasjen er fra 2016 ifølge tidligere takstrapport. Her er det flislagte gulv med gulvarme, flislagte vegger, vegghengt servantinnredning, vegghengt toalett, innbygd skap og dusjhjørne med glassdører. Badet har mekanisk avtrekk. Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret og er oppgradert med innredning. Rommet har gulvbelegg, malte vegg- og himlingsflater, utslagsvask og innredning med benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet blir også brukt som grovkjøkken.

### Underetasje

Underetasjen inneholder entré, gang, bad, kontor og to boder, og gir boligen gode muligheter for hjemmekontor, oppbevaring og fleksibel bruk. Her er det en kombinasjon av fliser, heltregulv, og fliser med gulvarme i entré. Kontoret har 3 meter med garderobeskap, mens gangen har skyvedørsgarderobe. Fra entréen er det direkte adkomst til den integrerte garasjen.

### Uteplasser

Boligen har totalt 68 m<sup>2</sup> terrasse- og balkongareal, fordelt på tre uteplasser. Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygd balkong på 43 m<sup>2</sup>. Balkongen har pergola i glass og tre, belysning, varmelampe og markise – en uteplass som er godt tilrettelagt for både lange sommerdager og hyggelige sammenkomster. Fra hoved soverommet er det utgang til en balkong på 11 m<sup>2</sup>. Fra vaskerommet er det utgang til en terrasse på 14 m<sup>2</sup> fra 2019. Terrassen har



terrassebord og utvendig stikkontakt.

**BYGGEMÅTE**

Boligen er oppført i 1977 med støpt gulv mot grunn, grunnmur av betong og bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående tre kledning, og taket er tekket med takpapp.

Boligen har vinduer og balkongdører fra ulike årstall, blant annet balkongdører fra 2022, 2018 og 2015 og vinduer med glass fra 2023 og tidligere år.

**Integrert garasje**

Boligen har integrert garasje på 20 m² med direkte adkomst fra boligen. Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner og har stående tre kledning. Adkomst til hage fra garasje.

**TILSTANDSRAPPORT**

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: Boligen har fått følgende TG3: 4% Boligen har fått følgende TG2: 42% Boligen har fått følgende TG1: 50% Boligen har fått følgende TG IU: 4%

Følgende bygningselementer har fått TG 3:

**Våtrom - Vaskerom:**

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom.

**Balkonger - Balkong 1.etasje:**

- Membraner og vanntett sjikt: Henviser til avsnitt om andre byggverk vedrørende garasje. Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det er gjort observasjoner som tyder på pågående lekkasjer og funksjonssvikt i tettesjiktet. Det observeres fuktskader på vegg og himling i garasje under sluket til balkongen samt stedvise fuktmerker i himlingen.

Indikasjonsmålinger med fuktindikasjonsinstrument viser forhøyet utslag som tolkes som fuktskade i området ved sluk/nedløpsrør. Konsekvens er at utettheter i vanntette sjikt gir høy risiko for følgeskader, som ofte kun kan avdekkes ved destruktive inngrep som ikke er utført på befaringsdagen. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer.

**Andre byggverk - Integrert garasje:**

- Yttertak og takkonstruksjon i garasje. Se avsnitt om balkong 1. etasje. Garasjens taktekking utgjør den overliggende balkogens tettesjikt. Det er registrert forhold som tyder på utettheter/lekkasje i tettesjiktet. Henviser til avsnitt om balkong 1.etasje vedrørende sjablongmessig prisanslag.

- Innvendige forhold: Det er registrert fuktmerker/fuktskader vegg- og himling av gipsplater i området ved sluk/nedløpsrør til balkong samt stedvise fuktmerker i himlingen. Indikasjonsmålinger med fuktindikasjonsinstrument viser forhøyet utslag på fuktighet som tolkes som fuktskade i i gipsplatehimling og gipsplatevegg ved nedløpsrør. Konsekvens er negativ videreutvikling og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått strakstiltak er ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og utbedringer.

Følgende bygningselementer har fått TG 2:

**Våtrom - Baderom 2.etasje:**

- overflater vegger
- fallforhold rundt sluk
- lekkasjesikkerhet
- vanntett sjikt/membran i gulv og vegger
- tettesjikt tilslutning til sluk
- vannrør
- avløp
- slukets tilkomstmulighet for rengjøring
- ventilasjon
- sanitærutstyr og innredning

**Våtrom - Vaskerom:**

- overflater vegger
- overflater gulv
- lekkasjesikkerhet
- tettesjiktets tilslutning til sluk
- vannrør
- avløp
- ventilasjon

**Våtrom - Bad underetasje:**

- avløp
- sanitærutstyr og innredning

**Kjøkken:**

- vannrør
- innvendig stakeluke
- avløpsrør

- varmtvannsbereder

**Andre rom - 2. etasje:**

- ventilasjon

**Rom under terreng:**

- overflater gulv
- kontroll i lukkede konstruksjoner

**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**

- ildsteder

**Innvendige trapper:**

- tilstand

**Etasjeskiller og gulv på grunn:**

- andre etsje

**Yttervegger inkl. fasader:**

- ytterkledning
- lufting av ytterkledning
- gnagersikring

**Vinduer og ytterdører:**

- vinduer og omramming

**Yttertak:**

- overløp på flate tak
- sluk, innvendig nedløp og fallforhold på flate tak

**Balkonger - balkong 2. etasje:**

- tilstand på rekkverk og overflatemateriale

**Balkonger - balkong 1. etasje:**

- tilstand på rekkverk og overflatemateriale
- konstruksjon og fundamenter

**Terrasse/platting - 1. etasje:**

- tilstand på rekkverk og overflatemateriale

**Utvendig trapp:**

- utvendig trapp

**Drenering:**

- helhetsvurdering

**Forstøtningsmur:**

- tilstand

**Stikkledninger og tanker:**

- utvendig vannledninger
- utvendig avløpsledninger

**Andre byggverk - integrert garasje:**

- vinduer, dører og porter

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



AREALER

Totalt bruksareal: 188,0 m²  
- BRA-i: 168,0 m²  
- BRA-e: 20,0 m²  
I tillegg kommer TBA (terrasse-  
/balkongareal): 68,0 m²  
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i  
boligens etasjer: 2. etasje: Det er målt ca.  
2,21 meter på bad samt ca. 2,40 meter i  
øvrige rom. 1. etasje: Det er målt ca. 2,38  
meter i stue/kjøkken samt ca. 2,40 meter på  
vaskerom. Underetasje: Det er målt ca. 2,35 i  
entré og gang, ca. 2,37 meter i gang samt  
ca. 2,42 meter på kontor. Garasjen er  
oppmålt til 20 m2 (BRA-e) inkludert  
skillende vegg mellom garasjen og boligen.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i en  
kombinasjon mellom bruk av panelovner  
(elektrisk oppvarming), ildsted plassert i  
stue og kontor, gulvvarme/varmekabler i  
enkelte rom samt varmepumpe plassert i  
trapp i 1.etasje.  
Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør  
i stue. Kamin av støpejern på kontor i  
underetasjen.  
Dersom rom for varig opphold ikke har  
vegg- eller fastmonterte varmekilder ved  
visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Boligen har energiattest med energimerke  
Gul og energikarakter D.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige  
avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av kobber  
og hovedstoppekraner, trykktank,  
varmtvannsbereder på 194 L fra 2013 og  
fordelerskap for rør-i-rør plassert i bod i  
underetasje. Varmepumpe i trappegang i 1.  
etasje fra 2019 med utvendig del plassert

på terrasse. Radonvifte i bod i underetasje  
fra 2021. Boligen har naturlig ventilasjon via  
ventiler og stedvis mekanisk avtrekk.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en  
tilstandsrapport kun inneholder en  
forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte  
liste over løsøre og tilbehør som skal  
medfølge ved handelen. I de tilfeller det  
medfølger hvitevarer i handelen, overleveres  
disse uten noen form for garanti utover  
leverandørgaranti.  
Det gjøres oppmerksom på at løsøre som  
har en klar karakter av å være en del av  
selgers møbler - selv om det er skrudd opp  
på veggen, normalt sett ikke vil medfølge  
boligen ved overtakelse.

