PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

PER LASSONS VEI 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Per Lassons vei 18 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 247, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1859 **Eiendomsverdi ref nr:** JZ6774

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tredragere og taksperrer uten kaldtloft (tak er isolert og kledd helt opp til møne).

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og malte plater.

- Vindeur : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malte balkongdører i tre med 2- lags glass.
- Malt ytterdør med kikkhull til utleid del. Alder : 2021.
- Malt teak hovedytterdør med sideglassfelt. Alder : ca 1990.

- Terrasse på totalt ca 86 kvm med utgang fra stue og kjøkken. Oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord som er beiset. Malt rekkverk i tre.

- Utvendig trapp fra terrasse oppført i treverkskonstruksjon.

- Markise foran stuevindu er automatisk (sol og vind), markise på kjøkken er manuelle.
- Div. utebelysning.
- Utekran.
- Elbil lader i garasjen. 3 Fas / 32 Amp.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett, 1 stavs heltre eik parkett, behandlet tregulv, laminat og fliser.
Vegg: malt panel og malte flater. Fliser på bad og entre.
Himling: malt panel og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Boligen har mursteinspipe og murt åpen vedpeis i stue 1. etasje.

- Krypkjeller : Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til denne via luke i gulv under trapp i underetasjen.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Åpne trinn hvor trinn er belagt med teppe.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører. Profilerte formpressede dører i utleid del. Dørene fra entre til gang og soverom har innfelt glassfelt.

- Div, belysning.
- Skyvedørsgarderober/ garderobeskap og innredninger.
- Sentralstøvsuger med motor plassert på vaskerom. Eier opplyser at slange for denne ikke strekker seg til innredet rom tidligere garasje.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje (hoveddel)
Dette er opprinnelig ett eldre/originalt bad som ble pusset opp i ca 2001 iht. eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Sparklet og malte tak.
Det er støpejerns sluk i gulv og plast hjelpesluk i dusjhjørnet.
Smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, plassbygd innredning med påsatt vask/ servant, speil på vegg over servant. Ett høyskap på vegg. Elektrisk håndkletørker.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner er oppført i siporeks som gjør at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Bad underetasje (utleid del)
Dette badet var opprinnelig del av hovedbad og ble bygd om i ca 2001 iht. eier. Ingen dokumentason foreligger.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling. 4 stk. glassbyggersstein i yttervegg.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speil i dører på overskap plassert på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner er oppført i siporeks som gjør at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Vaskerom (underetasje) er fra byggeåret og er oppført etter forskrift før 1997.
Vaskerommet er i daglig bruk og innredet som følger :
Gulv : fliser og vinylfliser.
Gulvvarme : ingen.
Vegger : malte fliser og malt mur.
Himling : malt panel og malte flater.
Avtrekk : naturlig.
Sluk : ja. Støpejern.
- Innredninger : Skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Hyller, skap og benkeplate i laminat.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner er opplyst oppført i siporeks som gjør at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etasje : Dette er et eldre bad som senere er blitt oppusset. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Flislagte vegger og malt slett himling og malt panel med innfelt downlights. Nederste 5 stk flisrader på vegg er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekksvifte i rommet.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i veg fra soverom og mot bad. Fuktindikasjonsmåling er blitt utført ved kvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/bunnsvill ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje : Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter i lys farge. Heltre benkeplate ved vask med nedfelt oppvaskkum med kjøkkenkværn. Benkeplate i granitt på kjøkkenbenk ved koketopp.
Lys under overskap ved vask.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for side by side kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. etasje : Hybel kjøkken med innredning fra Ikea med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt liten oppvaskkum.
Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : Lite kjøleskap med liten frysedel, oppvaskmaskin, komfyr liten koketopp med to soner.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av noe plast og noe støpejern.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk punktavtrekk fra bad og Tilluft via spalteventiler i flere vinduer.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i bod, soverom, gang, entre og bad (hoveddel og hybel) i 1 etasje, 2 etasje gulvvarme i kjøkken og bad.
Vedovn : vedpeis i stue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.
Til info alle varmekabler/ folie går på regulator og ikke termostat.

