

# Svartskogveien 18 A



## Innhold

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 05 | Om boligen               |
| 06 | Nøkkelinformasjon/Megler |
| 29 | Plantegninger            |
| 36 | Eiendommen               |
| 48 | Vedlegg                  |





## Om boligen

Svartskogveien 18 A/B er en helt spesiell strandeiendom på idylliske Svartskog, hvor historisk sjarm, sjøliv og moderne bokvaliteter møtes. Den karakterfulle eneboligen fra 1876, tilbygget i 2018, ligger på en stor, eiet tomt på hele 3 247 kvm. Boligen går over tre plan og byr på 224 kvm BRA-i, med flere romslige oppholdsrom, kjøkken/spisestue, flere soverom, kontor, bad og vaskerom.

Eiendommen byr i tillegg på fritidsbolig, båthus/sjøbu, dypvannsbrygge, vedbod og garasje, som samlet gir hele 81 kvm ekstra bruksareal.

Boligen er betydelig oppgradert de senere årene, blant annet med nytt tak, etterisolerte yttervegger, ny kledning og vinduer. Her får du en sjelden kombinasjon av sjønær livskvalitet, god plass, historisk særpreg og fantastiske bruksmuligheter - en eiendom som virkelig bør oppleves.



# Svartskogveien 18 A, 1420 SVARTSKOG

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Prisantydning      | 25 000 000,- + omk |
| Kommunale avgifter | 31 068,- pr. år.   |
| BRA-i              | 224,0 m2           |
| BRA-e              | 81,0 m2            |
| Total BRA          | 305,0 m2           |
| Soverom            | 4                  |
| Tomt               | 3247               |
| Eierform:          | Selveier           |
| Byggeår            | 1876               |



## Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

+47 915 14 822

bent.norderhaug@nord-em.no











































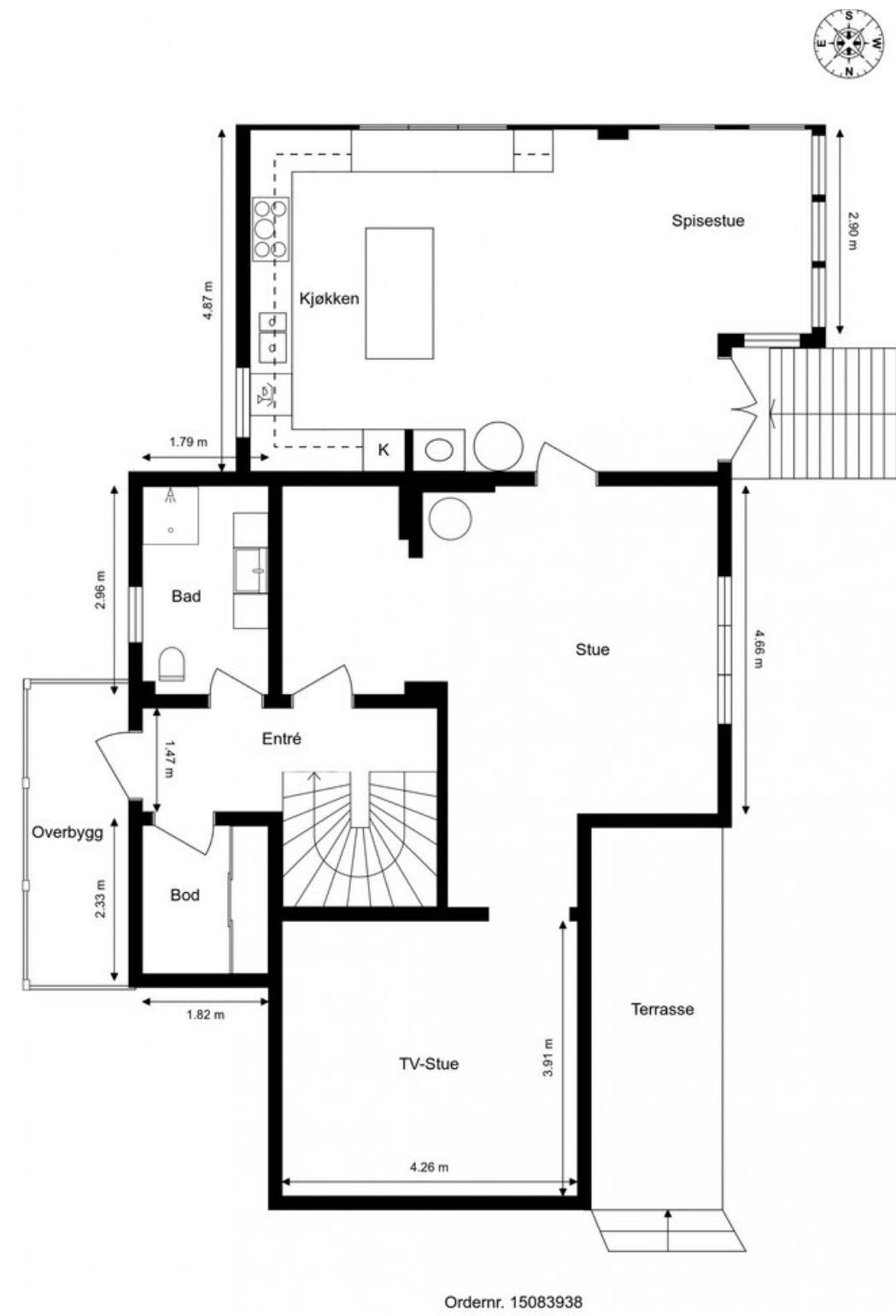




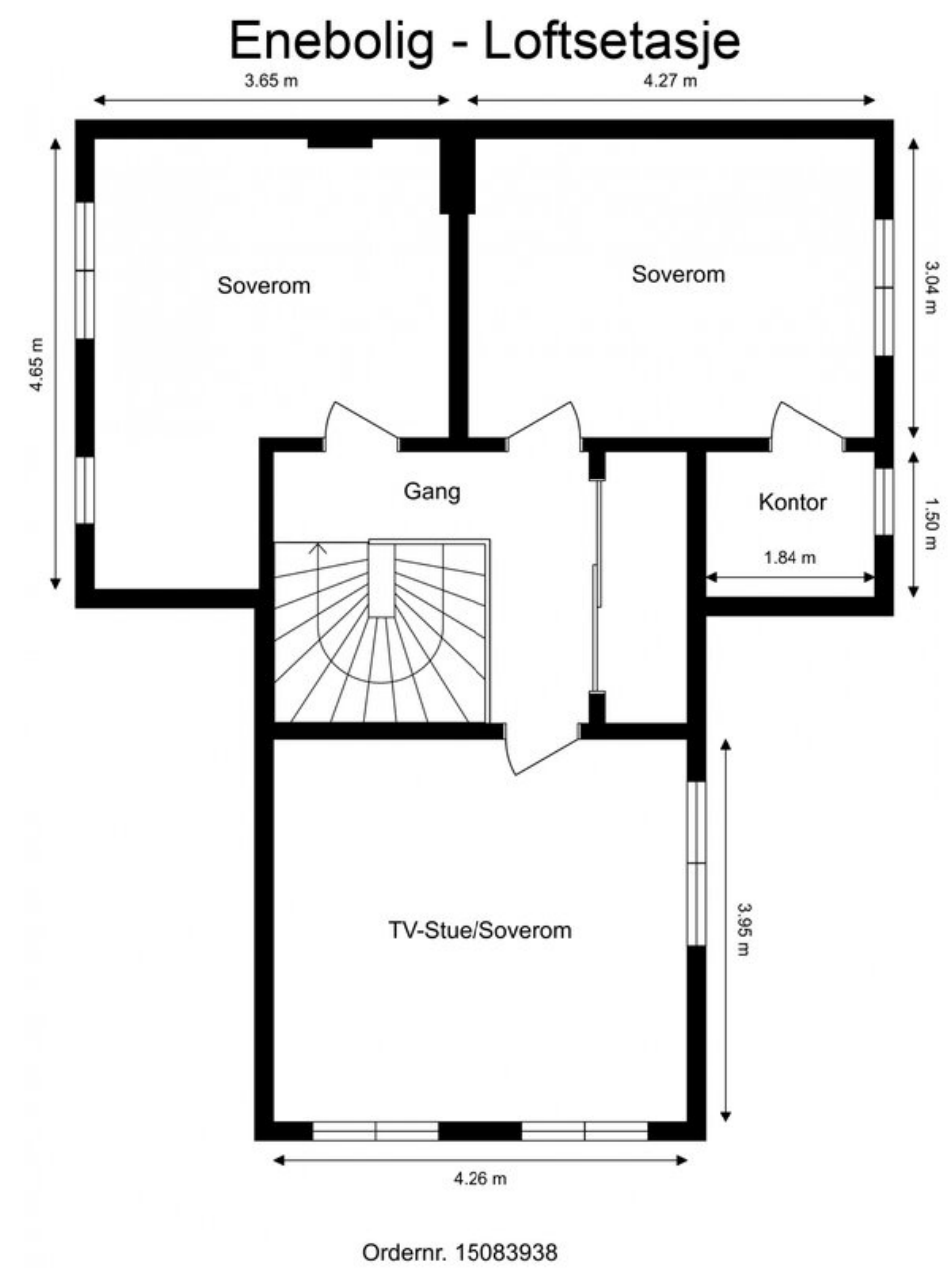
# Plantegninger



Plantegning 1.etasje



Plantegning 2. etasje



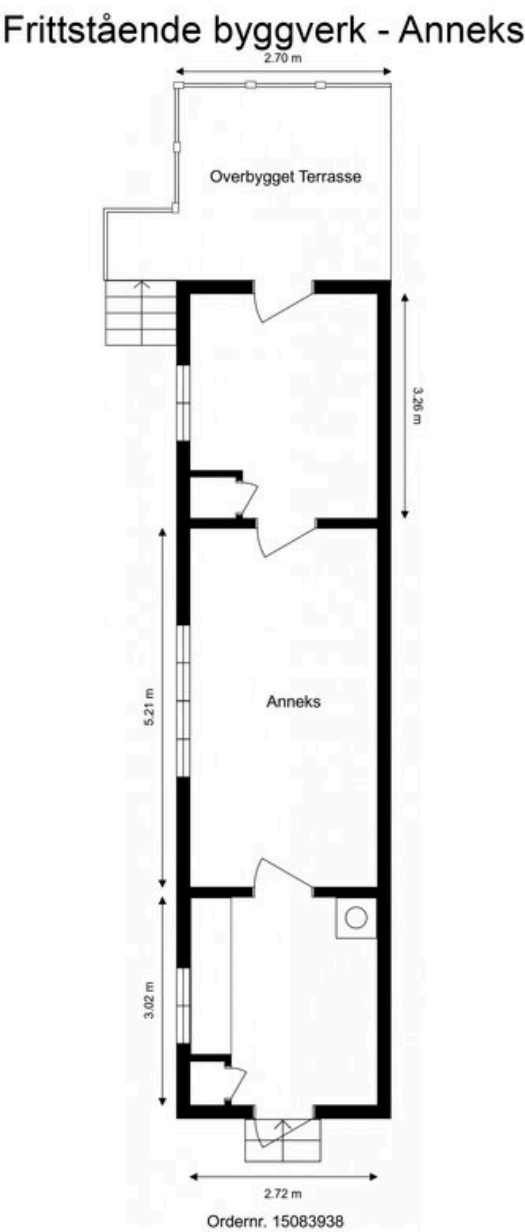


Plantegning underetasje



Plantegning anneks (fritidsbolig)

Svartskogveien 18 A, 1420 SVARTSKOG







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

N





# Eiendommen

## STANDARD

Enebolig over 3 plan opprinnelig oppført i 1876, tilbygget i 2018.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Strai (fra 2016) med profilerte fronter (heltre eik) og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy mot spisestue. Overskap med belysning og fritthengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Steinkompositt benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Frittstående 120 cm stekeovn med induksjons koketopp, er plassert i nisje. Fliser over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap. Fryser i underskap. Mdf-panel i skråtak og himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system med stoppekran, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system er montert. Automatisk stengeventil er plassert i kjellerrom (på vanntilførsel). Gulvflater med parkett. Laft, trepanel og malte overflater på vegger.

### Bad 1. etasje:

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med to-greps armatur. Overskap med speil samt belysning og stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører og ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Avtrekksventil med vifte i himling. Malt overflate i himling med downlights.

### Bad underetasje:

Baderom fra 2013 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning samt stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører og ett-

greps armatur med hånddusj.

Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling med downlights.

Vaskerom:

Vaskerom fra 2013 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og malte overflater på vegger. Innredning og utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på yttervegg. Malt overflate i himling.

### Andre rom:

Gulvflater med parkett. Stedvis murgulv, gulvbelegg og vinylgulv i U. etasje. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel, MDF-panel og malte overflater i skråtak og i himlinger, med downlights i enkelte rom. Innerdører har profilerte dørblander. Garderobeskap på enkelte rom. Utgang fra kjøkken til terreng. Utgang fra tv-stue til terrasse. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

### Loft (innredet):

Loftsetasje er innredet og består av trapperom/gang, tv-stue/soverom og 2 soverom samt kontor. Gulvflater med parkett. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Mdf-panel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger med downlights i enkelte rom.