TOMTEN

441,00 m² eiet tomt  
Tomten er opparbeidet med innkjørsel  
belagt med belegningsstein, elbil-lader,  
gressplen og diverse beplantning.

PARKERING

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

SKOLE OG BARNEHAGE

Det er gangavstand til Vassbonn skole (1. -  
7. klasse) og Ingieråsen skole (8. - 10. klasse)  
Det er flere barnehager i området.  
Dersom skole- og barnehage tilbud er av  
betydning for kjøpet, må interessenter selv  
sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området rundt Ingierkollveien består  
hovedsakelig av etablert boligbebyggelse,  
med en blanding av eneboliger, kjedede  
eneboliger og konsentrert  
småhusbebyggelse. Boligområdet ble i stor  
grad utviklet fra 1960- og 70-tallet, og  
fremstår i dag som et veletablert og grønt  
boligmiljø. Bebyggelsen ligger fint tilpasset  
det kupert terrenget på Ingierkollen, med  
innslag av vegetasjon og grøntområder  
mellom boligene. Området har et rolig og  
familievennlig preg, samtidig som  
beliggenheten er sentral med kort avstand  
til Kolbotn sentrum. I nærområdet finnes  
også Ingierkollen slalåmsenter, tennisanlegg  
og flotte tur- og rekreasjonsområder mot  
Kantoråsen, Kolbotnvannet og Gjersjøen.

ADKOMST

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør kr. 23 650 pr. år.  
I dette inngår gebyr for vann, avløp,  
renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan  
forekomme variasjoner i avgiftene som følge  
av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer  
og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende  
løpende tilleggsutgifter:  
Estimert strømforbruk som tilsvarer ca  
22 900 kwh. pr. år.  
Det er tegnet avtale om Norgespris.  
Årlig forsikringspremie kr. 13 400,-  
Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør  
av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes  
på leverandørens hjemmesider. Tv-

tuner/dekoder medfølger ikke.  
Utgiftene er basert på nåværende eiers  
forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige  
forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for  
denne eiendommen, og avtalen følger  
boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta  
denne avtalen sammen med eiendommen,  
som løper til og med 31. desember 2026.  
For inneværende periode er strømprisen  
fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og  
neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Selger opplyser at eiendommen er  
fullverdiforsikret.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for  
inntektsåret  
2024:  
Som primærbolig kr. 1 706 511,00,- som  
forutsetter at boligen brukes som  
primærbolig.  
Som sekundærbolig kr. 6 826 045,00,- ved  
annen bruk av eiendommen.  
Formuesverdien justeres normalt sett årlig,  
og det henvises til Skatteetatens nettsider  
for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:  
Dokumentavgift kr 243 750,00,-  
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,-  
Tgl.gebyr skjøte kr 545,-  
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,-  
Dersom eiendommen selges til  
prisantydning og det kun tinglyses ett  
pantedokument, er totalprisen inkl.  
offentlige gebyrer, avgifter og øvrige  
kostnader kr 10 004 791,-. Det tas forbehold



om endringer i offentlige gebyr.  
I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige.  
Se produktark vedlagt salgsoppgave.

**BETALINGSBETINGELSER**

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

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST**

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 06.04.1976.  
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**

Byggetegninger fra kommunen datert 05.11.1974 samsvarer i all hovedsak med dagens bruk av boligen. Vegg som skiller kjøkken fra stue er fjerne slik at det i dag er åpen kjøkkenløsning. Vegg mellom wc og bad i underetasje er fjernet slik at dette i dag utgjør ett baderom.  
Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

**REGULERING**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Id 4707 "Del av Kantorfeltet". Eldre reguleringsplan som var endelig vedtatt 08.03.1974.  
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.  
Kopi av situasjonskart og grunnkart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**VEI, VANN OG KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

**RETTIGHETER OG HEFTELSER**

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.  
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
Dnr. 4239, tgl. 21.06.1976 - Vilkår i kjøpekontrakt  
BEST. OM VEDLIOKEHOLD AV VEI OG GRØNTAREALER.  
Dnr. 1511932, tgl. 10.12.2025 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE  
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**UTLEIE**

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

**RADON**

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

**EIENDOMMEN**

Ingierkollveien 51  
247/296/0/0 i Nordre Follo  
Type bolig: Enebolig

**SELGER**

Vanessa Eva Estensen og Filip Vamnes

**EIENDOMSMEGLER**

Oppdragsnummer: 3260116  
Ansvarlig megler: Bent André Norderhaug  
NORD Eiendomsmegling  
Nord Eiendomsmegling AS  
NO 929 451 422 MVA

**OM SALGSOPPGAVEN**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler samt opplysninger mottatt fra det offentlige. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.  
Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:  
- Tilstandsrapport  
- Egenerklæring  
- Matrikkelrapport  
- Eiendomskart  
- Ledninger i bakken  
- Planrapport  
- Reguleringsplankart  
- Kommuneplankart  
- Midlertidig brukstillatelse  
Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

**OVERTAKELSE**

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

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å



reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

## BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for

forsinkelser som skyldes tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

## OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Frem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere

høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven



§ 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

#### HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

#### MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:  
Provisjon 0,950 % av salgssummen inkl. mva  
Markedspakke: 22 950,-  
Visning: 2 590,- utover 3 inkl.  
Tilrettelegging / Grunnhonorar: 18 750,-  
Oppgjør og tinglysing: 7 250,-  
Fotograf - avtales direkte og faktureres direkte: 6 000,-  
Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 55 377,-  
Samlet skal selger betale ca. kr. 175 854,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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





# Tilstandsrapport

## Enebolig

Ingierkollveien 51  
1410 KOLBOTN  
Gnr./Bnr.: 247/296  
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 26.08.2026  
Befaringsdato: 19.08.2026  
Referansenummer: 15085134

## Areal

Kjedet enebolig  
Bruksareal: 188 m<sup>2</sup> (BRA-i: 168 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 188 m<sup>2</sup> (BRA-i: 168 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

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

### Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen  
98615201

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjøn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0

Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU

Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Befaringsdato                   | 19.08.2026                        |
| Referansenummer                 | 15085134                          |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 3-26-0116                         |
| Hjemmelshaver/selger            | Vanessa Eva Estensen/Filip Vamnes |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Christian Ulrich Johansen         |
| Tilstede på befaringen          | Filip Vamnes                      |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                               |
| Utetemperatur                   | 14 °C                             |
| Rapportdato                     | 26.08.2026                        |

Eiendomsopplysninger

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Type objekt      | Enebolig            |
| Gate/vei adresse | Ingierkollveien 51  |
| Postnummer/sted  | 1410 KOLBOTN        |
| Kommune          | 3207 - Nordre Follo |
| Gnr./Bnr.:       | 247/296             |
|                  |                     |
| Tomt             | Eiet tomt: 441 m²   |

Bygninger på eiendommen

|                 |        |         |           |
|-----------------|--------|---------|-----------|
| Bygningstype    | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
| Kjedet enebolig | 1977   |         |           |

**Tomtebeskrivelse**  
Kjedet enebolig beliggende i Nordre Follo kommune. Tomt opparbeidet med innkjørsel belagt med belegningsstein, elbil-lader, gressplen og diverse beplantning.

**Byggemåte**  
Bolig oppført i 1977. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående trekledning. Flatt tak. Taket er tekket med takpapp. Boligen har entrédør med glassfelter. Tofløyet balkongdør og balkongdør med karkarmer/rammer av tre fra 2022, balkongdører med karmer/rammer av tre fra 2018 og 2015. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 1996, 1997 samt fra byggeår med glass fra ukjent årstall og glass fra 2023. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**  
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og kontor, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom samt varmepumpe plassert i trapp i 1.etasje.

**Boligen inneholder**  
2. etasje: Gang, bad, tre soverom og bod. Utgang fra soverom 1 til balkong.

1. etasje: Vaskerom og stue/kjøkken. Utgang fra vaskerom til terrasse. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Underetasje: Entré, gang, bad, kontor og to boder. Utgang fra entré med videre adkomst til integrert garasje.



Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element                                         | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                      | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Baderom 2.etasje                       |    | Overflater vegger                                                  | 10   |                           |
|                                                 |    | Fallforhold rundt sluk                                             | 10   |                           |
|                                                 |    | Lekkasjesikkerhet                                                  | 10   |                           |
|                                                 |    | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                          | 10   |                           |
|                                                 |    | Tettesjiktets tilslutning til sluk                                 | 10   |                           |
|                                                 |    | Vannrør                                                            | 10   |                           |
|                                                 |    | Avløp (inkl. sluk)                                                 | 10   |                           |
|                                                 |    | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring                            | 10   |                           |
|                                                 |    | Ventilasjon                                                        | 10   |                           |
|                                                 |    | Sanitærutstyr og innredning                                        | 10   |                           |
| Våtrom - Vaskerom                               |    | Overflater vegger                                                  | 12   |                           |
|                                                 |    | Overflater gulv                                                    | 12   |                           |
|                                                 |    | Lekkasjesikkerhet                                                  | 12   |                           |
|                                                 |    | Tettesjiktets tilslutning til sluk                                 | 12   |                           |
|                                                 |    | Vannrør                                                            | 12   |                           |
|                                                 |    | Avløp (inkl. sluk)                                                 | 12   |                           |
|                                                 |   | Ventilasjon                                                        | 12   |                           |
|                                                 |  | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                          | 12   | Kr 100 000 - 300 000      |
| Våtrom - Bad underetasje                        |  | Avløp (inkl. sluk)                                                 | 13   |                           |
|                                                 |  | Sanitærutstyr og innredning                                        | 13   |                           |
| Kjøkken                                         |  | Vannrør                                                            | 13   |                           |
| Tekniske anlegg                                 |  | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)           | 14   |                           |
|                                                 |  | Innvendig stakeluke                                                | 14   |                           |
|                                                 |  | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)          | 14   |                           |
|                                                 |  | Varmtvannsbereder                                                  | 14   |                           |
| Andre rom - 2.etasje                            |  | Ventilasjon                                                        | 14   |                           |
| Rom under terreng                               |  | Overflate gulv                                                     | 15   |                           |
|                                                 |  | Kontroll i lukkede konstruksjoner                                  | 15   |                           |
| Ildsteder og skorsteiner inne i boligen         |  | Ildsteder                                                          | 15   |                           |
| Innvendige trapper                              |  | Tilstand                                                           | 16   |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |  | 2. Etasje                                                          | 16   |                           |
| Yttervegger inkl. fasader                       |  | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | 17   |                           |
|                                                 |  | Lufting av ytterkledning                                           | 17   |                           |
|                                                 |  | Gnagersikring                                                      | 17   |                           |
| Vinduer og ytterdører                           |  | Vinduer og omramming                                               | 17   |                           |
| Yttertak                                        |  | Overløp på flate tak                                               | 17   |                           |
|                                                 |  | Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak                | 17   |                           |
| Balkonger - Balkong 2.etasje                    |  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer                        | 18   |                           |

|                                     |                                                                                     |                                             |    |                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----|---------------------|
| Balkonger - Balkong 1.etasje        |  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 18 |                     |
|                                     |  | Konstruksjon og fundamenter                 | 18 |                     |
|                                     |  | Membraner og vanntett sjikt                 | 18 | Kr 50 000 - 100 000 |
| Terrasse / platting - 1.etasje      |  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 18 |                     |
| Utvendig trapp                      |  | Utvendig trapp                              | 19 |                     |
| Drenering                           |  | Helhetsvurdering                            | 19 |                     |
| Forstøtningsmur                     |  | Tilstand                                    | 19 |                     |
| Stikkledninger og tanker            |  | Utvendige vannledninger                     | 20 |                     |
|                                     |  | Utvendige avløpsledninger                   | 20 |                     |
| Andre byggverk - Integrert garasje. |  | Vinduer, dører og porter                    | 20 |                     |
|                                     |  | Yttertak og takkonstruksjon                 | 20 |                     |
|                                     |  | Innvendige forhold                          | 20 | Kr 10 000 - 50 000  |



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

|                          | Bruksareal (BRA)                      |                               |                              |            |                                     |
|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Kjedet enebolig          | Internt bruksareal (BRA - i)          | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA)     |
| 2. Etasje                | 58                                    |                               |                              | 58         | 11                                  |
|                          | Gang, bad, tre soverom og bod.        |                               |                              |            | Balkong.                            |
| 1. Etasje                | 58                                    |                               |                              | 58         | 57                                  |
|                          | Vaskerom og stue/kjøkken.             |                               |                              |            | Terrasse (14 m2) og balkong (43 m2) |
| Underetasje              | 52                                    | 20                            |                              | 72         |                                     |
|                          | Entré, gang, bad, kontor og to boder. | Garasje.                      |                              |            |                                     |
| SUM                      | 168                                   | 20                            |                              | 188        | 68                                  |
| Total bruksareal: 188 m² |                                       |                               |                              |            |                                     |

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:  
2. Etasje: Det er målt ca. 2,21 meter på bad samt ca. 2,40 meter i øvrige rom.  
1. Etasje: Det er målt ca. 2,38 meter i stue/kjøkken samt ca. 2,40 meter på vaskerom.  
Underetasje: Det er målt ca. 2,35 i entré og gang, ca. 2,37 meter i gang samt ca. 2,42 meter på kontor.

Garasjen er oppmålt til 20 m2 (BRA-e) inkludert skillende vegg mellom garasjen og boligen.





# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon                                                                                                                      | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-08-18.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)                                                            | Fremlagt snitt- plan og fasetegninger fra byggeår datert 30 MAI 1974,, 30 MAI 1974 og 13 FEB 1975.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 06.04.1976.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Fremlagt tilsynsrapport vedrørende fyringsanlegg fra Follo Brannvesen IKS, datert 19.09.2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Fremlagt fuktrapport fra Polygon AS i regi av forsikringsselskapet ifm taklekkasje, datert 27.01.2026.<br>Fremlagt skaderapport fra Rambøll i regi av forsikringsselskapet ifm taklekkasje, datert 05.01.2026.<br>Fremlagt inspeksjonsnotat fea Mykoteam i regi av forsikringsselskapet ifm taklekkasje, datert 17.12.2025.<br>Faktura vedrørende taktekking, datert 24.04.2026.<br>Fremlagt faktura vedrørende solskjerming, datert 2023.04.06.<br>Faktura vedrørende radonsug, datert 19.04.2021.<br>Fremlagt rapport vedrørende radonmåling, datert 2020.04.02.<br>Fremlagt faktura vedrørende el-arbeider, datert 28.05.2025.<br>Søknad til Oppegård kommune vedrørende gjenfylling av oljetank, 25.09.19. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Fremlagt eltilsynsrapport med avsluttet tilsynssak, datert 10.06.2025.<br><br>Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 29.01.2025-25.05.2025.<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.                                                                                                                                 |

# Rapport

## Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom oppgradert i 2012 ifølge tidligere taktrapport med sluk og deler av skjult røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av panelplater med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speilskap og stikkontakter på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Badekar. Badekararmatur tilkoblet hånddusj. Naturlige avtrekksventiler plassert i himling. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

|                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1   | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                            | Overflater himling - Overflater gulv - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  TG 2   | Overflater vegger                                                                                  | TG2 gjelder:<br>Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen ved badekararmatur som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Konsekvens er risiko for fuktskader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.<br><br>Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring/tildekking.<br><br>Til informasjon:<br>Det er registrert huller etter tidligere innfestninger som ikke er tettet med fugemasse ved speilskap. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
|                                                                                            | Fallforhold rundt sluk                                                                             | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                            | Lekkasjesikkerhet                                                                                  | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                            | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                                                          | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                            | Tettesjiktets tilslutning til sluk                                                                 | Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er i tillegg uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt samt at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter mellom sluk og vanntett sjikt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                            | Vannrør                                                                                            | Skjulte vannrør av kobber fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                            | Avløp (inkl. sluk)                                                                                 | Skjulte avløpsrør fra byggeår inkludert sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                            | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring                                                            | Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                            | Ventilasjon                                                                                        | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                            | Sanitærutstyr og innredning                                                                        | Det er registrert riss i servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  TGIU | Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført                                                    | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.                                                                                                                                                                      |





Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 2.etasje

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom i hovedsak fra byggeår oppgradert med innredning ved ukjent årstall. Gulvflate av gulvbelegg. Veggflater av malte flater. Himling av malt flate. Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål med armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vaskerominnredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Vannrør av kobber med stoppekran til utekran. Synlige avløpsrør av plast.

|                                                                                            |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1   | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                            | Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                            |  TG 2                                                | Overflater vegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Det er registrert noe gjenstående malerarbeider på vegg mot stue. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Det er registrert bruk av materialer i våtsonen (rundt utslagsvask) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Gulvbelegg har stedvis slitasje og er aldriingspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Lekkasjesikkerhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Fallforhold utenfor sluksonen er tilnærmet lik flatt og vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Tettesjiktets tilslutning til sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Vannrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Avløp (inkl. sluk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                            |                                                                                                                                         | Våtrommet har begrenset ventilasjon grunnet manglende avtrekk. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått er videre overvåking for å vurdere eventuelle tiltak til utbedringer ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  TG 3 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                                                                                               | Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for total oppgradering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000 |
|  TGIU | Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført                                                                                         | Grunnet at ingen deler av våtsonen regelmessig utsettes for bruksvann foruten ved utslagsvask er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



## Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra 2016 ifølge tidligere takstrapport. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Innbygd skap i vegg over toalett. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Stikkontakt og stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                        | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  TG 1 | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                        | Lekkasjesikkerhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 42 mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                        | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Det er foretatt foretatt inspeksjon av konstruksjonen via eksisterende hull og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod med varmtvannsbereder). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,3 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.              |
|  TG 2 | Avløp (inkl. sluk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Skjulte avløpsrør vurdert til å være fra byggeår har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|                                                                                        | Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.                                                                                                                              |



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad underetasje

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2019. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplater med laminert overflate. Planlimt kjøkkenvask i rustfritt stål med armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, vinkjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av kobber og hovedstoppekraner, trykktank, varmtvannsbereder på 194 L fra 2013 og fordelerskap for rør-i-rør plassert i bod i underetasje. Varmepumpe i trappegang i 1. etasje fra 2019 med utvendig del plassert på terrasse. Radonvifte i bod i underetasje fra 2021. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og stedvis mekanisk avtrekk.

|                                                                                          |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                          | Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  TG 1 | Fordelerskap og fordelerstammer                                                                    | Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)                                           | Boligens vannrør av kobber fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                             |
|                                                                                          | Innvendig stakeluke                                                                                | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.                                                                                                                                                                         |
|                                                                                          | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)                                          | Boligens avløpsrør fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|                                                                                          | Varmtvannsbereder                                                                                  | Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.                                                                                                                                                                            |

## Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malt strie og malte flater. Himling med downlights på soverom 1. Himlinger av malte flater i øvrige rom. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og soverom 2.

|                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                            | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  TG 1 | Overflate gulv                                                                                     | Det er registrert noe antydning til knirk i overgang gang/soverom 1. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.                                                                                         |
|  TG 2 | Ventilasjon                                                                                        | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på soverom 3 grunnet manglende tilluftventil. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes. |

## Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilert innerdør.

|                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                          |
|                                                                                            | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon                     |                                                                                                                                                                          |
|  TG 1 | Overflate gulv                                                                                     | Det er registrert noe antydning til knirk i enkelte områder. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |



## Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med fliser, heltregulv og laminat samt gulvflate av betong. Gulvvarme i entré. Veggflater av malte flater, malt strie samt ubehandlede og malte gipsplater. Himlinger av malt panel og malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i gang. Garderobeskap på kontor.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | TG 2 | Overflate gulv<br><br>Det er registrert noe mindre avskalling av flisfug i entré. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.<br><br>Synlige deler av heltregulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.<br><br>Kontroll i lukkede konstruksjoner<br><br>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (bod) Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 75,2 prosent, ved 17,6 celsius med duggpunkt på 13,3 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert noe forhøyet fuktnivå. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue. Kamin av støpejern på kontor i underetasje.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Skorsteiner inne i boligen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | TG 1 | Skorsteiner inne i boligen<br><br>Vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | TG 2 | Ildsteder<br><br>Ildstedet i stue/kjøkken har ikke ubrennbar plate, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Det kan imidlertid være at ildstedet har spesifikke egenskaper eller godkjenninger som gjør at det likevel oppfyller kravene. Konsekvens dersom ildstedet ikke er beregnet for nærmere avstand er at dette kan påvirke brannsikkerheten negativt. Foreslått tiltak er at brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for ildstedet innhentes, slik at avstandskravene og eventuelle behov for tiltak avklares. |
|  | HMS  | Fremlagt tilsynsrapport<br><br>Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.                                                                                                        |

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre samt med trinn av laminert overflate og treverk. Rekkverk av trekonstruksjoner.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Tilstand<br><br>TG2 gjelder:<br>Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.<br><br>Til informasjon:<br>Det er registrert noe antydning til knirk i enkelte trappetrinn. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.                                                                          |
|  | HMS  | Rekkverk og håndløper<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyllte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

|                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>1. Etasje - Underetasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|   | TG 1 | 1. Etasje<br><br>I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.<br><br>Underetasje<br><br>I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm og på kontor er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.                                                                                                                                                |
|  | TG 2 | 2. Etasje<br><br>På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm og på soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter på soverom 3.<br>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |



## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | TG 2 | <div><div>Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)</div><div>Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.</div></div> <div><div>Lufting av ytterkledning</div><div>Det er registrert et mindre område ved inngangsparti med synlig/eksponert bakenforliggende gipsplate i nedre del ved trapp. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader i konstruksjonen ved nedbør/vannsprut. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</div></div> <div><div>Gnagersikring</div><div>Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</div></div> |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Tofløyet balkongdør og balkongdør med karkarmer/rammer av tre fra 2022, balkongdører med karmer/rammer av tre fra 2018 og 2015. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 1996, 1997 samt fra byggeår med glass fra ukjent årstall og glass fra 2023.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Ytterdører og omramming                                                                                                                                                                                        |
|  | TG 2 | <div><div>Vinduer og omramming</div><div>Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</div></div> |

## Yttertak

Flatt yttertak med gesims. Utvendig belagt med takpapp fra 2025. Pipe og takgjennomføring helkledd i metall.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Skorsteiner (over tak)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | TG 1 | <div><div>Inspeksjonsmulighet</div><div>Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | TG 2 | <div><div>Overløp på flate tak</div><div>Det er ikke registrert at det flate taket har overløp (dreneringshull). Uten overløp kan det være vanskelig å oppdage oppdemming av vann dersom sluket blir tett. Konsekvens er at eventuell oppdemming av vann erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er ettermontering av overløpsdrenering eller lignende tiltak.</div></div> <div><div>Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak</div><div>Fallet mot sluket på taket vurderes som utilstrekkelig. Det er registrert spor etter vesentlige vannansamlinger. Konsekvensen er at lite fall på flate tak kan føre til oppdemming av vann, noe som øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om det er behov for utbedringer, og eventuelt hvilke løsninger som er mulig/tilstrekkelig.</div></div> |
|  | TGIU | <div><div>Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning</div><div>Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Balkonger - Balkong 2.etasje

Utgang fra soverom 1 til balkong på 11 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

Oppgradering: Tettesjikt i 2023 ifølge selgers opplysninger.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt                                                                                                                                                     |
|  | TG 1 | <div><div>Membraner og vanntett sjikt</div><div>Tettesjiktet er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor kun basert utifra tettesjiktets alder.</div></div>                                                                                                                         |
|  | TG 2 | <div><div>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer</div><div>Terrasebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</div></div> |

## Balkonger - Balkong 1.etasje

Utgang fra stue til delvis overbygget balkong på 43 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Pergola av glass og trekonstruksjoner. Belysning på vegg, varmelampe og markise.

|                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | TG 2 | <div><div>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer</div><div>Overflatematerialer på balkongen viser stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</div></div> <div><div>Konstruksjon og fundamenter</div><div>Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|   | TG 3 | <div><div>Membraner og vanntett sjikt</div><div>Henviser til avsnitt om andre byggverk vedrørende garasje. Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det er gjort observasjoner som tyder på pågående lekkasjer og funksjonssvikt i tettesjiktet. Det observeres fuktskader på vegg og himling i garasje under sluket til balkongen samt stedvise fuktmerker i himlingen. Indikasjonsmålinger med fuktindikasjonsinstrument viser forhøyet utslag som tolkes som fuktskade i området ved sluk/nedløpsrør. Konsekvens er at utettheter i vanntette sjikt gir høy risiko for følgeskader, som ofte kun kan avdekkes ved destruktive inngrep som ikke er utført på befaringsdagen. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000</div></div> |
|  | HMS  | <div><div>Rekkverkshøyde og lysåpninger</div><div>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Terrasse / platting - 1.etasje

Utgang fra vaskerom til terrasse på 14 m2 fra 2019. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Levegg av trekonstruksjoner. Terrassen har følgende: utebelysning og utvendig stikkontakt.

|                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Konstruksjon og fundamenter                                                                                                                                                                           |
|  | TG 2 | <div><div>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer</div><div>Levegg viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</div></div> |



## Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong ved garasje.

|                                                                                   |      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Utvendig trapp               | Trappen overflater viser tegn til generell slitasje og elde samt malingsavskalling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.  |
|  | HMS  | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.