- Varmtvannstanken er på 200 liter plassert på vaskerom.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert på vaskerom.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Til info : Det er montert en strømmåler i sikringsskap som måler forbruk i hybelen. Denne måleren er plassert i samme skap som hoveddel. Strøm til varmtvann går på hoveddelens strømmåler. Stikkontakt på garasjens venstre side er koblet til hybelens strømmåler. Iht. eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Bygningen har betonggrunnmur/ ringmur. Innvendig siporeks på vegger under terreng (bakveggen er konstruert med en luftespalte mellom betonggrunnmur og innvendig siporeks vegg.

- Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det anbefales å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

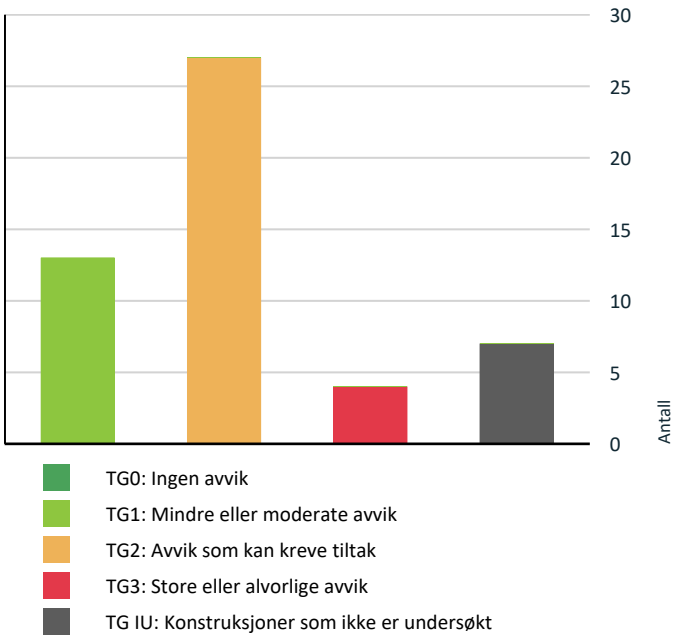
Det er utført endringer i planløsningen for underetasjen. Vegg mellom bod/gang og vaskerom er åpnet, og rommene fremstår i dag som ett større rom. Deler av underetasjen benyttes som utleid del. Denne bruken og planløsningen er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.
For at en enhet skal kunne betegnes som hybel må det være intern tilgjengelighet mellom hoveddel og utleid del via gangbar dør.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

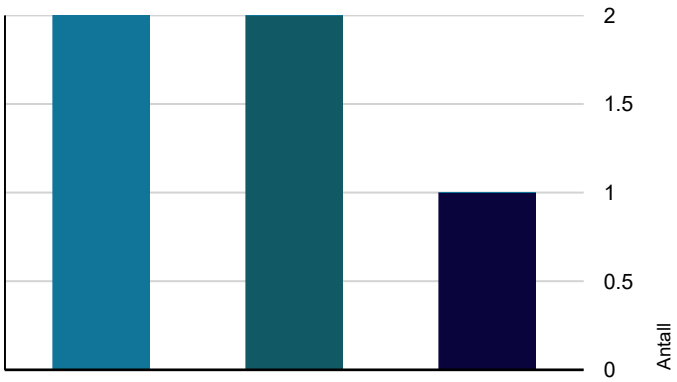
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (hoveddel) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (utleid del) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (hoveddel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (utleid del) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hoveddel) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hoveddel) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hoveddel) > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/entre (utleid del) > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleid del) > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleid del) > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleid del) > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (utleid del) > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1999.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2001	Ombygging	Opprinnelig garasje ble ombygd til soverom/kontor og integrert i boligen i 2001. Denne ombyggingen er søkt og godkjent av kommunen. Det er i tillegg etablert en hybel/utleiedel i deler av underetasjen. Etableringen av skjermet utleiedel er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Ligger det utsatt til, gjerne oftere. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er montert snøfangere på tak over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere på hele eller deler av taket innebærer økt risiko for ukontrollert snø- og isras fra takflatene. Dette kan medføre fare for skade på personer, kjøretøy og bygningsdeler.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. Eldre takrennesystemer har redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer, deformasjoner og svikt i vannavledningen.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen reduserer uttørkingsevnen i nedre del av fasaden. Dette gir økt risiko for fuktopphopning bak kledningen og kan over tid føre til råteutvikling, materialnedbrytning og redusert levetid for både kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Skifte ut råteskadet bord. Om kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tredragere og taksperrer uten kaldtloft (tak er isolert og kledd helt opp til møne).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Godt over halve forventede levetid er passert på isolerglass.
Ett vindu på kjøkken kan ikke åpnes helt opp i full luftet posisjon, samt er det ett vindu som stopper i vifte når det skal åpnes fullt opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når isolerglass har passert godt over halvparten av forventet levetid øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap og behov for utskifting på sikt.