### Loft (uinnredet/kaldt loft):

Loftsrom/kryploft med adkomst via loftsluke i himling, i trapperom/gang. Loftsluke har nedfellbar stige. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er etablert stedvis gulv, for lagring.

### Uteplass:

Utgang fra tv-stue til terrasse, med trapp til terreng samt platting. Gulvflater av



terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

**BYGGEMÅTE**

Boligen ble oppført i 1876, tilbygget i 2018. Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur, laft samt bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form med arker, utvendig tekket med tegltakstein. Eiendommen har også frittstående anneks, båthus, vedbod samt garasjebygning. Gulvflater av betong og tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med takstein, platekledning av eternitt samt metall og papp.

Til orientering er garasjen uegnet til parkering av bil. Den lekker inn vann fra tak og fra terreng.

**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 TG2:  
Våtrom-vaskerom: kontrollpunkt overflater vegger og ventilasjon.

Andre rom: kontrollpunkt overflate gulv og ventilasjon.  
Rom under terreng: kontrollpunkt overflate himling/gulv og ventilasjon.  
Loft-innredet: kontrollpunkt ventilasjon.  
Etasjeskiller og gulv på grunn: kontrollpunkt 1.etasje. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.  
Andre byggverk: Veggkonstruksjon og fasadematerialer, yttertak og takkonstruksjon, Innvendige forhold samt vinduer, dører og porter.  
Det er ikke gitt TG3 i tilstandsrapporten.  
Øvrige punkter er gitt TG1 og TGIU.  
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: 305,0 m²  
- BRA-i: 224,0 m²  
- BRA-e: 81,0 m²  
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²  
U.etasjen har en total gulvflate (GUA) på 64 m2, men grunnet stedvise takhøyder lavere enn 1,90 meter er kun 59 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.  
Eiendommen har også frittstående anneks, båthus, vedbod og garasjebygning. Frittstående bygninger blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse og

overbygg blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.  
I tillegg finnes frittliggende markterrasse med pergola, platting og jacuzzi.

Takhøyder:  
Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til:  
U.etasje: 2,00 - 2,19 meter.  
1.etasje har skråtak og himlinger fra 1,86 - 2,80 meter.  
Loftsetasje har skråtak og himlinger fra 1,73 - 2,70 meter.

**INNHOLDSBESKRIVELSE**

**Enebolig:**  
Underetasje: Trapperom/gang, vindfang, baderom, vaskerom og tvstue/soverom samt kjellerrom.  
1 etasje: Entre/trapperom, baderom, kjøkken/spisestue, stue og tv-stue samt innvendig bod.  
Loftsetasje: Trapperom/gang, tvstue/soverom og 2 soverom samt kontor.

**Frittstående byggverk:**  
Anneks: 32 kvm stort anneks med overbygget terrasse på 9 kvm. Registrert som fritidsbolig.  
Båthus: 24 kvm stort båthus/sjøbu.  
Vedbod: 14 kvm stor utvendig bod.  
Garasje: 11 kvm stor garasje.

**OPPVARMING**

Boligen har oppvarming med elektrisitet, varmepumper og gulvarme, kombinert med kakkellovn og peisovn.  
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

**ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom, vaskerom, i kjellerrom og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i kjellerrom. Avløpsrør av typen pvc og typen støpejern (kun under såle). Hovedstoppekran, forbruksmåler for vann, automatisk stengeventil og stakeluke for avløpsrør er plassert i kjellerrom. Varmtvannsbereder fra 2022 på 190 L. er plassert i hjørne av kjellerrom. Varmepumper er plassert på vegg i trapperom/gang i U. etasje og i tv-stue i 1. etasje. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra baderom samt fra kjøkken. Røykvarslere er montert i himlinger.

**ELEKTRISK ANLEGG**

Sikringsskap er plassert i trapperom/gang i underetasje og i trapperom/gang i loftsetasje. Sikringer av typen automatsikringer.  
El-anlegget er fra 2014-2025.  
Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt på eiendommen.

**LØSØRE OG TILBEHØR**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.



Til informasjon:

Lysekroner i kjøkken og sov/Stue 2 etg.

følger ikke med.

Hyller på veranda følger ikke med.

Trekk på benk kjøkken følger ikke med.

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. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

3247 m² eiet tomt.

Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte/grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner. Brygge :Dypvannsbrygge og 2 stk moringer med bøyer, Det ligger i reguleringsplanen at man har rett til brygge på eiendommen. Nåværende brygge må repareres.

#### PARKERING

Parkering på gårdsplass. Det er en enkel garasje på tomten, men det er uegnet for parkering grunnet dårlig forfatning.

#### OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i vannkanten på Svartskog, i naturskjønne omgivelser. Nabolaget består av villabebyggelse på store tomter med umiddelbar nærhet til

naturen og idylliske badeplasser mellom Ingierstrand og Svartskog Brygge. Roald Amundsens hjem (Uranienborg) Svartskog brygge og Bålerud brygge ligger i samme nabolag.

Kun ca. 8 km til Kolbotn Torg og ca. 20 minutter med bil til Oslo sentrum.

Det er barnehage og idrettsplass i nærområdet, mens skoler og handelssentrum er på Kolbotn. Nærhet til busholdeplass med skolebussordning til Kolbotn barneskole, Ingieråsen ungdomsskole og Roald Amundsen videregående skole. Svartskog har et unikt kultur og naturlandskap. Ingierstrand bad, Hvervenbukta, Bestemorstranda og Bekkensten er noen av Osloområdets mest populære badestrender. .

Kort vei til marka med variert skogsterreng og rikt dyreliv samt skiløyper i umiddelbar nærhet om vinteren.

Mellom Bekkensten badeplass og Roald Amundsens hjem er det anlagt kyststi. Stien går både til flotte utkikkspunkter og ned til fjorden, noe som byr på varierte naturopplevelser og god rekreasjon gjennom hele året.

Kolbotn sentrum har bl.a. kulturhuset Kolben og kjøpesenteret Kolbotn Torg med hyggelige uteplasser med restauranter og kafeer med uteservering, samt et rikt utvalg av butikker og de fleste servicetilbud som bl.a. vinmonopol, apotek, sportsbar, kaffebarer mv. Kulturhuset Kolben tilbyr bla. bibliotek, selskapslokaler for leie, kino samt konserter og show med kjente artister. Sjekk underholdningstilbudet for kino, konserter og show på kolben.no.

#### ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen på finn.no

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 31 068 pr. år (2026).

. Dette inkluderer a-konto forbruk vann/avløp, abonnement vann/avløp x2, helårsrenovasjon, feiing pr bruksenhet med skorstein x2 samt tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet x2.

#### ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 27 000 kwh. pr. år. Årlig forsikringspremie kr. 10 386,- (alle bygg).. TV/Bredbånd fra Telenor kr 23 500,- pr. år.

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

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring AS.

#### FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 970 368,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 881 473,00,- ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

#### TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale: Dokumentavgift kr 625 000,00,- Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte (1) kr 545,00,- Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,- Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 25 646 535,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### 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

Kommunen opplyser om følgende: Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen. Dette er ikke unormalt for eldre bygg.



Ferdigattest etter oppføring av tilbygg  
(datert 04.06.2026) foreligger.

Generell informasjon:  
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/enderinger 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.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**

Det foreligger ikke bygningstegninger fra opprinnelsen. Det foreligger tegninger av hovedhuset fra ombyggingen.

**REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.  
Av eiendommens totale areal er følgende delareal regulering til:  
Delareal 110 kvm. Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende,  
Delareal 266 kvm. Henssynsonenavn H310\_3. Arealbruk: Ras- og skredfare.  
Delareal 19 kvm. Arealbruk: havn.  
Delareal 463 kvm. Hensyn friluftsliv.  
Delareal 3247 kvm. Bevaring kulturmiljø.  
Delareal 147 kvm. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF).  
Delareal 143 kvm. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF2).  
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter): Ingen.

Planrapport og aktuelle kart følger vedlagt salgsoppgaven.

**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.  
Selger opplyser at det er er betalt tilknytningsavgift for vann og avløp for fremtidig tilkobling i annekset.

**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. 900009, tgl. 15.06.1876 - Bestemmelse om vannrett  
Rett til badehustomt og bruk av nåv. brygge  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Dnr. 900011, tgl. 15.12.1876 - Best. om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om vannrett  
Dnr. 900012, tgl. 15.12.1876 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om gjerde  
Dnr. 900030, tgl. 14.09.1905 - Erklæring/avtale  
Overenskomst om grenselinje mellom gnr. 35 bnr. 11 og gnr. 35 bnr. 17  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Dnr. 564, tgl. 05.02.1970 - Erklæring/avtale  
Overlev.for. til N.Follo kloakkverk  
Dnr. 412984, tgl. 07.02.2018 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder støttemur i tomtegrensen

Bestemmelse om vedlikehold  
Dnr. 1329616, tgl. 28.11.2023 - Bestemmelse om vannledning  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Dnr. 1343961, tgl. 19.04.2024 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Gjelder også for senere utskilte parseller fra gnr. 235 bnr. 139, 20, 2, 17, 44, 11, 157 og 43  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Dnr. 1344153, tgl. 19.04.2024 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Gjelder også for senere utskilte parseller fra gnr. 235 bnr. 139, 20, 17, 44, 11, 157, 43 og 10  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Dnr. 1344195, tgl. 19.04.2024 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Gjelder også for senere utskilte parseller fra gnr. 235 bnr. 10, 20, 17, 44, 11, 157, 43 og 2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Dnr. 1329616, tgl. 28.11.2023 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Dnr. 900002, tgl. 15.06.1875 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn  
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.

**KONSESJONSFRIHET**

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering.

**EIENDOMMEN**

Svartskogveien 18 A  
235/11/0/0 i Nordre Follo  
Type bolig: Enebolig Det er ingen boplikt i området.

**SELGER**

Frank Nygaard og Wenche Sissel Rødsten Nygaard

**EIENDOMSMEGLER**

Oppdragsnummer: 3260101  
Ansvarlig megler: Bent André Norderhaug  
NORD Eiendomsmegling  
Nord Eiendomsmegling AS  
NO 929 451 422 MVA

**OM SALGSOPPGAVEN**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:  
Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Opplysninger fra kommune



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 [LENKE]. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [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 avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

**LOVANVENDELSE**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader

kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være



grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at 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 rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

**MEGLERS VEDERLAG**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:  
Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva  
Andre vederlagsinntekter: kr. 48 100,-.  
Visningsbistand: kr. 3 000,-.  
Utlegg: kr. 5 064,-.  
I tillegg kommer tilstandsrapport, foto og

boligselgerforsikring.

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

Svartskogveien 18 A  
1420 SVARTSKOG  
Gnr./Bnr.: 235/11  
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 17.08.2026  
Befaringsdato: 12.08.2026  
Referansenummer: 15083938

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 224 m<sup>2</sup> (BRA-i: 224 m<sup>2</sup>)  
Frittstående byggverk  
Bruksareal: 81 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 305 m<sup>2</sup> (BRA-i: 224 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128  
 [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)  
 E-post: [boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningssakkyndig:

 Pål Einar Sommeling  
 98695172



## 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. Tepper, 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 redigjør 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed 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 befaring 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, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



### TG IU Ikke undersøkt

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



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

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



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Befaringsdato                   | 12.08.2026                                |
| Referansenummer                 | 15083938                                  |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 3-26-0101                                 |
| Hjemmelshaver/selger            | Frank Nygaard                             |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Pål Einar Sommeling                       |
| Tilstede på befaringen          | Wenche Sissel R. Nygaard og Frank Nygaard |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                                       |
| Utetemperatur                   | 11 °C                                     |
| Rapportdato                     | 17.08.2026                                |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Type objekt      | Enebolig            |
| Gate/vei adresse | Svartskogveien 18 A |
| Postnummer/sted  | 1420 SVARTSKOG      |
| Kommune          | 3207 - Nordre Follo |
| Gnr./Bnr.:       | 235/11              |
| Tomt             | Eiet tomt: 3247 m²  |

## Bygninger på eiendommen

|                       |                     |         |           |
|-----------------------|---------------------|---------|-----------|
| Bygningstype          | Byggår              | Tilbygg | Ombygging |
| Enebolig              | 1876                | 2018    |           |
| Frittstående byggverk | 1920, 1958 og 1964. |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende på Svartskog i Nordre Follo kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte/grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner.

### Byggemåte

Boligen ble oppført i 1876, tilbygget i 2018. Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur, laft samt bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form med arker, utvendig tekket med tegltakstein. Parkering på innkjøring/gårdsplass på egen eiendom.

### Oppvarming

Boligen har oppvarming med elektrisitet, varmepumper og gulvvarme, kombinert med kakkelovn og peisovn.

### Boligen inneholder

Enebolig over 3 plan. Boligen består i U.etasje av trapperom/gang, baderom, vaskerom samt bod. 1.etasje inneholder entre/trapperom, baderom, kjøkken, spisestue/stue og soverom. 2.etasje består av trapperom/gang, baderom og 3 soverom. Gulvflater med parkett, laminat og fliser. Trepanel, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel, plateledning og malte overflater i skråtak og i himlinger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Flislagt baderom. Utgang fra spisestue/stue til terrasse.

## Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element                                         | Status | Kontrollpunkt                                    | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Vaskerom                               |        | Overflater vegger                                | 12   |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                      | 12   |                           |
| Andre rom                                       |        | Overflate gulv                                   | 13   |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                      | 13   |                           |
| Rom under terreng                               |        | Overflate himling                                | 13   |                           |
|                                                 |        | Overflate gulv                                   | 13   |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                      | 13   |                           |
| Loft - innredet                                 |        | Ventilasjon                                      | 13   |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |        | 1.etasje. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken. | 14   |                           |
| Andre byggverk                                  |        | Veggkonstruksjon og fasadematerialer             | 16   |                           |
|                                                 |        | Yttertak og takkonstruksjon                      | 16   |                           |
|                                                 |        | Innvendige forhold                               | 16   |                           |
|                                                 |        | Vinduer, dører og porter                         | 16   |                           |



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 åpne veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

|                          |  | Bruksareal (BRA)                                                                 |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Enebolig                 |  | Internt bruksareal (BRA - i)                                                     | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Loftsetasje              |  | 61                                                                               |                               |                              | 61         |                                 |
|                          |  | Trapperom/gang, tv-stue/soverom og 2 soverom samt kontor.                        |                               |                              |            |                                 |
| 1.etasje                 |  | 104                                                                              |                               |                              | 104        | 11                              |
|                          |  | Entre/trapperom, baderom, kjøkken/spisestue, stue og tv-stue samt innvendig bod. |                               |                              |            | Terrasse.                       |
| U.etasje                 |  | 59                                                                               |                               |                              | 59         | 10                              |
|                          |  | Trapperom/gang, vindfang, baderom, vaskerom og tv-stue/soverom samt kjellerrom.  |                               |                              |            | Overbygg.                       |
| SUM                      |  | 224                                                                              |                               |                              | 224        | 21                              |
| Total bruksareal: 224 m² |  |                                                                                  |                               |                              |            |                                 |

|                         |  | Bruksareal (BRA)             |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Frittstående byggverk   |  | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Anneks                  |  |                              | 32                            |                              | 32         | 9                               |
|                         |  |                              | Anneks                        |                              |            | Overbygget terrasse             |
| Båthus                  |  |                              | 24                            |                              | 24         |                                 |
|                         |  |                              | Båthus (sjøbu).               |                              |            |                                 |
| Vedbod                  |  |                              | 14                            |                              | 14         |                                 |
|                         |  |                              | Utvendig bod.                 |                              |            |                                 |
| Garasje                 |  |                              | 11                            |                              | 11         |                                 |
|                         |  |                              | Garasje.                      |                              |            |                                 |
| SUM                     |  |                              | 81                            |                              | 81         | 9                               |
| Total bruksareal: 81 m² |  |                              |                               |                              |            |                                 |

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: U.etasje: 2,00 - 2,19 meter. 1.etasje har skråtak og himlinger fra 1,86 - 2,80 meter. Loftsetasje har skråtak og himlinger fra 1,73 - 2,70 meter.

U.etasjen har en total gulvflate (GUA) på 64 m2, men grunnet stedvise takhøyder lavere enn 1,90 meter er kun 59 m2 av arealet måleverdig som bruksareal.



De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.

Eiendommen har også frittstående anneks, båthus, vedbod og garasjebygning. Frittstående bygninger blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse og overbygg blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

I tillegg finnes frittliggende markterrasse med pergola samt platting med jacuzzi.

## 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                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Egenerklærings skjema                                                                                                                   | Fremlagt og signert. Datert: 11.08.2026                            |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)                                                            | Tegninger er fremvist.                                             |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Søknad om tiltak og tillatelse til endring er fremvist.            |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.                               |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Elektronisk dokumentasjon er fremvist.                             |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Elektronisk dokumentasjon er fremvist.                             |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.                               |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Samsvarserklæringer. Datert: 2014 og 2026 samt billedokumentasjon. |



# Rapport

## Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med to-greps armatur. Overskap med speil samt belysning og stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører og ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Avtrekksventil med vifte i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i kjellerrom.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                   |      | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført |
|  | TG 1 | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Baderom 1.etasje.

## Våtrom - Baderom U.etasje

Baderom fra 2013 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning samt stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører og ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i kjellerrom.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     |      | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                 |
|  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                     |      | Med bakgrunn i at våtsonens tilstøtende vegger er av mur/betong mot annet våtrom og yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Baderom U.etasje.



## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2013 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og malte overflater på vegger. Innredning og utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på yttervegg. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber langs vegg samt under utslagsvask. Avløpsrør av typen pvc.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                   |      | Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.                                                                                                                        |
|  | TG 2 | Overflater vegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Det er åpning/glipper i hjørner av veggoverflater samt hull for gjennomføringer for røropplegg som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.                                           |
|                                                                                   |      | 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.                                                                                                                                                            |
|  | TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført                                                                                                                                                                                                                                                                        | Med bakgrunn i at våtsonens tilstøtende vegger er av mur/betong mot annet våtrom og yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Vaskerom.

## Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med parkett. Laft, trepanel og malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy mot spisestue. Overskap med belysning og fritthengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Steinkompositt benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Frittstående 120 cm stekeovn med induksjons koketopp, er plassert i nisje. Fliser over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap. Mdf-panel i skråtak og himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system med stoppekran, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system er montert. Automatisk stengeventil er plassert i kjellerrom (på vanntilførsel).

|                                                                                     |      |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                |
|                                                                                     |      | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning |

## Tekniske anlegg

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom, vaskerom, i kjellerrom og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i kjellerrom. Avløpsrør av typen pvc og typen støpejern (kun under såle). Hovedstoppekran, forbruksmåler for vann, automatisk stengeventil og stakeluke for avløpsrør er plassert i kjellerrom. Varmtvannsbereder fra 2022 på 190 L. er plassert i hjørne av kjellerrom. Varmepumper er plassert på vegg i trapperom/gang i U. etasje og i tv-stue i 1. etasje. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra baderom samt fra kjøkken. Røykvarslere er montert i himlinger.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                    |
|                                                                                     |      | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper |

## Andre rom

Gulvflater med parkett. Stedvis murgulv, gulvbelegg og vinylgulv i U. etasje. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel, mdf-panel og malte overflater i skråtak og i himlinger, med downlights i enkelte rom. Innerdører har profilerte dørblader. Garderobeskap på enkelte rom. Utgang fra kjøkken til terreng. Utgang fra tv-stue til terrasse. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

|                                                                                     |      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     |      | Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | TG 2 | Overflate gulv                                                                                     | Synlige deler av gulvets overflatemateriale i U.etasje bærer stedvis preg av slitasje. Det er også registrert stedvis lokal knirk i enkelte gulvoverflater i 1.etasje. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. |
|                                                                                     |      | Ventilasjon                                                                                        | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.                                                                                                                                                                                                             |

## Rom under terreng

U. etasje delvis under terreng.

|                                                                                       |      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                       |      | Overflate vegg - Innerdører                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | TG 2 | Overflate himling                                                                                  | Himlingsflater bærer stedvis preg av aldersrelatert slitasje og er stedvis ikke fullført samt enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
|                                                                                       |      | Overflate gulv                                                                                     | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                             |
|                                                                                       |      | Ventilasjon                                                                                        | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.                                                                                     |

## Loft - innredet

Loftsetasje er innredet og består av trapperom/gang, tv-stue/soverom og 2 soverom samt kontor. Gulvflater med parkett. Trepanel, panelplater, tapet og malte overflater på vegger. Mdf-panel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger med downlights i enkelte rom.

|                                                                                       |      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                       |      | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører                                   |                                                                                                                                                                                                                            |
|  | TG 2 | Ventilasjon                                                                                        | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |



## Loft - uinnredet / kaldt loft

Loftsrom/kryploft med adkomst via loftsluke i himling, i trapperom/gang. Loftsluke har nedfellbar stige. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er etablert stedvis gulv, for lagring.

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

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Kakkelovn på kjøkken. Peisovn i stue. Pipeløp av typen teglstein.

|      |                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |
|      | Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder                                                             |

## Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i stedvis malt utførelse. Rekkverk av tre, i malt utførelse.

|          |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1     | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tilstand |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| HMS      | Rekkverk og håndløper                                                                              | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. 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. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | <p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</p> <p>Loftsetasje. Følgende rom er målt: Trapperom/gang og tv-stue/soverom. - U.etasje. Følgende rom er målt: Kryssmåling av tv-stue/soverom (rommets lengderetning og bredderetning).</p> |
| TG 1 | <p>Loftsetasje. Følgende rom er målt: Trapperom/gang og tv-stue/soverom.</p> <p>U.etasje. Følgende rom er målt: Kryssmåling av tv-stue/soverom (rommets lengderetning og bredderetning).</p>                                                                                                      |
| TG 2 | <p>1.etasje. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under tilbygg.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | <p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</p> <p>Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - Ventilasjon - Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger</p> |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjon, laft og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er etterisolert og består av trepanel.

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

Overflatebehandling - Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledding - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdøren

Vinduer fra 2015, 2016, 2020 og 2023 med trerammer har 2 lags glass. Terrassedører fra 2016 og 2019 med trerammer har 2 lags glass. Entredører av typen trefiber har glassfelt.

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Yttertak

Takkonstruksjon av tre i saltaks form med arker, utvendig tekket med tegltakstein fra 2019.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                             |
|      | <p>Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, leker og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)</p> |
| TG 1 | <p>Inspeksjonsmulighet <span style="color: blue;">Taket er inspisert fra stige, med den begrensning dette innebærer.</span></p>                                                                                                                                                                                                                                |

## Terrasse / platting

Utgang fra tv-stue til terrasse, med trapp til terreng samt platting. Gulvflater av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

|      |                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:      |
|      | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt |

## Grunnmur, fundament

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen betong/lettklinkerbetong, fra byggeår og tilbygningsår. Utvendige pussede og malte overflater.

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

Grunnmur og fundament - Søyler og piler



## Drenering

Drenering fra 2023. Synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen pvc. Stakeluke for avløpsrør er plassert i kjellerrom.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Andre byggverk

Eiendommen har også frittstående anneks, båthus, vedbod samt garasjebygning. Gulvflater av betong og tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med takstein, plateledning av eternitt samt metall og papp.

|                                                                                    |      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                    |      | Fundament, grunnmur og gulv mot grunn                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | TG 2 | Veggkonstruksjon og fasadematerialer                                                               | Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                    |      | Yttertak og takkonstruksjon                                                                        | Yttertaket på båthus, vedbod og garasje (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
|                                                                                    |      | Innvendige forhold                                                                                 | Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                    |      | Vinduer, dører og porter                                                                           | Vinduer og dører viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Elementene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.                                                                                                                                                     |

## 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-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):  
[Nei.](#)

### 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 2014-2025.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?  
[Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:  
[Nei.](#)

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:  
[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:  
[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?  
[Nei.](#)

Er du kjent med 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 er plassert i trapperom/gang i U.etasje og i trapperom/gang i loftsetasje. Sikringer av typen automatsikringer.](#)

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

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:  
[Nei.](#)

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:  
[Nei.](#)

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:  
[Nei.](#)

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:  
[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:

[Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.](#)





## 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?

[Ja.](#) Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

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.](#)

|                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold</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 lovlighetsforhold vurderes. |
| Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?                                                                                                                          |
| <a href="#">Nei.</a>                                                                                                                                                                      |

### 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 branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

[Nei.](#)

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

[Nei.](#)

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

[Ja.](#)

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige</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 branntekniske forhold vurderes.                                                                                        |
| Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?                                                                                                                                                                                                              |
| <a href="#">Det er registrert forhold som krever tiltak.</a> Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene. |

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

[Nei.](#) Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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?                                                                                                                      |
| <a href="#">Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.</a>                                                            |

### 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 middelhøyvann, 20-års stormflo og 200-års stormflo samt 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <a href="#">Ja.</a> 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 kompenserende 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. |



# 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)

### Plassbygde 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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, 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.

NORD Eiendomsmegling



# Egenerklæring

Svartskogveien 18 A, 1420 SVARTSKOG

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Svartskogveien 18 A

Svartskogveien 18 A

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?

2012

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.