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

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt og svakt skrånende tomt.

|                                                                                    |      |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.<br><br>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.<br><br>Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. |
|                                                                                    |      | Oppsummert       | Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.                                                                                   |

## Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong og naturstein.

|                                                                                     |      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Tilstand                     | Det er registrert stedvis malingsavskalling på forstøtningsmur av betong mot naboenhet mot nord og ett riss i forstøtningsmur av betong ved innkjørsel. Eksakt årsak til riss er ikke kjent. Konsekvens er negativ videreutvikling svekket beskyttelse av materialet. Foreslått tiltak er videre overvåking av riss for å vurdere eventuelle tiltak dersom forholdet utvikler seg samt overflatebehandling |
|  | HMS  | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br><br>Forstøtningsmur mot nord mangler rekkverk, noe som medfører fare for fallskader.                                                                                                         |

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

|                                                                                     |      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Utvendige vannledninger   | Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                    |
|                                                                                     |      | Utvendige avløpsledninger | Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|  | TGIU | Oljetank                  | Henviser til avsnitt om kontroll av fremlagt dokumentasjon. Parafintank sanert (renset og etterfylt med masser). Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Andre byggverk - Integrert garasje.

Integrert garasje. Bygning i betong- og trekonstruksjoner konstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Konstruksjonen er uisolert.

|                                                                                       |      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                       |      | Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | TG 2 | Vinduer, dører og porter                                                                           | <p>Dør til utvendig trapp viser tegn til slitasje på overflatebehandlingen. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet står skjevt i forhold til karmen, noe som gir betydelig kontakt med dørterskel/karm. Konsekvens er at det kreves mye kraft for å åpne og lukke døren. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.</p>     |
|  | TG 3 | Yttertak og takkonstruksjon                                                                        | Henviser til avsnitt om balkong 1.etasje. Garasjens taktekking utgjør den overliggende balkogens tettesjikt. Det er registrert forhold som tyder på utettheter/lekkasje i tettesjiktet. Henviser til avsnitt om balkong 1.etasje vedrørende sjablongmessig prisanslag.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                       |      | Innvendige forhold                                                                                 | Det er registrert fuktmerker/fuktskader vegg- og himling av gipsplater i området ved sluk/nedløpsrør til balkong samt stedvise fuktmerker i himlingen. Indikasjonsmålinger med fuktindikasjonsinstrument viser forhøyet utslag på fuktighet som tolkes som fuktskade i i gipsplatehimling og gipsplatevegg ved nedløpsrør. Konsekvens er negativ videreutvikling og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått strakstiltak er ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og utbedringer.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000 |



## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 10.06.2025, og har referansenummer 5545110. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ifm automatsikringer i sikringsskap, kjøkken, baderom, elbil-lader, enkelte stikkontakter, downlights, varmepumpe og fastkobling av varmtvannsbereder. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for en kjøkkenkurs grunnet vinkjøleskap. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

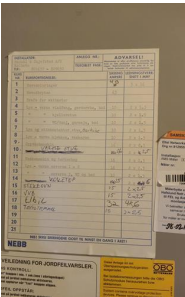
Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæringer) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder bad og toalettrom er slått sammen og noe utvidet ved ukjent tidspunkt av tidligere eier samt lettvegg i stue/kjøkken er fjernet av selger ifm kjøkkenrehabilitering i 2019. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Det er registrert utbygning/nye deler av boligen som ikke fremkommer på byggetegningene. Dette gjelder utvidelse av balkong i 1.etasje. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en utbygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig utbygning), eller at fremlagte tegninger ikke er de siste tegningene som gjelder for boligen. Forholdet må undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

### Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

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

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 2020.04.02, med resultat 99 og 150 Bq/m³). Måleresultatet er over 100 Bq/m³, noe som ligger utenfor anbefalte verdier og over tiltaksgrensen i Strålevernforskriften. Eier har gjennomført tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen, men det foreligger ikke nye målinger etter at tiltakene er gjennomført. Dagens eksakte radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

|                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak</b>                                                                                                                |
| Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes. |
| Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen? <div>Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.</div> |

### Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold? <div>Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.</div> |

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

#### Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

#### Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Plassbygge spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

#### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

#### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

#### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

#### Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig

inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

#### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

#### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

#### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

#### Yttertak:

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

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

#### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

#### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

#### Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

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

## Gyldighet

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

  
.....  
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201





# Egenerklæring

Ingierkollveien 51, 1410 KOLBOTN

18 Aug 2026

## Informasjon om eiendommen

| Adresse            | Postadresse        | Enhetsnummer |
|--------------------|--------------------|--------------|
| Ingierkollveien 51 | Ingierkollveien 51 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Selger

Estensen, Vanessa Eva

Selger

Vamnes, Filip

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Arstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp til vaskemaskin på bad i 3 etasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wislan Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en vannlekkasje fra tak. I forbindelse med lekkasjen ble det avdekket mugg/fuktrelaterte forhold. Forholdene ble håndtert gjennom boligens forsikringsselskap, og sanering/utbedring ble utført av Polygon. Mycoteam gjennomførte etterkonotroll. Dokumentasjon fra forsikringsaken er tilgjengelig.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Arstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært





4.1.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt taktakke ble lagt.

4.1.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
TRP Tak og Blikkenslager

4.1.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja ☐ Nei

**Kjeller**

5

**Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

6

**Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
☒ Ja ☐ Nei

7

**Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

**Er det utført arbeid med drenering?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisit**

9

**Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

**Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2

**Arstall**  
2019

10.1.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Revet vegg på kjøkken og flyttet da stikk kontakter osv til kjøkkenøy, Det ble også lagt opp ny kurs/sikring til koketopp

10.1.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Oslo Elektriske

10.1.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja ☒ Nei

10.2.1

**Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.2.2

**Arstall**  
2025

10.2.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det var noen små mangler ved el kontroll, som ble utbedret av elektriker.

10.2.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Kolbotn Elektro

10.2.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.3.2

**Arstall**  
2025

10.3.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Lagt opp ny stikk til bod og bad for vaskemaskin

10.3.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Lysglimt Elektro

10.3.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja ☐ Nei

**Rør**

11

**Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

**Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

**Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14

**Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?





Denne er sanert

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Installert varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Via Tibber

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.2.2 Årstall  
2019

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Satt opp nye panelovner

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen  
Montert ny peis år 2020

**Sopp og skadedyr**

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
ja, vår vandring med maur, typisk borte etter noen uker.  
Mus en høst 2020 men ikke siden.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget  
ja det var i sammenheng med vannlekasje fra tak, hvor det ble avdekket mugg/fukt. Forholdet ble håndtert via forsikring selskapet og sanering /utbedring ble utført av polygon. Mycoteam gjennomførte etterkontroll.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
2020: 150 Bq/m3 Installert radonsug samme år

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**





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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerpakke

#### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89512198

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-247/296



Utskriftsdato: 17.08.2026 10:39

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |                    |                         |              |
|----------------|--------------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | INGIERKOLLVEIEN 51 | Beregnet areal          | 440.5        |
| Etablert dato  | 01.10.1975         | Historisk oppgitt areal | 441          |
| Oppdatert dato | 09.09.2025         | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skylid         | 0.01               | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |                    |                         |              |
| Arealmerknader |                    |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle   | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte                    |
|-----------------|------------|---------------|--------------|-------------------------------|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte                       |
| Onummerering    | 01.01.2024 |               | Tinglyst     | 247/296                       |
| Onummerering    | 01.01.2024 |               | 01.01.2024   |                               |
| Onummerering    | 01.01.2020 |               | Tinglyst     | 247/296                       |
| Onummerering    | 01.01.2020 |               | 01.01.2020   |                               |
| Skylddeling     | 01.10.1975 |               |              | 247/278 (-441), 247/296 (441) |
| Skylddeling     |            |               |              |                               |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6631030.46 | 600607.11 | 0 | Ja     | 440.5      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn                                 | Rolle                    | Adresse                            | Status     |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
| ID                                   | Andel                    | Poststed                           | Kategori   |
| VAMNES FILIP<br>F020987*****         | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Ingierkollveien 51<br>1410 KOLBOTN | Bosatt (B) |
| ESTENSEN VANESSA EVA<br>F070885***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Ingierkollveien 51<br>1410 KOLBOTN | Bosatt (B) |

### Adresse

#### Vegadresse: Ingierkollveien 51

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                |            |                  |
|------------|----------------|------------|------------------|
| Poststed   | 1410 KOLBOTN   | Kirkesogn  | 02100103 Kolbotn |
| Grunnkrets | 706 Kantoråsen | Tettsted   | 801 Oslo         |
| Valgkrets  | 8 Kolbotn      | Skolekrets | 14 Vassbonn      |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                  | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-----------------------|------------------|------------|
| 1  | 149545824  |     | Kjede/atriumhus (133) | Tatt i bruk (TB) | 15.02.1977 |



1: Bygning 149545824: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.02.1977

Bygningsdata

|                  |                                       |                    |     |
|------------------|---------------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                             | BRA Bolig          | 188 |
| Sefrakminne      | Nei                                   | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                                   | BRA Totalt         | 188 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering                    | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                                   | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk                  | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                                       | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk           | Antall boenheter   | 1   |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 15.02.1977 | 26.04.2001 |           |

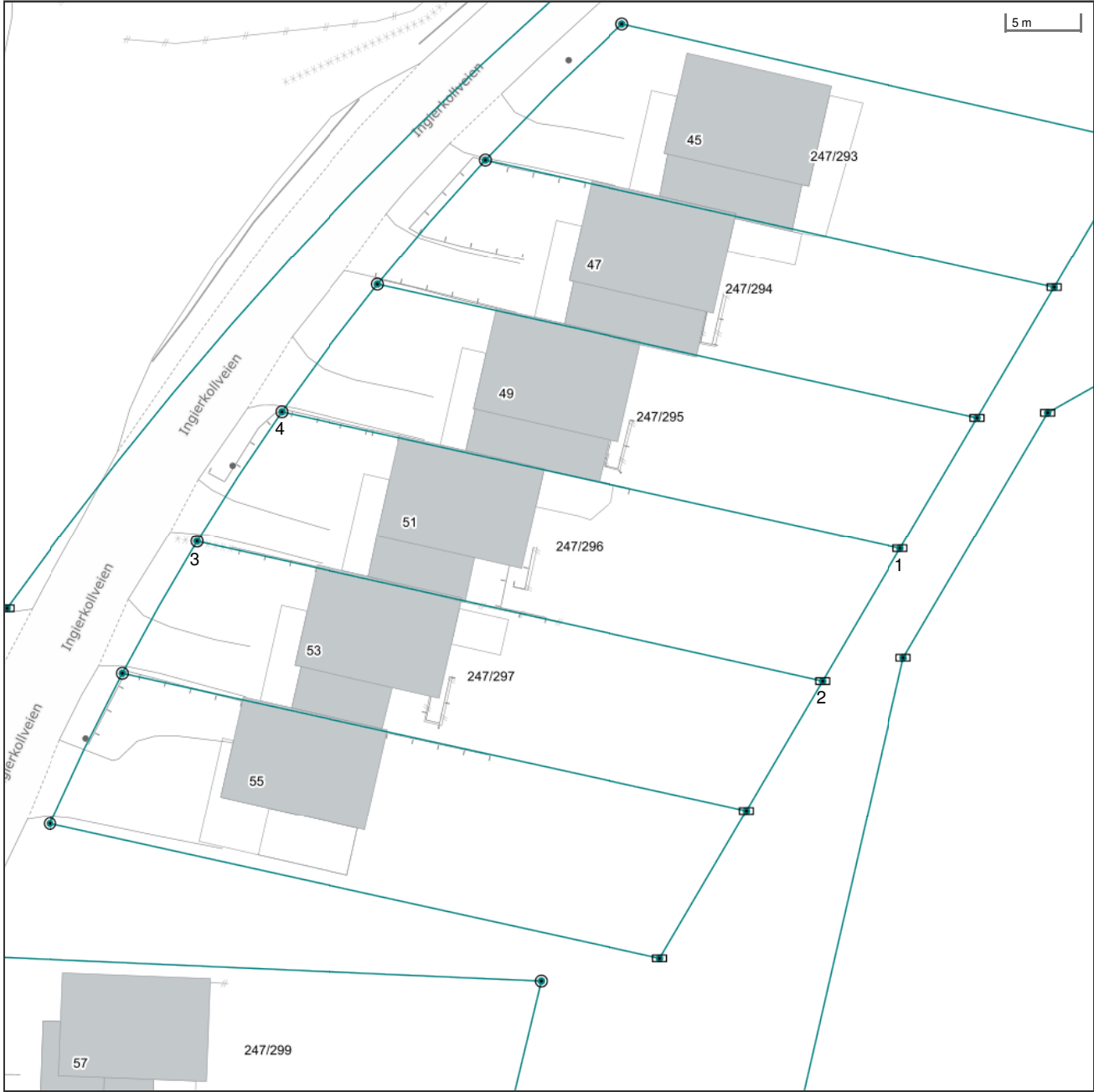
Bruksenheter

|       |                    |          |         |     |     |     |    |                |
|-------|--------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type  | Adresse            | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Bolig | Ingierkollveien 51 | H0101    | 247/296 | 188 | 5   | 2   | 2  | Kjøkken        |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H02    | 0           | 59        | 0         | 59      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 59        | 0         | 59      | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 70        | 0         | 70      | 0         | 0         | 0       |