Generelt om vinduer :
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Eldre vinduer kan fungere som forutsatt på monteringstidspunktet, men ha et langt dårligere energieffektivitet enn dagens vinduer. Vinduer fra tidsrommet 1964-1975 av norske produsenter kan inneholde PCB. (1950-1980 for utenlandske produsenter).

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 2- lags glass.

Alder : balkongdør i stue er fra byggeåret og balkongdør på kjøkken er fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stue : Godt over halve forventede levetid på isolerglass er passert og balkongdør her ikke montert tettepakninger.
Generell generell slitasje på begge dører. Det er blitt montert en plate på utside av balkongdør på kjøkken (under vindusfelt). Trolig montert pga. fuktopptrekk/slitasje på opprinnelig felt fra fabrikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når isolerglass i balkongdører har passert godt over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne. Manglende tettepakninger i balkongdøren i stuen gir økt risiko for luftlekkasjer, trekk og redusert energieffektivitet.

Montert plate på utsiden av balkongdøren ved kjøkken indikerer tidligere slitasje eller fuktopptrekk i nedre del av dørbladet. Dersom underliggende skader ikke er utbedret, kan dette utvikle seg videre og forkorte dørens levetid.









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Malt ytterdør med kikkhull til utleid del. Alder : 2021.
- Malt teak hovedytterdør med sideglassfelt. Alder : ca 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede levetid for isolerglass er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når isolerglass i ytterdører har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap, redusert komfort og behov for utskifting på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

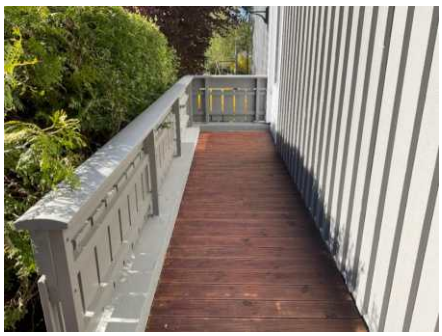
Terrasse på totalt ca 86 kvm med utgang fra stue og kjøkken. Oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord som er beiset. Malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

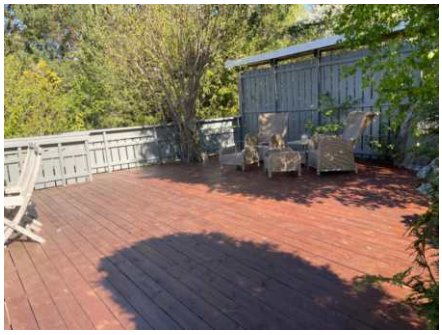
Registrert noe skjevheter i gulvkonstruksjon særlig område mot trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Registrerte skjevheter i terrassegulvet kan påvirke både brukskvalitet. Dersom skjevhetene skyldes setninger eller svakheter i fundamentering kan dette utvikle seg og medføre behov for utbedringer.