Eier har bodd i boligen siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Nygaard, Frank

Selger

Nygaard, Wenche Sissel Rodsten

Forbehold

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

# Gyldighet

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

F. E. S.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98695172





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

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rørlegger og elektriker er utført faglærte Huseier som er tømrer har lagt fliser, våtromsplater og smøremembran på bad og vaskerom i kjeller

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oppegård elektriske og rørhjelp

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Arstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger,elektriker og mur og memdranarbeider Huseier som er tømrer har lagt fliser på vegger

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oppegård elektriske, Bad&bygg og rørleggermester Dan Wikstrøm

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



### Beskriv feilen og omfanget

Tidligere fukt i kjellervegger ved overgang fjell og mur. Etter utbedringer utvendig har vi ikke oppdaget nye vanninntrengning

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

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle tak på bolighuset er skiftet ut, diffusjonsåpent undertak,nye lekter og takstein Fra ca 2019 - 2025

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Huseier er tømrer

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rive og bærehjelp

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Arstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle yttervegger er etterisolert med ny vindsperre og kledning Alle vinduer skiftet Start 2015- 2025

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Huseier er tømrer

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rive og bærehjelp

## 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

Beskriv omfanget

Tidligere vanninntrengning fra overgang fjell/mur ikke oppdaget ny vanninntrengning etter utbedring

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Arstall

2023

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av uflagerte

Rensket fjell utvendig og støpt kile fra mur. På smurt flere lag Heidi, ny knotteplast, drencrør og styroform med puss

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil i kjeller 2022. Hadde tilsyn, ingen annet feil nytt jordspyd og kobberkabel er montert

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

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglerte

Alt elektrisk anlegg er nytt i hele huset Utført fra 2014-2025

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elecro Comfort og Oppegård elektriske

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør



11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Arstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglerte

Innvendig vann og avlopsrør er skiftet ut Utvendig nye vann og avlopsrør tilknyttet det offentlige Arbeidene er utført 2015\_2025

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørhjelp og Dan Wikstrøm

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er fra 1876så det er vel noen sprekker i mur. Ingen sprekker i bad eller vaskerom. Noe skjevheter på de fleste gulv i den eldre bygningen

18

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





☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Skiftet ovn i stue og ny kakkelovn kjøkken. Montert feieluke på pipe utvendig  
Pga. høyden på pipa er tilgjengeligheten blitt enklere. Et pipeløp er i bruk  
Pipa ble filmet av brannvesenet for montering av kakkelovn, de fant ingen feil på pipa

**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?**

Noe små hull i enkelte treverk i kjeller  
Antar at dette er gammelt da vi ikke har sett noen nye spor av dette i vår tid.  
Har sprøytet og byttet noe treverk i kjeller

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**

Noe råte i bunnsvill i hjørner på huset.antar at dette har kommet fra gamle taknedløp.skiftet ut dette,

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

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Arstall

2018

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tilbygg.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Huseier er tomrer

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Har vært forslag om kyststi langs stranda, denne tror jeg er skrinlagt på grunn av fremkommeligheten videre. Ny trasé er foreslått.  
Usikker på hva det endelige svaret på hva Nordre follo kommune avgjør om de eller vi 5 eiendommer skal drifte vann og avløp fra kum til hoved nett.  
Kommunen har stått for alt arbeide med dette.

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

**Skriv opplysningene her:**

Kjellergulv i rommet under kjøkken er isolert og støpt på nytt  
Deler av grunnmur er og ny med leca isoblokk i dette rommet  
Noe knirk i stuegulv og i trapp 2 etg. Lys i baderomsinnredning i kjeller er noe ustabil.

**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 46335328

## Egenerklæringsskjema

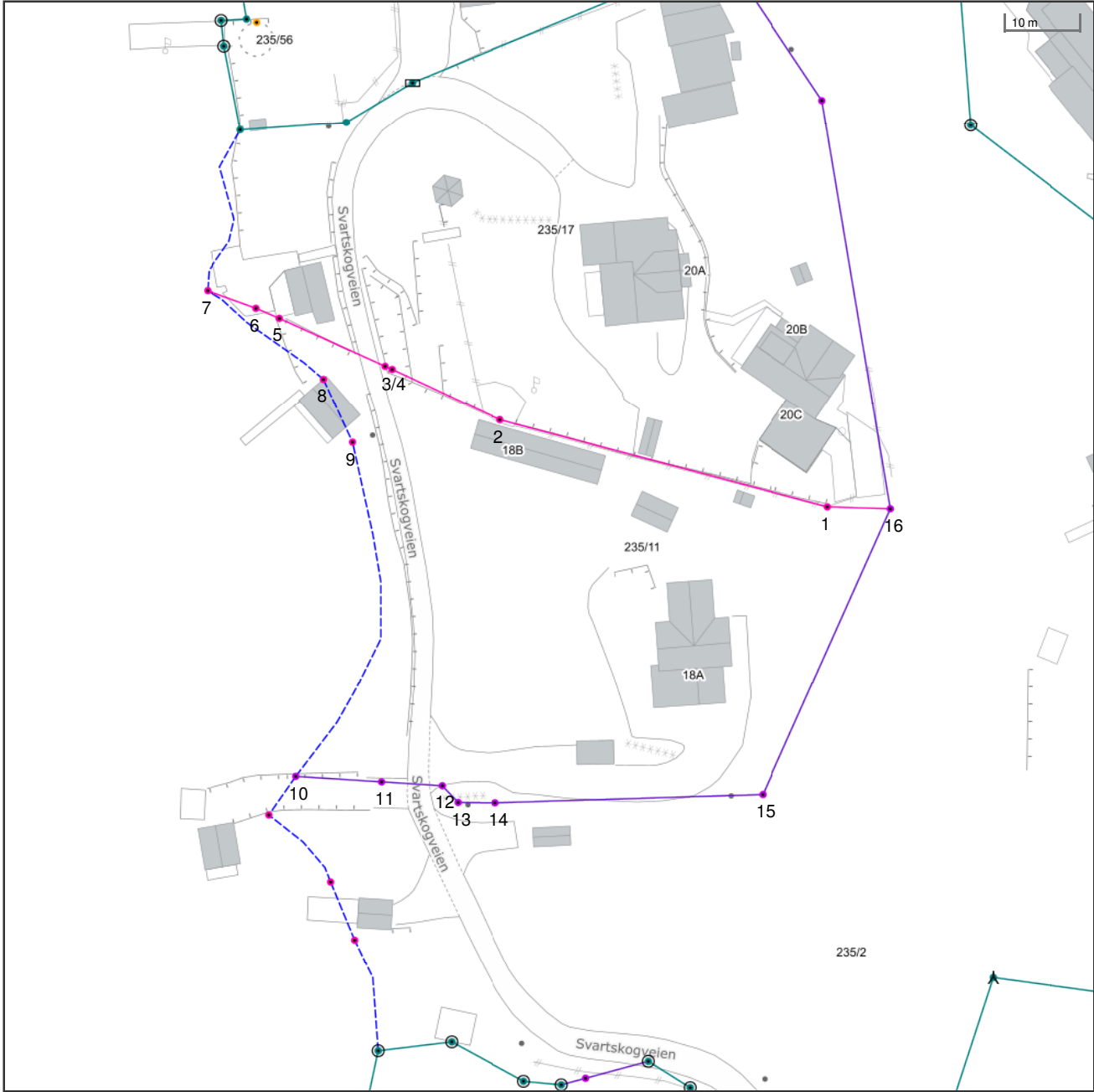
| Name                                                                                                              | Date       | Name                                                                                              | Date       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Wenche Sissel Rødsten Nygaard                                                                                     | 2026-08-11 | Frank Nygaard                                                                                     | 2026-08-11 |
| Identification                                                                                                    |            | Identification                                                                                    |            |
|  Wenche Sissel Rødsten Nygaard |            |  Frank Nygaard |            |



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



Eiendomskart for eiendom 3207 - 235/11//



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

- Eiendomsgr omtvistet

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

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

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

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

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Eiendomsgr omtvistet

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

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

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

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

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt middels nøyaktig

● Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

○ Grensepunkt - bolt

✕ Grensepunkt - kors

□ Grensepunkt - rør

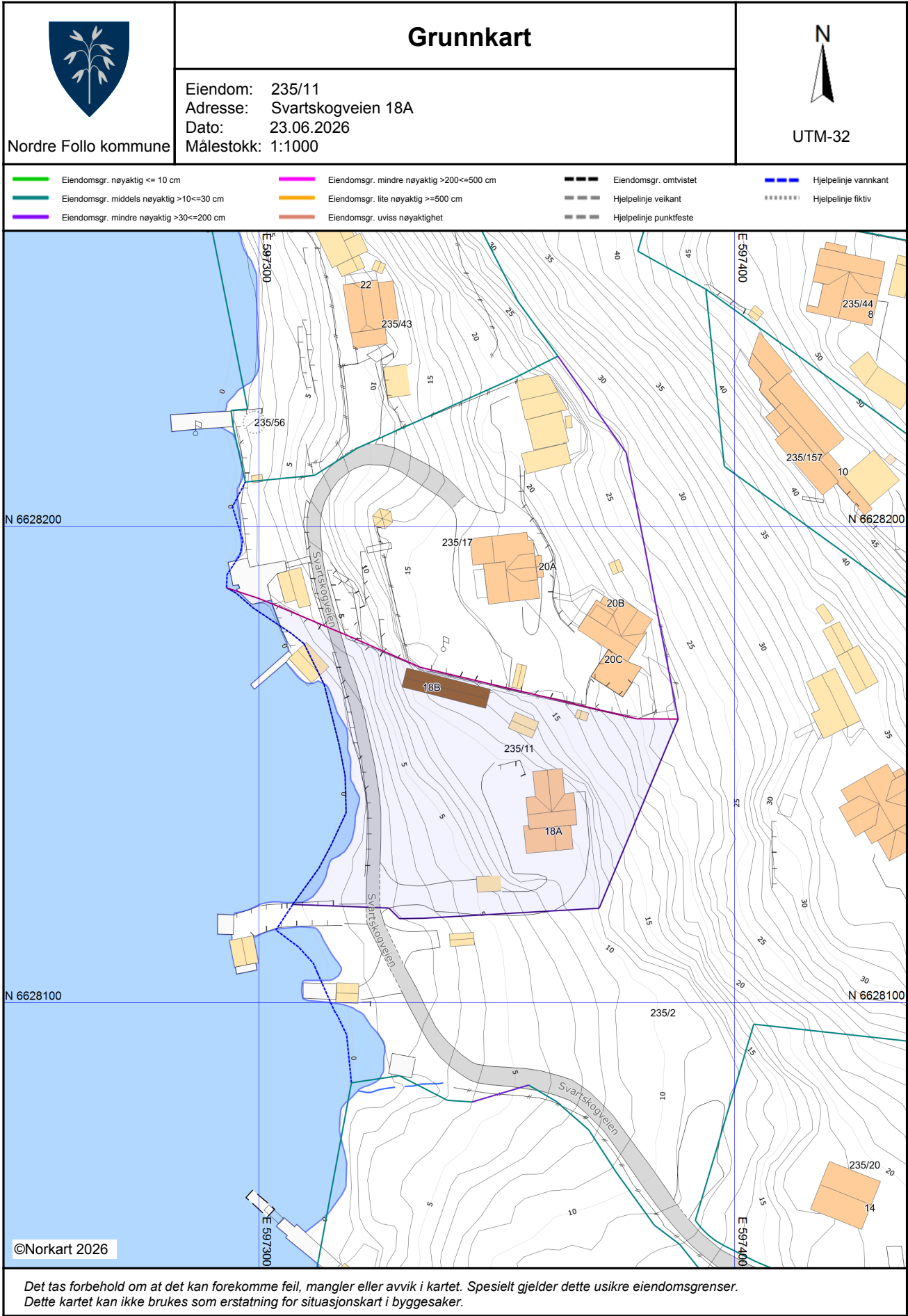
● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                         |            |                       |                             |                      |            |                  |           |
|----------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 3 247,00 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                             | Hjelpelinje vannkant |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem         |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                             | Nord                 | 6628142,55 | Øst              | 597351,56 |
| Grensepunkter        |            |                         |            |                       |                             |                      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                     | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype             | Lengde               |            | Radius           |           |
| 1                    | 6628159,56 | 597379,42               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 8,69                 |            |                  |           |
| 2                    | 6628170,36 | 597333,98               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 46,71                |            |                  |           |
| 3                    | 6628176,94 | 597318,91               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 16,44                |            |                  |           |
| 4                    | 6628177,35 | 597317,92               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 1,07                 |            |                  |           |
| 5                    | 6628183,55 | 597303,22               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 15,95                |            |                  |           |
| 6                    | 6628184,85 | 597299,97               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 3,50                 |            |                  |           |
| 7                    | 6628187,1  | 597293,19               | 300 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 7,14                 |            |                  |           |
| 8                    | 6628175,32 | 597309,5                | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 20,17                |            |                  |           |
| 9                    | 6628166,73 | 597313,73               | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 9,58                 |            |                  |           |
| 10                   | 6628120,56 | 597307,13               | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 49,77                |            |                  |           |
| 11                   | 6628120,11 | 597318,94               | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 11,82                |            |                  |           |
| 12                   | 6628119,8  | 597327,3                | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 8,37                 |            |                  |           |
| 13                   | 6628117,56 | 597329,53               | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 3,16                 |            |                  |           |
| 14                   | 6628117,65 | 597334,7                | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 5,17                 |            |                  |           |
| 15                   | 6628119,75 | 597371,5                | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 36,86                |            |                  |           |
| 16                   | 6628159,52 | 597388,11               | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                | 43,10                |            |                  |           |





Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-235/11

Norkart  
Utskriftsdato: 23.06.2026 15:12

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      | GRANLIEN             | Beregnet areal          | 3247         |
| Etablert dato  | 15.06.1875           | Historisk oppgitt areal | 3048         |
| Oppdatert dato | 09.09.2025           | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skylld         | 0                    | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |                      |                         |              |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vannkant |                         |              |