Eiendomskart for eiendom 3207 - 247/296//



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

- Eiendomsgr omtvistet

--- Hjelpelinje vegkant

- - - - - Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfast

----- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpunkt / annet

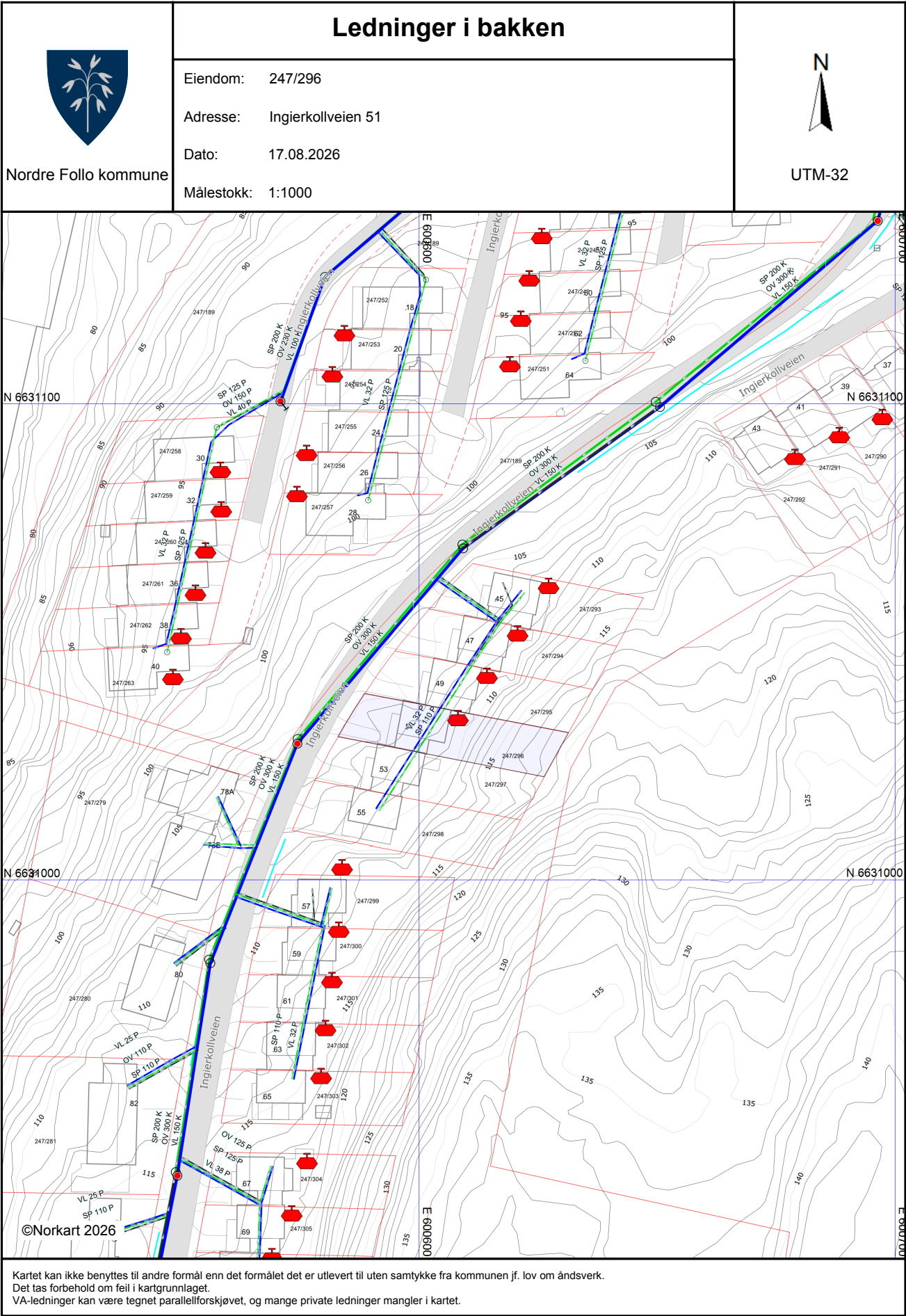
Grensepunkt - uten klassifisering



Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                       |                     |      |            |     |           |
|----------------------|-----------------------|---------------------|------|------------|-----|-----------|
| Areal                | 440,50 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |      |            |     |           |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem       | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6631030,46 | Øst | 600607,11 |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6631030,98 | 600631,36 | 20 cm      | Fjell (FJ)            | Rør (54)                       | 43,68            |        |
| 2             | 6631021,72 | 600626,24 | 20 cm      | Fjell (FJ)            | Rør (54)                       | 10,58            |        |
| 3             | 6631030,16 | 600582,86 | 20 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 44,19            |        |
| 4             | 6631039,22 | 600588,46 | 20 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,65            | 167,74 |





Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggroft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

Gatenavn

Ahc Adressenummer

Ahc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

\* Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

|            |                                  |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|----------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3207                             | Gårdsnr. | 247 | Bruksnr. | 296 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Ingierkollveien 51, 1410 KOLBOTN |          |     |          |     |          |  |             |  |

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Id             | KPLAN2026 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2026">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2026</a> )                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |
| Navn           | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |
| Ikrafttredelse | 17.06.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| Bestemmelser   | <div><div><a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf</a></div><div><a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf</a></div></div> |                           |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 440 m <sup>2</sup>        |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Boligbebyggelse,Nåværende |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | KANTORSLETTA              |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 440 m <sup>2</sup>        |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | H110                      |
|                | KPSikring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nedslagsfelt drikkevann   |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 58 m <sup>2</sup>         |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | H320_2                    |
|                | KPFare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flomfare                  |

Side 1 av 2



|  |                         |                      |
|--|-------------------------|----------------------|
|  | <b>Delareal</b>         | 440 m <sup>2</sup>   |
|  | <b>KPAngittHensyn</b>   | Bevaring kulturmiljø |
|  | <b>KPHensynsonenavn</b> | H570_6               |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

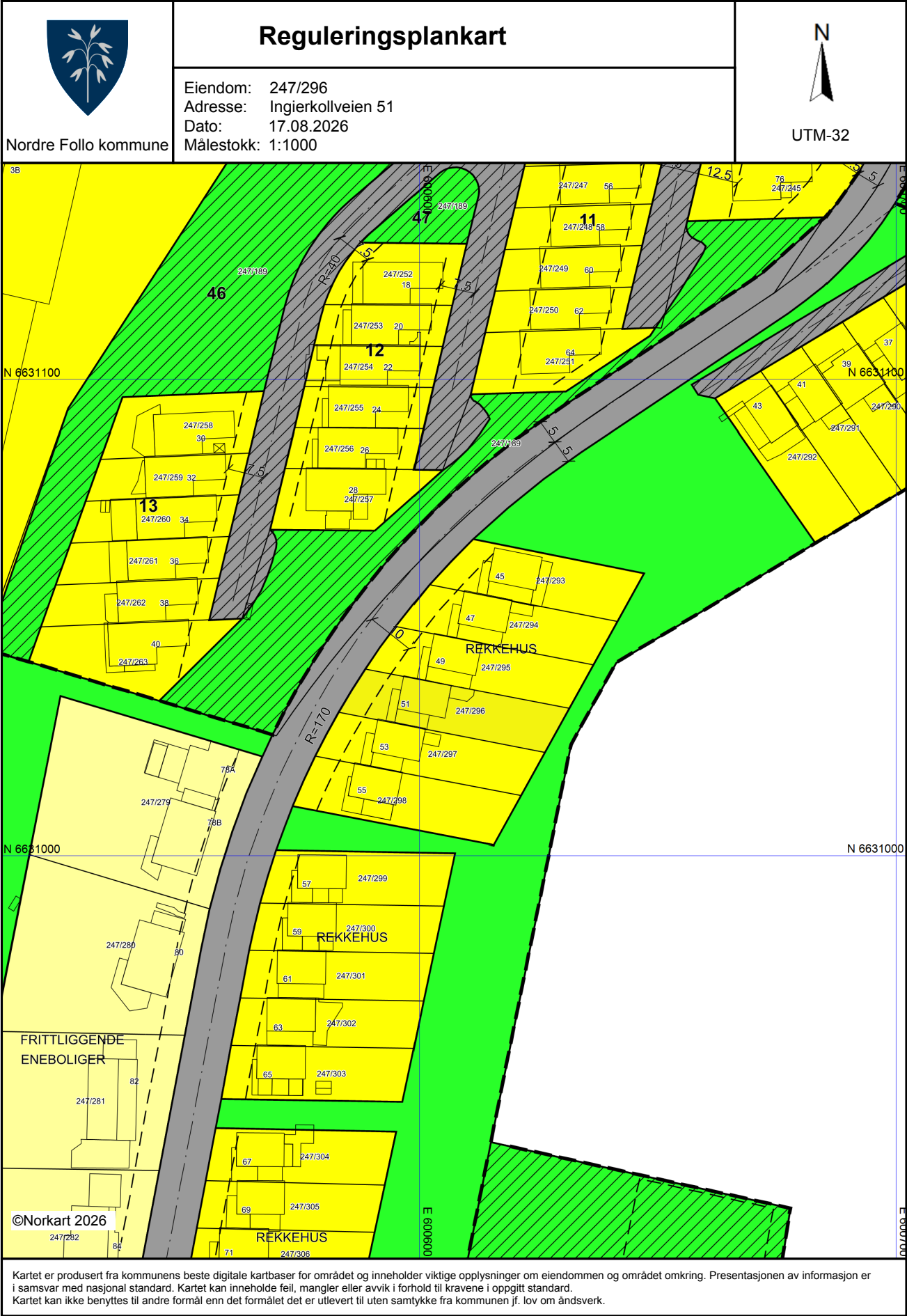
|                       |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 4707 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=4707">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=4707</a> ) |
| <b>Navn</b>           | DEL AV KANTORFELTET                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 08.03.1974                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5291/4707_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5291/4707_bestemmelser.pdf</a>                                                                            |

|                   |                 |                              |
|-------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>Delarealer</b> | <b>Delareal</b> | 440 m <sup>2</sup>           |
|                   | <b>Formål</b>   | Konsentrert småhusbebyggelse |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig barnehage

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Friområder

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Fellesareal for garasjer

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

Angitthensyngrense

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Idrett

Veg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Formålsgrense

Faresonegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kantkjørebane

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/296

Adresse: Ingierkollveien 51

Dato: 17.08.2026

Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

©Norkart 2026

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



### Tegnforklaring

| Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008     |                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                         | Faresone grense                                       |
|                                         | Faresone - Ras- og skredfare                          |
|                                         | Faresone - Flomfare                                   |
|                                         | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)    |
|                                         | Sikringsonegrense                                     |
|                                         | Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann                 |
|                                         | Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |
|                                         | Støysonegrense                                        |
|                                         | Støysone - Rød sone iht. T-1442                       |
|                                         | Støysone - Gul sone iht. T-1442                       |
|                                         | Angitthensyngrense                                    |
|                                         | Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv               |
|                                         | Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø              |
|                                         | Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø             |
|                                         | Bestemmelseområde                                     |
|                                         | Bestemmelsegrense                                     |
|                                         | Boligbebyggelse - nåværende                           |
|                                         | Sentrumsformål - nåværende                            |
|                                         | Tjenesteyting - nåværende                             |
|                                         | Idrettsanlegg - nåværende                             |
|                                         | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende     |
|                                         | Veg - nåværende                                       |
|                                         | Bane - nåværende                                      |
|                                         | Naturområde - nåværende                               |
|                                         | Friområde - nåværende                                 |
|                                         | LNFR-areal - nåværende                                |
|                                         | Drikkevannr - nåværende                               |
| Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 |                                                       |
|                                         | Planområde                                            |
|                                         | Grense for arealformål                                |
|                                         | Hovedveg - nåværende                                  |
|                                         | Hovedveg tunnel - nåværende                           |

J. Pettersen  
bygn.kontrolle



# Nabolagsprofil

Ingierkollveien 51 - Nabolaget Kantoråsen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|                                  |         |  |
|----------------------------------|---------|--|
| Ingierkollveien                  | 6 min   |  |
| Linje 83, 83N, 585               | 0.5 km  |  |
| Kolbotn stasjon                  | 13 min  |  |
| Linje L2, L2x                    | 1.2 km  |  |
| Hauketo stasjon                  | 10 min  |  |
| Buss, tog                        | 5.7 km  |  |
| Oslo S                           | 22 min  |  |
| Totalt 24 ulike linjer           | 13.5 km |  |
| Oslo S/Bussterminal              | 22 min  |  |
| T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 13.5 km |  |

## Skoler

|                                           |        |  |
|-------------------------------------------|--------|--|
| Vassbonn skole (1-7 kl.)                  | 13 min |  |
| 407 elever, 21 klasser                    | 1.1 km |  |
| Kolbotn skole (1-10 kl.)                  | 18 min |  |
| 398 elever, 21 klasser                    | 1.5 km |  |
| Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) | 18 min |  |
| 31 elever, 3 klasser                      | 1.5 km |  |
| Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)        | 12 min |  |
| 326 elever, 21 klasser                    | 1 km   |  |
| Roald Amundsen videregående skole         | 10 min |  |
| 597 elever, 39 klasser                    | 4.4 km |  |
| Ski videregående skole                    | 24 min |  |
| 640 elever, 25 klasser                    | 17 km  |  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

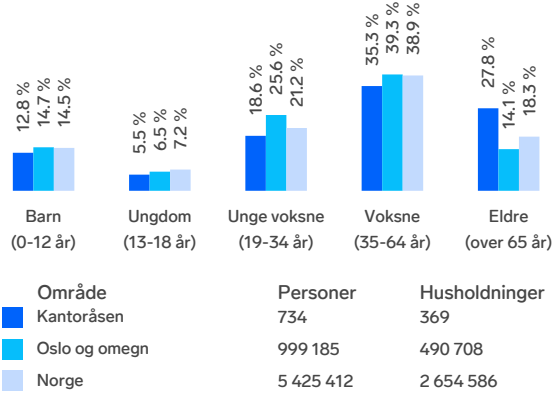
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                        |        |  |
|----------------------------------------|--------|--|
| Ingierkollen barnehage Kantor (1-5 år) | 3 min  |  |
| 48 barn                                | 0.3 km |  |
| Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år)      | 14 min |  |
| 48 barn                                | 1.2 km |  |
| Kolbotn barnehage (1-5 år)             | 15 min |  |
| 48 barn                                | 1.3 km |  |

## Dagligvare

|                         |        |  |
|-------------------------|--------|--|
| Coop Mega Kolbotn       | 9 min  |  |
| Post i butikk, PostNord | 0.8 km |  |
| Kiwi Skolebakken        | 16 min |  |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



## Støynivået

Lite støynivå 93/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



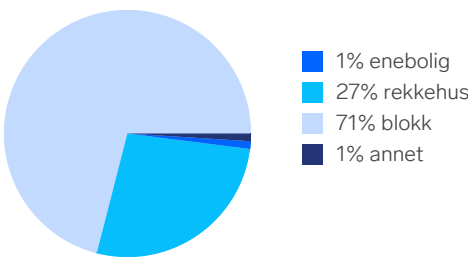
## Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|                               |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| Fantesletta (Kantor) balløkke | 6 min  |  |
| Ballspill                     | 0.5 km |  |
| Vestre Ingieråsen balløkke    | 9 min  |  |
| Ballspill                     | 0.7 km |  |
| Puls Kantor                   | 6 min  |  |
| SATS Kolbotn                  | 14 min |  |

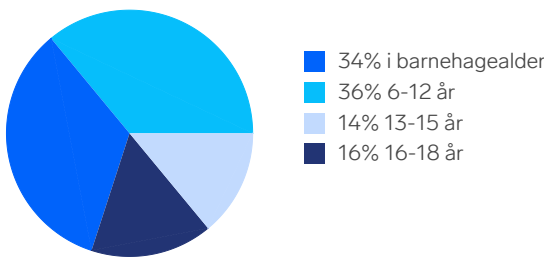
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

|                      |        |  |
|----------------------|--------|--|
| Kolbotn Torg         | 10 min |  |
| Boots apotek Kolbotn | 12 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



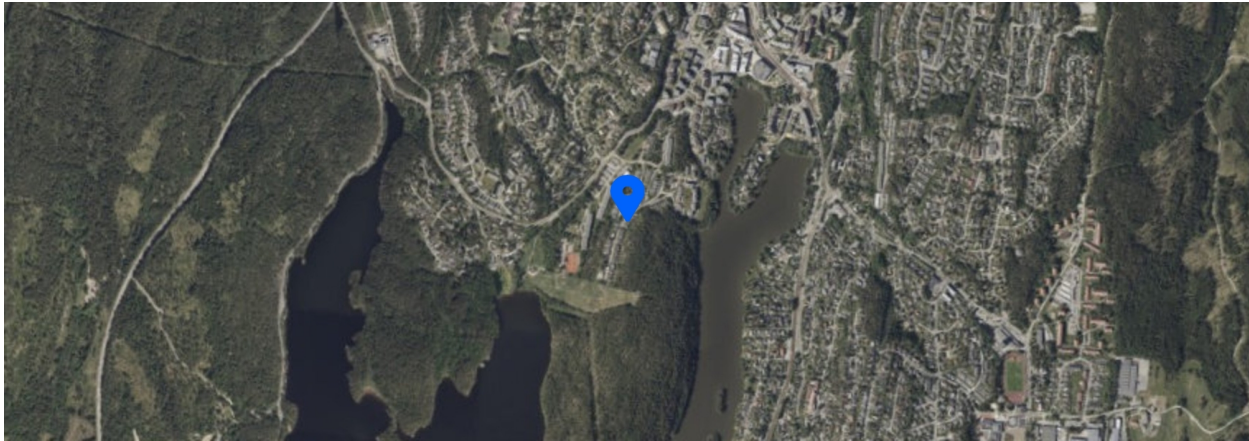
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |







# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av  
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved  
budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,  
herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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







Nord