☒ 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                      |
| Omnummerering                       | 01.01.2024 |                                          | Tinglyst     | 235/11                       |
| Omnummerering                       | 01.01.2024 |                                          | 01.01.2024   |                              |
| Omnummerering                       | 01.01.2020 |                                          | Tinglyst     | 235/11                       |
| Omnummerering                       | 01.01.2020 |                                          | 01.01.2020   |                              |
| Kvalitetshaving for eksist. eiendom | 19.12.2013 | 12/2359                                  |              |                              |
| Feilretting                         | 19.12.2013 | Lagt inn punkt på eks grenser            |              | 235/10, 235/11, 250/40       |
| Kvalitetshaving for eksist. eiendom | 19.12.2013 | 12/2359                                  |              |                              |
| Feilretting                         | 19.12.2013 | Rettet geometri fra sirkel til flateteig |              | 235/2, 235/11, 250/40        |
| Fradeling av grunneiendom           | 15.06.1875 |                                          |              | 235/2 (-3048), 235/11 (3048) |
| Kart- og delingsforretning          |            |                                          |              |                              |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad              |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|---------------------------|
| Eiendomsteig | 6628142.55 | 597351.56 | 0 | Ja     | 3247       | Hjelpelinje vannkant (VA) |

Tinglyste eierforhold

| Navn                          | Rolle             | Adresse            | Status     |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|------------|
| ID                            | Andel             | Poststed           | Kategori   |
| NYGAARD FRANK                 | Hjemmelshaver (H) | Svartskogveien 18A | Bosatt (B) |
| F100360*****                  | 1/2               | 1420 SVARTSKOG     |            |
| NYGAARD WENCHE SISSEL RØDSTEN | Hjemmelshaver (H) | Svartskogveien 18A | Bosatt (B) |
| F210660*****                  | 1/2               | 1420 SVARTSKOG     |            |

Adresser

Vegadresse: Svartskogveien 18 A

Adressetilleggsnavn:

|            |                |            |                   |
|------------|----------------|------------|-------------------|
| Poststed   | 1420 SVARTSKOG | Kirkesogn  | 02100101 Oppegård |
| Grunnkrets | 1101 Svartskog | Tettsted   |                   |
| Valgkrets  | 8 Kolbotn      | Skolekrets | 7 Kolbotn         |

Vegadresse: Svartskogveien 18 B

Adressetilleggsnavn:

|          |                |           |                   |
|----------|----------------|-----------|-------------------|
| Poststed | 1420 SVARTSKOG | Kirkesogn | 02100101 Oppegård |
|----------|----------------|-----------|-------------------|



|            |                |            |           |
|------------|----------------|------------|-----------|
| Grunnkrets | 1101 Svartskog | Tettsted   |           |
| Valgkrets  | 8 Kolbotn      | Skolekrets | 7 Kolbotn |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus           | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 149564241  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)         |            |
| 2  | 149564241  | 1   | Tilbygg                             | Ferdigattest (FA)        | 04.06.2026 |
| 3  | 149569308  |     | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB)         |            |
| 4  | 13301328   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)         | 15.11.1964 |
| 5  | 13301336   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)         | 15.05.1958 |
| 6  | 149569316  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Bygning revet/brent (BR) |            |
| 7  | 300258362  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)         | 01.01.2008 |
| 8  | 300516183  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)         | 13.04.2014 |

1: Bygning 149564241: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 235 |
| Sefrakminne      | Ja                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 235 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Privat innlagt      | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Privat kloakk       | Bebygd areal       | 126 |
| Energikilder     | Elektrisitet        | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk           | Antall boenheter   | 1   |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 22.05.2003 |           |

Bruksenheter

| Type  | Adresse            | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Svartskogveien 18A | H0101    | 235/11  | 235 | 6   | 2   | 2  | Kjøkken        |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 62        | 0         | 62      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 104       | 0         | 104     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 69        | 0         | 69      | 0         | 0         | 0       |

2: Bygningsendring 149564241-1: Tilbygg, Ferdigattest 04.06.2026

Bygningsdata

|               |           |            |    |
|---------------|-----------|------------|----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig  | 34 |
| Sefrakminne   | Nei       | BRA Annet  |    |
| Kulturminne   | Nei       | BRA Totalt | 34 |

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 24  |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 21.11.2018 | 23.11.2018 |           |
| Ferdigattest            | 04.06.2026 | 04.06.2026 | 2026/1083 |

Bruksenheter

| Type  | Adresse            | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Svartskogveien 18A | H0101    | 235/11  | 39  | 2   | 0   | 0  |                |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 17        | 0         | 17      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 17        | 0         | 17      | 0         | 0         | 0       |

3: Bygning 149569308: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 16.12.2005 |           |

Bruksenheter

| Type         | Adresse            | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|--------------|--------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Fritidsbolig | Svartskogveien 18B | H0101    | 235/11  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

4: Bygning 13301328: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1964



Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 14  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 14  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 15.11.1964 | 07.12.1994 |           |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 235/11  | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 14        | 14      | 0         | 0         | 0       |

5: Bygning 13301336: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.05.1958

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 26  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 26  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 15.05.1958 | 07.12.1994 |           |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 235/11  | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 26        | 26      | 0         | 0         | 0       |

6: Bygning 149569316: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Ja                 | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   |    |

Bygningsstatushistorikk

|                     |      |            |           |
|---------------------|------|------------|-----------|
| Bygningsstatus      | Dato | Reg.dato   | Referanse |
| Bygning revet/brent |      | 12.12.2002 |           |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 235/11  | -   | -   | -   | -  | -              |

7: Bygning 300258362: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

|                  |                              |                    |    |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       | 1  |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |    |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 01.01.2008 | 16.11.2011 |           |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 235/11  | -   | -   | -   | -  | -              |

8: Bygning 300516183: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.04.2014

Bygningsdata

|               |                              |           |  |
|---------------|------------------------------|-----------|--|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig |  |
| Sefrakminne   | Nei                          | BRA Annet |  |



|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   |    |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 13.04.2014 | 04.09.2015 |           |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 235/11  | -   | -   | -   | -  | -              |



## Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

Utskriftsdato: 23.06.2026

## Planopplysninger

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

|            |                                    |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|------------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3207                               | Gårdsnr. | 235 | Bruksnr. | 11 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Svartskogveien 18A, 1420 SVARTSKOG |          |     |          |    |          |  |             |  |

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 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> ) |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.06.2026                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 110 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende                                                                                                                          |
|                       | <b>Delareal</b> 266 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H310_3<br><b>KPFare</b> Ras- og skredfare                                                                                                                                             |
|                       | <b>Delareal</b> 19 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Havn,Nåværende                                                                                                                                                                                |
|                       | <b>Delareal</b> 463 m <sup>2</sup><br><b>KPAngittHensyn</b> Hensyn friluftsliv<br><b>KPHensynsonenavn</b> H530                                                                                                                                      |



|  |                         |                                                                                                                                             |
|--|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Delareal</b>         | 3 247 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
|  | <b>KPAngittHensyn</b>   | Bevaring kulturmiljø                                                                                                                        |
|  | <b>KPHensynsonenavn</b> | H570_3                                                                                                                                      |
|  | <b>Delareal</b>         | 147 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
|  | <b>Arealbruk</b>        | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |
|  | <b>Områdenavn</b>       | LNF                                                                                                                                         |
|  | <b>Delareal</b>         | 2 828 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
|  | <b>Arealbruk</b>        | Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                   |
|  | <b>Delareal</b>         | 143 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
|  | <b>Arealbruk</b>        | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |
|  | <b>Områdenavn</b>       | LNF2                                                                                                                                        |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>       | 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> ) |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                             |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                   |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2010001 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3207&amp;planidentifikasjon=2010001">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3207&amp;planidentifikasjon=2010001</a> ) |                                                                                                                                   |  |
| <b>Navn</b>           | BÅLERUD-, RØDSTEN- OG BEKKENSTENOMRÅDET                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |  |
| <b>Plantype</b>       | Områderegulering                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 30.06.2015                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7144/2010001_reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7144/2010001_reguleringsbestemmelser.pdf</a>                                                       |                                                                                                                                   |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                               | 155 m <sup>2</sup>                                                                                                                |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                 | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                               | LNF2                                                                                                                              |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                               | 2 546 m <sup>2</sup>                                                                                                              |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                 | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse                                                                                    |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                               | B4                                                                                                                                |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                               | 12 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                 | Kai                                                                                                                               |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                               | 372 m <sup>2</sup>                                                                                                                |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                 | Veg                                                                                                                               |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                               | V21                                                                                                                               |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                               | 12 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |  |
|                       | <b>RPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                                                                       | H570_3                                                                                                                            |  |
|                       | <b>Sone med angitte særlige hensyn</b>                                                                                                                                                                                                        | Bevaring kulturmiljø                                                                                                              |  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>Delareal</b> | 52 m <sup>2</sup> |
| <b>Formål</b>   | Veg               |
| <b>Feltnavn</b> | V6                |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

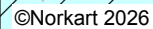
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.





Eiendom: 235/11  
Adresse: Svartskogveien 18A  
Dato: 23.06.2026  
Målestokk: 1:5000

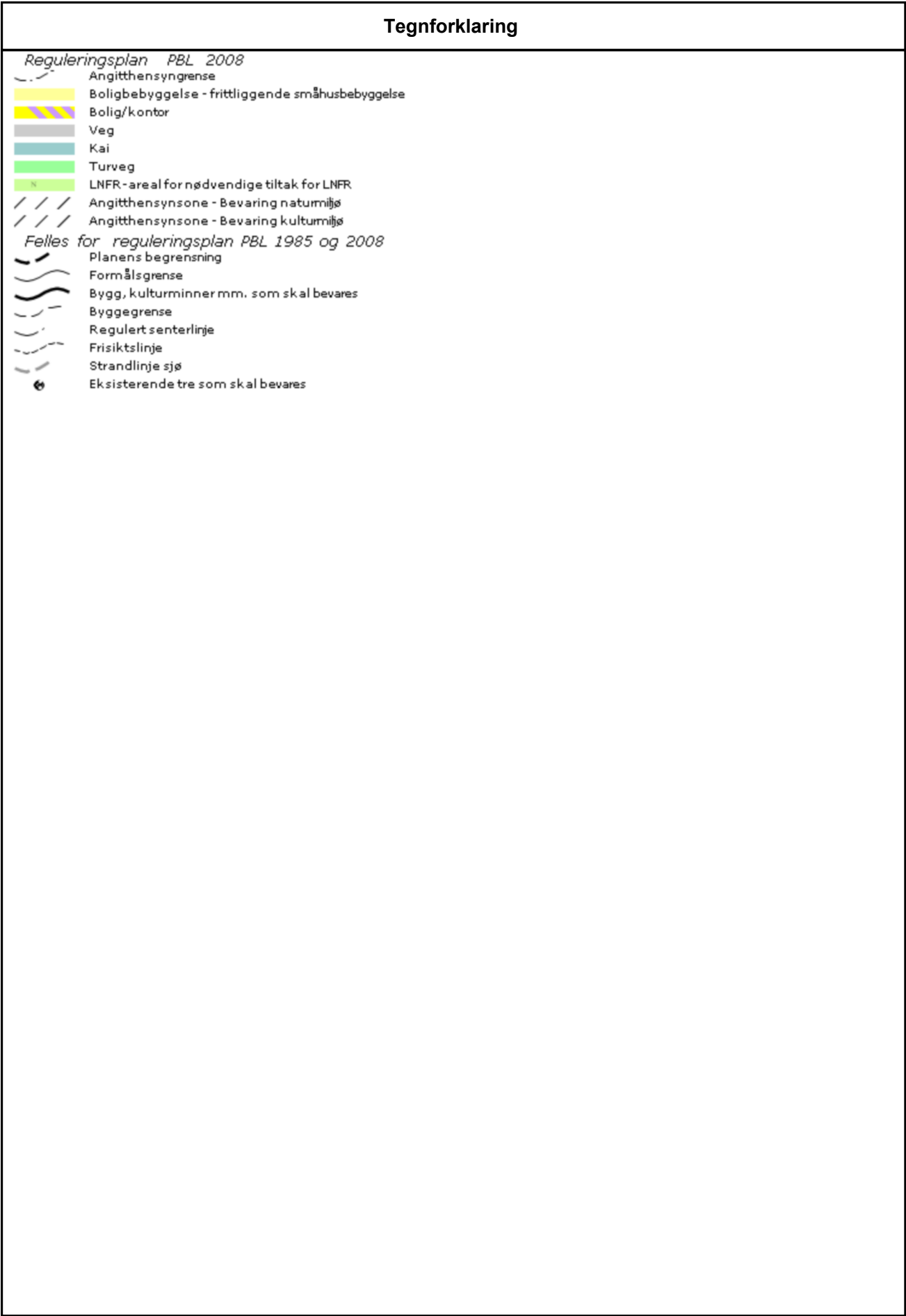
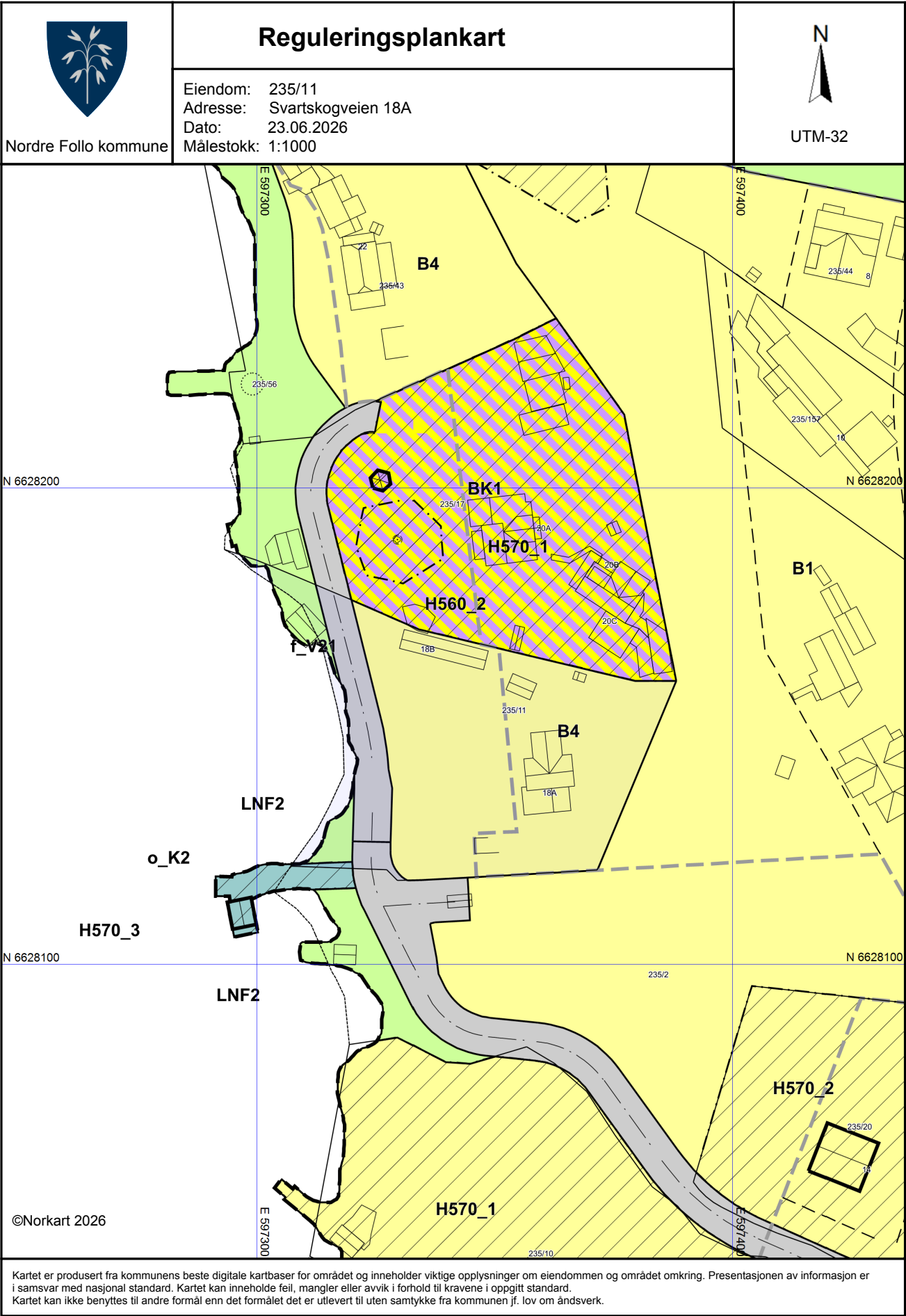


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

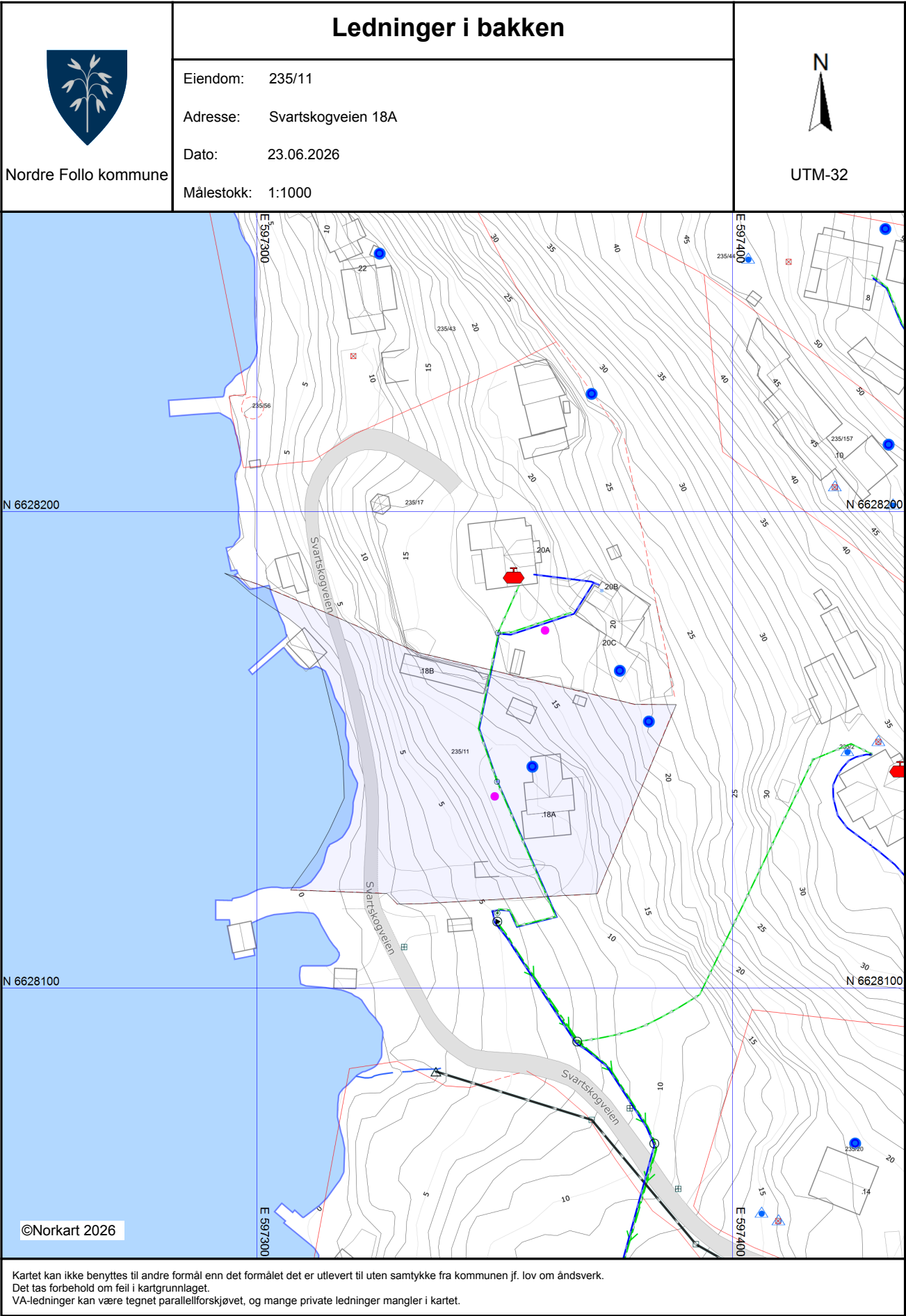
## Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- |                                                |                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                | Faresone - Rås- og skredfare                              |
|                                                | Faresone - Flomfare                                       |
|                                                | Støysonegrense                                            |
|                                                | Støysone - Gul sone iht. T-1442                           |
|                                                | Angitthensyngrense                                        |
|                                                | Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv                   |
|                                                | Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø                  |
|                                                | Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø                 |
|                                                | Gjennomføringsgrense                                      |
|                                                | Gjennomføringsone - Omforming                             |
|                                                | Båndlegginggrense nåværende                               |
|                                                | Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende            |
|                                                | Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende         |
|                                                | Boligbebyggelse - nåværende                               |
|                                                | Sentrumsformål - nåværende                                |
|                                                | Idrettsanlegg - nåværende                                 |
|                                                | Veg - nåværende                                           |
|                                                | Havn - nåværende                                          |
|                                                | LNFR-areal - nåværende                                    |
|                                                | LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende            |
|                                                | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> |                                                           |
|                                                | Planområde                                                |
|                                                | Planens begrensning                                       |
|                                                | Grense for arealformål                                    |
|                                                | Hovedveg - nåværende                                      |













## Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

Utskriftsdato: 23.06.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                                    |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|------------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3207                               | Gårdsnr. | 235 | Bruksnr. | 11 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Svartskogveien 18A, 1420 SVARTSKOG |          |     |          |    |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 12928681  | 144   | 16.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 124          |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**  
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**Nordre Follo**  
kommune

Byggesaksbehandling

Wenche Sissel Rødsten Nygaard  
Svartskogveien 18 A  
1420 SVARTSKOG

|                                   |                  |                                  |                     |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
| Vår referanse:<br>BYGG-26/01083-3 | Deres referanse: | Saksbehandler:<br>Betina Maxhuni | Dato:<br>04.06.2026 |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|

## Ferdigattest for oppføring av tilbygg

### Saksopplysninger

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Tiltaket gjelder:      | Tilbygg                                 |
| Byggested:             | Svartskogveien 18A – gnr./bnr. 235./11. |
| Tillatelse til tiltak: | 21.11.2018                              |
| Endringstillatelse:    | 14.01.2019                              |
| Bygningsnummer:        | 149564241-1                             |

### Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av tilbygg.

Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 22.05.2026.

### Klage

Hvis du vil klage på vedtaket, må du gjøre det **innen tre uker** etter at du fikk melding om vedtaket. Du finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

### Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.05.2026.

Tiltaket har blitt kontrollmålt og påvist et mindre avvik på 20 cm på tilbyggets bredde som et resultat av påforing av opprinnelig yttervegg. I tillegg er det gjort energitiltak på boligen med etterisolering som medfører en minimal justering av byggets utvendige mål. Kontrollmål er påført situasjonskart og as-built-tegninger mottatt.

BYA tilbygg er 34 m², det som var omsøkt var 33,6m². Utnyttelsesgraden forblir det samme.

Med søknaden bekrefter tiltakshaver å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

## Nær og nyskapende

|                                                                          |                                                                       |                                                                         |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Besøksadresse</b><br>Nordre Follo kommune<br>Idrettsveien 8, 1400 Ski | <b>Postadresse</b><br>Nordre Follo kommune<br>Postboks 3010, 1402 Ski | Tlf. 02178<br>nordrefollo.kommune.no<br>facebook.com/nordrefollokommune | postmottak@nordrefollo.kommune.no<br>Org.nr 922 092 648 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|



Tegninger

- Det er sendt inn «som bygget-tegninger». Tegningene viser at følgende er endret:
- Det er etablert nytt bad i boligens 1. etasje.
  - Terrassedør fasade nord utgår, samt mindre justering av vinduer fasade øst og sør med format og sprosseinndeling tilpasset opprinnelig bygg.
  - 1 soverom i 2. etasje er slått sammen til ett stort soverom.

Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere tegninger i saken.

Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

| Beskrivelse    | Tegningsnummer  | Mottatt    | Saksdokument    |
|----------------|-----------------|------------|-----------------|
| Situasjonsplan | Rev: 07.05.2026 | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Plan u. etasje | A20_01          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Plan 1. etasje | A20_02          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Plan 2. etasje | A20_03          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Snitt          | A41_01          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Fasade nord    | A40_01          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Fasade sør     | A40_03          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Fasade øst     | A40_02          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |
| Fasade vest    | A40_04          | 22.05.2026 | BYGG-26/01083-1 |

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2026 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. For saksbehandling av reviderte tegninger kommer et tilleggsgebyr. Tiltaket gir følgende gebyr:

| Beskrivelse                                                                           | Bestemmelse | Vnr. | Beløp i kr |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|------------|
| Reviderte tegninger, «som bygget», per søknad                                         | § 2-13      | 3031 | 5 700      |
| Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt | § 2-14      | 3056 | 11 300     |
| Sum behandlingsgebyr                                                                  |             |      | 17 000     |

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Har du spørsmål?

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

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178 eller 987 02 178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Betina Maxhuni  
rådgiver

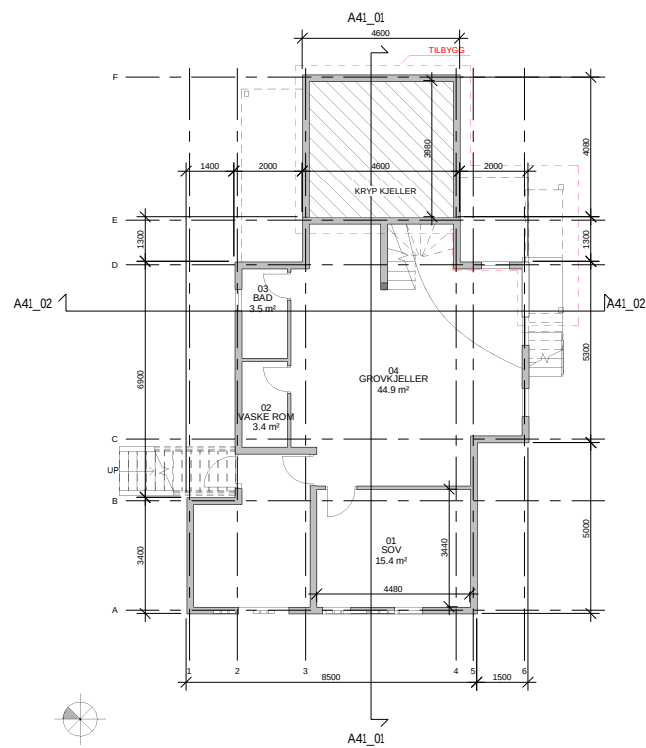
Hans Richard Olaus Vestre  
Avdelingsleder Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

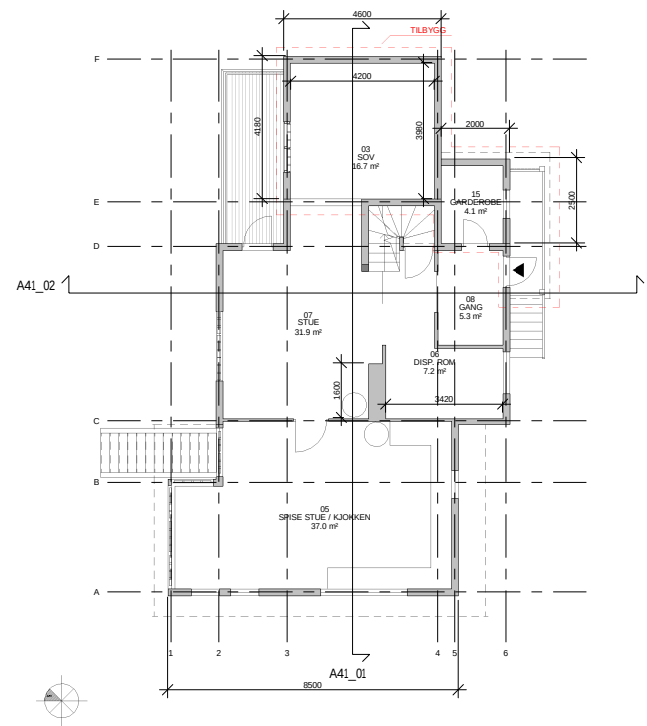
Mottakere:  
Wenche Sissel Rødsten Nygaard

Kopi til:  
FOLLO BRANNVESEN IKS  
Nordre Follo kommune - Vei og Park  
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak  
Nordre Follo kommune - Vann og avløp



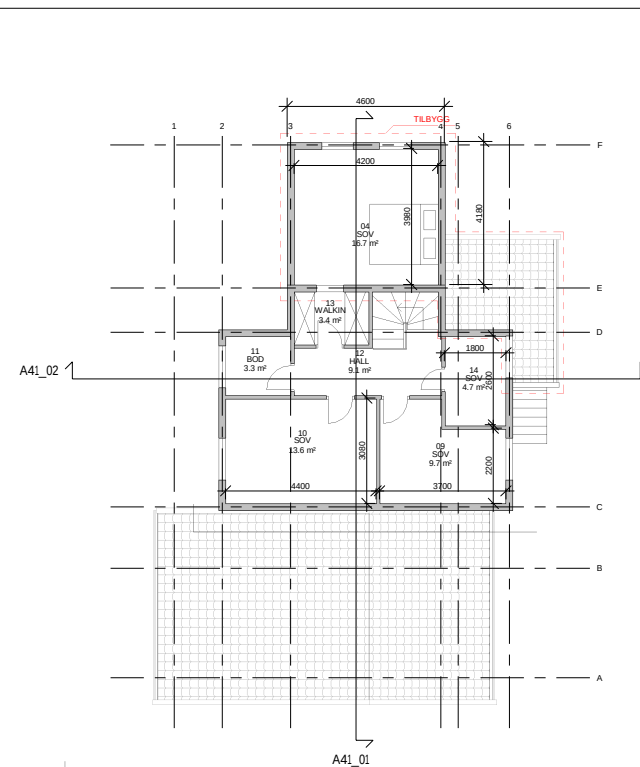


|                |            |              |       |    |   |            |  |                                |  |                   |  |            |  |                 |  |            |  |
|----------------|------------|--------------|-------|----|---|------------|--|--------------------------------|--|-------------------|--|------------|--|-----------------|--|------------|--|
| 1              | 02.01.2019 | SENNAAD      | Tekst | CS | B |            |  | Oppdragsfører:                 |  | Prosjekt          |  |            |  |                 |  |            |  |
|                |            |              |       |    |   |            |  | Frank Nygaard / Wenche Nygaard |  | Svartskogveien 18 |  |            |  |                 |  |            |  |
|                |            |              |       |    |   |            |  | Tegningsnavn                   |  | Dato:             |  | Tegnet av: |  | Kontrollert av: |  | Rev. dato: |  |
|                |            |              |       |    |   |            |  | Plan U                         |  | 29.08.2018        |  |            |  |                 |  | 02.01.2019 |  |
| Tegningsstatus |            | Prosjektnr.: |       |    |   | Målestokk: |  | Tegningsnr.:                   |  | Rev.:             |  |            |  |                 |  |            |  |
|                |            |              |       |    |   | 1 : 100    |  | A20_01                         |  | 1                 |  |            |  |                 |  |            |  |

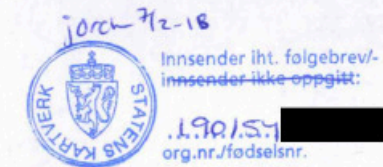


|                 |            |               |       |            |   |               |  |                                |  |                   |  |            |  |
|-----------------|------------|---------------|-------|------------|---|---------------|--|--------------------------------|--|-------------------|--|------------|--|
| 1               | 02.01.2019 | SENNAAD       | Tekst | CS         | B |               |  | Oppdragsfører:                 |  | Prosjekt          |  |            |  |
|                 |            |               |       |            |   |               |  | Frank Nygaard / Wenche Nygaard |  | Svartskogveien 18 |  |            |  |
|                 |            |               |       |            |   | Tegningsnavn: |  | Tegnet av:                     |  | Kontrollert av:   |  | Rev. dato: |  |
|                 |            |               |       |            |   |               |  | Plan 01                        |  | 29.08.2018.       |  | 02.01.2019 |  |
| Tegningsstatus: |            | Prosjekt nr.: |       | Målestokk: |   | Tegningsnr.:  |  | Rev.:                          |  |                   |  |            |  |
|                 |            |               |       | 1 : 100    |   | A20_02        |  | 1                              |  |                   |  |            |  |
| Rev             | Dato       |               |       |            |   |               |  |                                |  |                   |  |            |  |





|                                |  |                   |  |
|--------------------------------|--|-------------------|--|
| Oppdragsnavn:                  |  | Prosjekt:         |  |
| Frank Nygaard / Wenche Nygaard |  | Svartskogveien 18 |  |
| Tegningsnavn:                  |  | Date:             |  |
| Plan 02                        |  | 29.08.2018.       |  |
| Tegningsstatus:                |  | Tegnet av:        |  |
| Prosjekt:                      |  | Kontrollert av:   |  |
| Målestokk:                     |  | Rev. dato:        |  |
| 1 : 100                        |  | 02.01.2019        |  |
| Tegning:                       |  | Rev.:             |  |
| A20_03                         |  | 1                 |  |



## ERKLÆRING

### Vedr. overskridelse eiendomsgrense

Eier av eiendommen knr. 217, gnr. 35 bnr. 11, erklærer med dette at forsterkning av forstøtningsmur tilhørende hageanlegget til eiendommen knr. 217 gnr. 35, bnr. 17, kan oppføres inntil 0,5 meter over eiendomsgrensen. Tillatelsen gjelder kun støttemurer for eksisterende hageanlegg.

Ansvar for alt vedlikehold av murene forpliktes eier av eiendommen knr. 217 gnr. 35, bnr 17.

Nødvendig vedlikehold av muren tillates utført fra gnr. 35, bnr. 11.

*Dette gjelder kun for støttemur fra portstolpe ved vei til hjørnet på hovedmur i front av langhuset.*

Denne erklæringen tinglyses på begge de angjeldende eiendommene.

Erklæringen kan ikke slettes uten knr. 217 Oppgård kommunes samtykke.

Sted: *Svartskog*

dato: *30/11-2017*

Eiere av knr. 217 gnr. 35, bnr.17

1. *Anne S. Tvete*  
ANNE HELENE SMEBY TVETEN

2. *Ketil T. Mørk Tvete*  
KETIL T. MØRK TVETEN

*190154 [redacted]*  
personnr. 11 siffer

*140453 [redacted]*  
personnr. 11 siffer

Eiere av knr. 217 gnr. 35, bnr. 11

1. *Wenche S. Rødsten Nygaard*  
WENCHE S. RØDSTEN NYGAARD

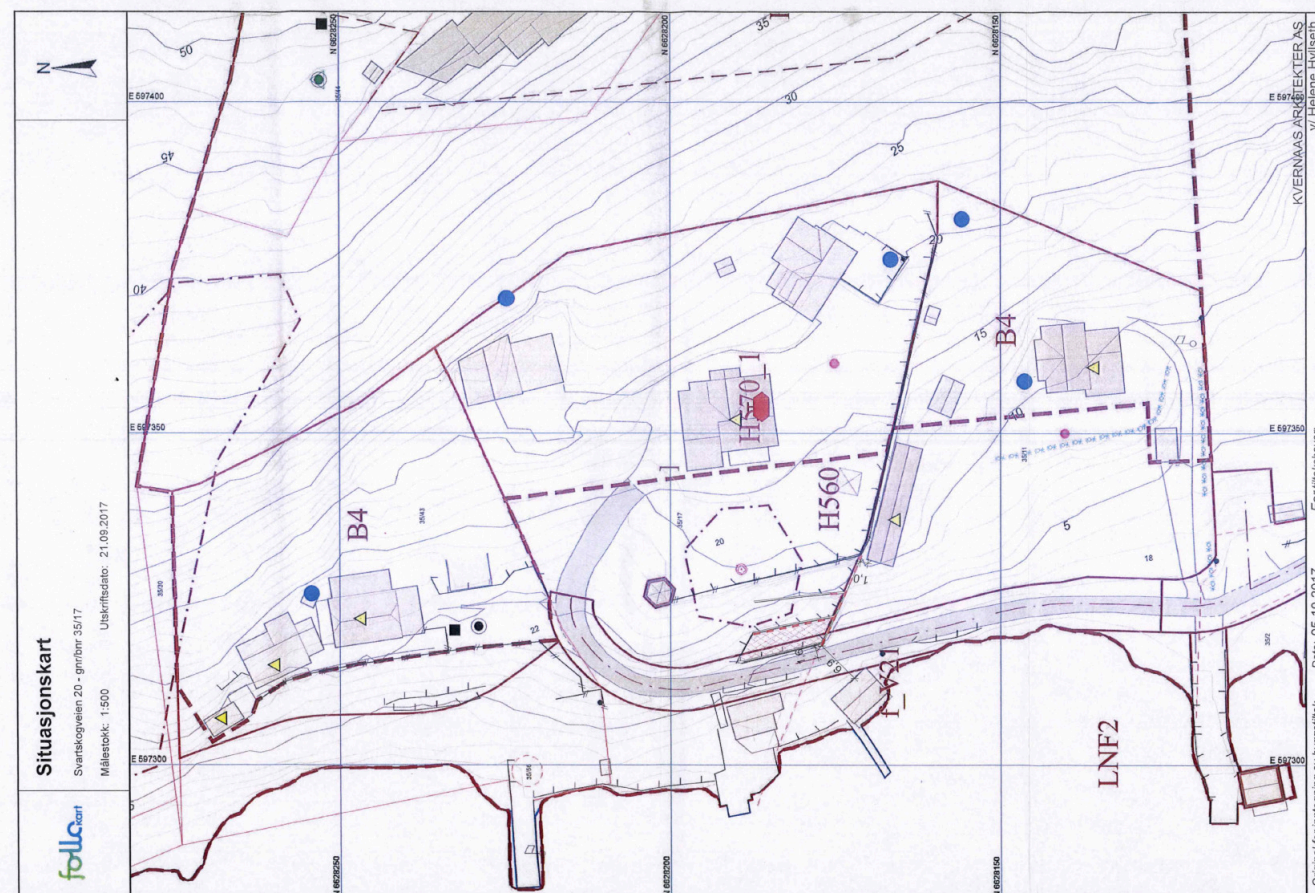
2. *Frank Nygaard*  
FRANK NYGAARD

*210660 [redacted]*  
personnr. 11 siffer, eller org.nr.

*100360 [redacted]*  
personnr. 11 siffer, eller org.nr.

*Rett kopi bekreftes  
25/1-18  
Tonu Bergersen 270591*





## Grunneieravtale i Nordre Follo Kommune



Eier av:

Gnr. 235 bnr. 11 i Nordre Follo Kommune

Gir med dette eiendom gnr. 235 bnr. 17 rett til etablering og vedlikehold av vann og spillvannsledning over vår eiendom Gnr. 235 bnr. 11

Vilkår:

1. Rettigheten gjelder rett til legging og vedlikehold av 110 mm spillvannsledning og 32mm vannledning
2. Eiere av Gnr. 235 og Bnr. 17 plikter å utbedre eventuelle skader på vår eiendom ved fremtidige vedlikeholdsarbeider.
3. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av vår eiendom, og kan tinglyses på vår eiendom for Gnr. 235 og Bnr. 17 sin regning.

Hjemmelshaver:

Personnr.: 210660

Gnr. 235 Bnr. 11 i Nordre Follo Kommune

Dato: 1.11.23

Underskrift:

Wenche Nysaard

Hjemmelshaver:

Personnr.: 100360

Gnr. 235 Bnr. 11 i Nordre Follo Kommune

Dato: 1.11.23

Underskrift:

Frank Nysaard

Denne avtalen er bindende sammen med vedlagt plankart av 10.07.2023 og kan tinglyses.

Hjemmelshaver:

Personnr.: 190154

Gnr. 235 Bnr. 17 i Nordre Follo Kommune

Dato: 1.11.23

Underskrift:

Anne S. Tveten

Hjemmelshaver:

Personnr.: 140453

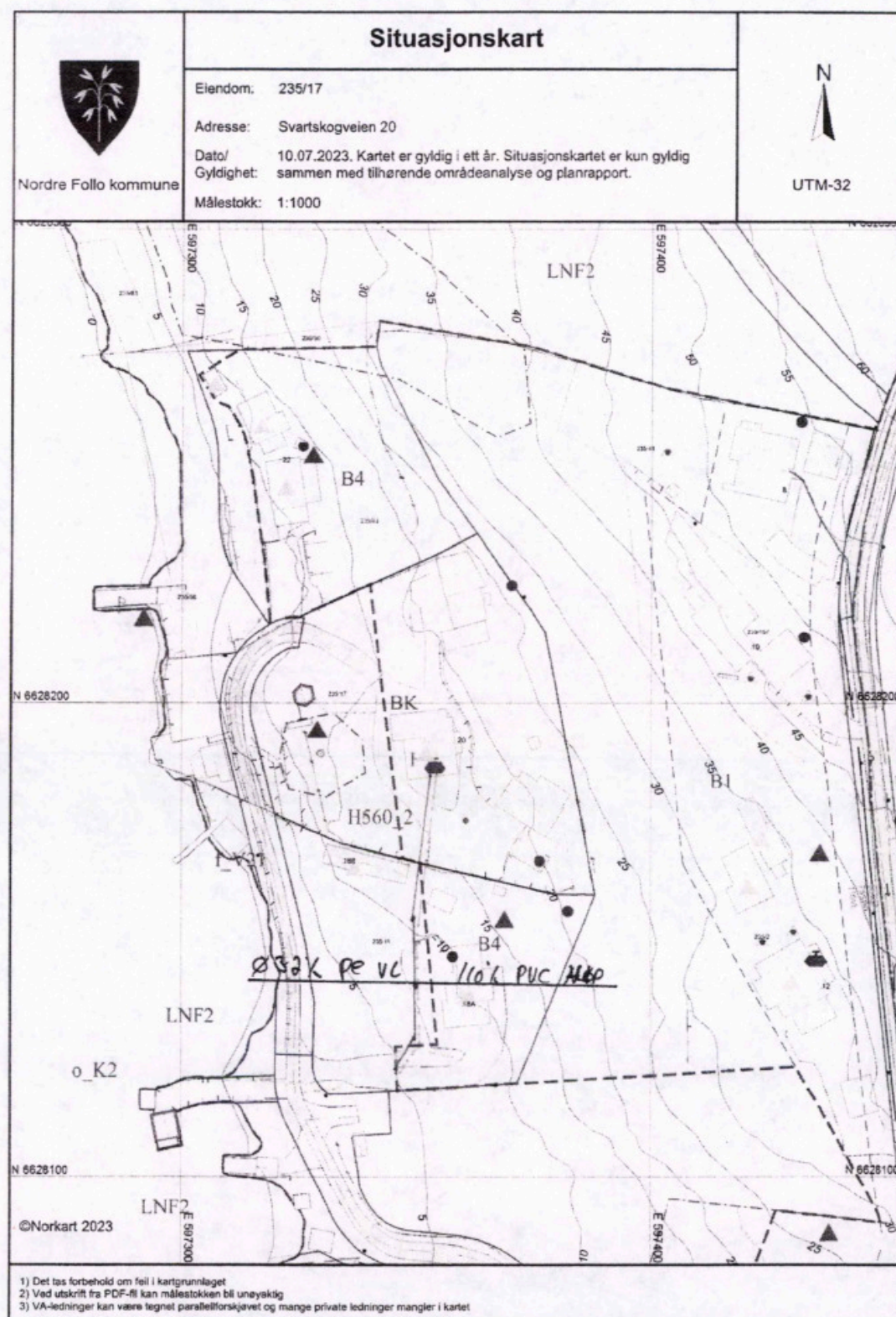
Gnr. 235 Bnr. 17 i Nordre Follo Kommune

Dato: 1.11.23

Underskrift:

KETIL MØRK TVETEN





## ERKLÆRING OM AVSTÅELSE AV RETTIGHET

Jeg Truls August Christensen gir med dette følgende eiendommer: Gnr.235/Bnr.139, 235/20, 235/2, 235/17, 235/44, 235/11, 235/157 og 235/43 og senere utskilte tomter fra disse rett til å legge vann og avløp over vår tomt 235/10 i Svartskogveien 15 i Nordre Follo kommune. Tiltakene er avmerket på kart vedlagt denne erklæringen datert 08.03.2024. Tiltakene er som følger: legge felles vann og avløp til og fra Svartskog brygge samt avstikkere til tiliggende tomter.

Svartskog 1.4.2024

Sted/dato

Truls A. Christensen 0502 66 [redacted]

Grunneier

Personnummer (11 siffer):

[Signature]

Grunneier

Personnummer (11 siffer):

[Signature]

For Nordre Follo kommune, Vann og avløp

ENDRE SOLC10

922 092 648 Nordre Follo  
kommune

Org.nr.



Doknr: 1343961 Tinglyst: 19.04.2024  
STATENS KARTVERK





**Nordre Follo kommune**

**ERKLÆRING OM AVSTÅELSE AV RETTIGHET**

Vi Stine Marie Trælnes og Bjørn Aaserud gir med dette følgende eiendommer: Gnr.235/Bnr.10, 235/20, 235/2, 235/17, 235/44, 235/11, 235/157 og 235/43 og senere utskilte tomter fra disse rett til å legge vann og avløp over vår tomt 235/139 i Linnekastveien 2 i Nordre Follo kommune. Tiltakene er avmerket på kart vedlagt denne erklæringen datert 08.03.2024. Tiltakene er som følger: legge felles vann og avløp til og fra Svartskog brygge samt avstikkere til tiliggende tomter.

**SVARTSKOG 13.03.24**  
Sted/dato

**Bjørn Aaserud**  
Grunneier

**STINE MARIE TRÆLNES**  
Grunneier

**090185**  
Personnummer (11 siffer):

**141288**  
Personnummer (11 siffer):

**922 092 848**  
Org.nr.

**For Nordre Follo kommune, Vann og avløp**

**ERKLEDE SOLLID**

**Doknr: 1344195 Tinglyst: 19.04.2024**  
**STATENS KARTVERK**

**nordrefollo.kommune.no**



**Nordre Follo**  
kommune

## ERKLÆRING OM AVSTÅELSE AV RETTIGHET

Vi Sara Gjerstad Kjelstrup og Anders Sandvik gir med dette følgende eiendommer:  
Gnr.235/Bnr.139, 235/20, 235/17, 235/44, 235/11, 235/157, 235/43 og 235/10 og senere utskilte  
tomter fra disse rett til å legge vann og avløp over vår tomt 235/2 i Svartskogveien 12 i Nordre  
Follo kommune. Tiltakene er avmerket på kart vedlagt denne erklæringen datert 08.03.2024.  
Tiltakene er som følger: legge felles vann og avløp til og fra Svartskog brygge samt avstikkere til  
tilliggende tomter.

SVARTSKOG 13.03.2024

Sted/dato

ANDERS SANDVIK

Grunneier

SARA KJELSTRUP

Grunneier

Endre Solc

For Nordre Follo kommune, Vann og avløp

ENDRE SOLC

190276

Personnummer (11 siffer):

301081

Personnummer (11 siffer):

922 092 698

Org.nr.

Doknr: 1344153 Tinglyst: 19.04.2024  
STATENS KARTVERK



Nabolagsprofil

Svartskogveien 18A

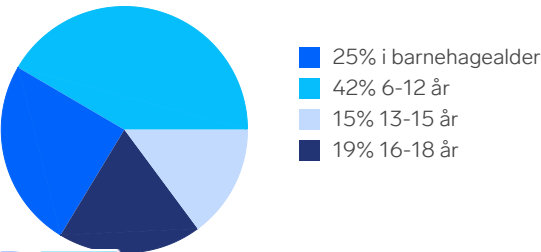
Offentlig transport

|  |                                     |        |         |
|--|-------------------------------------|--------|---------|
|  | Svartskog<br>Linje 585              | 11 min | 0.8 km  |
|  | Kolbotn stasjon<br>Linje L2, L2x    | 14 min | 8.7 km  |
|  | Hauketo stasjon<br>Buss, tog        | 15 min | 11.2 km |
|  | Sundbrygga<br>Totalt 2 ulike linjer | 25 min | 24.6 km |
|  | Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer    | 27 min | 18.7 km |

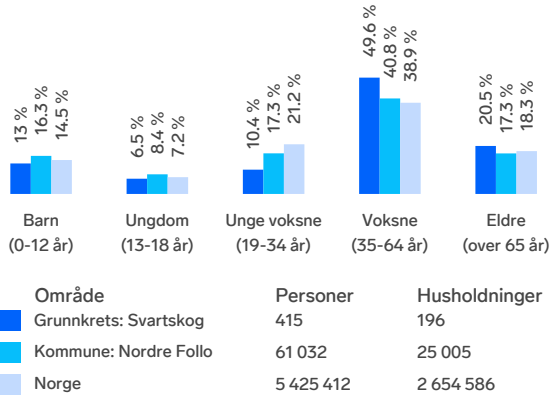
Skoler

|                                                                   |        |         |
|-------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Vassbonn skole (1-7 kl.)<br>407 elever, 21 klasser                | 11 min | 7.5 km  |
| Kolbotn skole (1-10 kl.)<br>398 elever, 21 klasser                | 14 min | 8.8 km  |
| Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.)<br>31 elever, 3 klasser | 15 min | 8.8 km  |
| Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>326 elever, 21 klasser      | 12 min | 7.9 km  |
| Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)<br>237 elever, 16 klasser     | 17 min | 9.9 km  |
| Roald Amundsen videregående skole<br>597 elever, 39 klasser       | 19 min | 11 km   |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser                  | 25 min | 18.3 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

|                                                       |        |        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| Svartskog friluftsbarnehage (1-5 år)<br>13 barn       | 24 min | 1.9 km |
| Ingierkollen barnehage Ingieråsen (1-5 ...<br>33 barn | 10 min | 6.5 km |
| Trolldalen barnehage Trollåsen (1-5 år)<br>30 barn    | 12 min | 7.1 km |

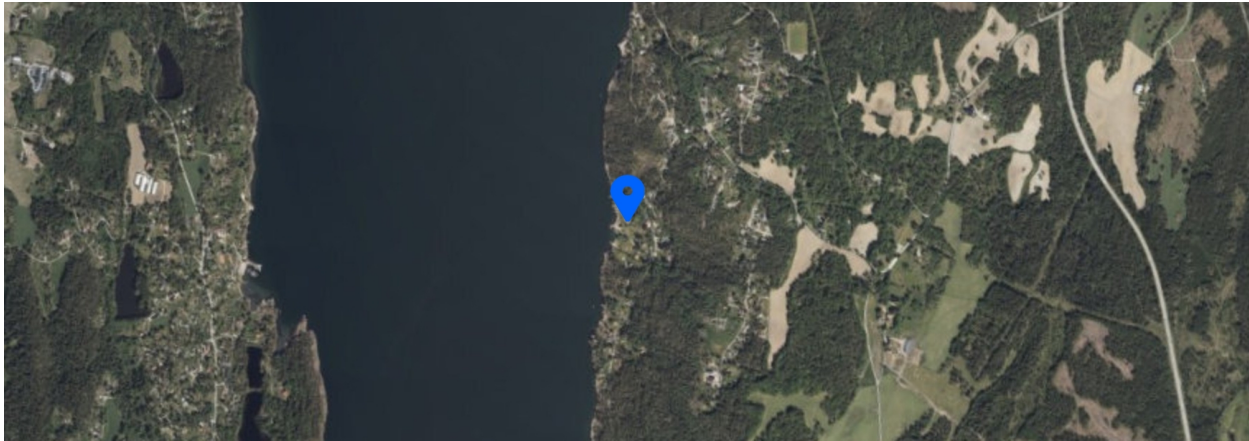
Dagligvare

|                         |        |                                                                                       |
|-------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Trollåsen          | 11 min |  |
| Coop Mega Kolbotn       | 11 min |  |
| Post i butikk, PostNord | 7.6 km |                                                                                       |

Sport

|                                                                                                                                    |                                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  Vestenga idrettsanlegg<br>Fotball, friidrett | 26 min  | 2 km   |
|  Vestre Ingieråsen balløkke<br>Ballspill      | 10 min  | 7.2 km |
|  Puls Kantor                                  | 11 min  |        |
|  Puls Trollåsen                               | 11 min  |        |







# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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



# 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