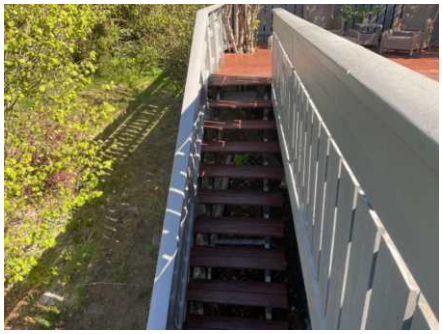


TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse oppført i treverkskonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Markise foran stuevindu er automatisk (sol og vind), markise på kjøkken er manuelle. iht. eier.
- Div. utebelysning.
- Utekran.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: 3- stavs parkett, 1 stavs heltre eik parkett, behandlet tregulv, laminat og fliser.
Vegg: malt panel og malte flater. Fliser på bad og entre.
Himling: malt panel og malte flater.

Til info : det er utført flere maling og oppussingsarbeider gjennom årenes løp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. Observert noe knirk i gulv særlig 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrert knirk i gulv kan skyldes bevegelser i bjelkelag/undergulv, skjevheter i konstrukson, festepunkter eller naturlig materialkrymping. Dette kan gi redusert brukskomfort.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Skjønnhetsfeil, mindre overflateavvik og normal bruksslitasje kommenteres normalt ikke i rapporten. Interessenter som legger vekt på dette anbefales å selv foreta en vurdering av overflatene, både med hensyn til type, kvalitet og slitasjegrad.

Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Gulv 1. etasje målt ca 50 mm avvik gjennom stue fra vegg til vegg. Laveste punkt langs vegg med vindusrekke. Over 20 mm avvik på lengde 2 meter med laveste punkt langs vindus rekke. Samme type skjevheter er også målt på kjøkken.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak

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

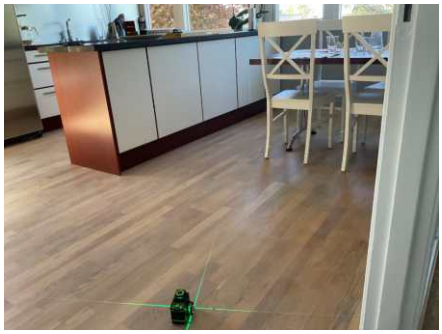
Til info : Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).
Denne type skjevhet på gulv i 1. etasje har vist seg å være ett vanlig avvik på denne hustypen.

Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og murt åpen vedpeis i stue 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid øker risikoen for slitasje, svekket tetthet og redusert funksjon over tid.
Anbefaler brannhemmende plate på gulv under feieluke.

Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i rom under terreng da det er siporeks (porebetong) som ferdig overflate på boligens bakre vegg. Denne er også satt på innside av grunnmur med luftespalte mellom denne og grunnmuren.
Tilstand på vegg mellom grunnmur og innvendig siporeks vegg er således ikke kjent og da ikke bedømt på tilstand. Ingen synlig tegn på fukt eller utslag med indikasjonsmåling på fukt ble avdekket.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til denne via luke i gulv under trapp i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt forhøyde verdier på nedre del av ringmur i krypkjeller med en protimeter fuktindikator mms3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har krypkjeller som er en kjent risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Krypkjelleren gir økt fare for fuktopphopning, kondens, mugg- og råteskader, spesielt dersom det mangler fuktsperre og/eller tilstrekkelig ventilasjon. Ved befaring ble det ikke funnet tegn til alvorlige skader, men konstruksjonen krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Krypkjellere må jevnlig holdes under oppsikt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Åpne trinn hvor trinn er belagt med teppe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte slette dører. Profilerte formpressede dører i utleid del. Dørene fra entre til gang og soverom har innfelt glassfelt.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div, belysning.
- Skyvedørsgarderober/ garderobeskap og innredninger.
- Sentralstøvsuger med motor plassert på vaskerom. Eier opplyser at slange for denne ikke strekker seg til innredet rom tidligere garasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

Generell

Beskrivelse

Dette er opprinnelig ett eldre/originalt bad som ble pusset opp i ca 2001 iht. eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Eier informerer om at strøm til stikkontakt på vegg ved servant koblet til lysbryter, noe som gjør at bryter må stå på for at det skal være strøm i kontakten.

UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

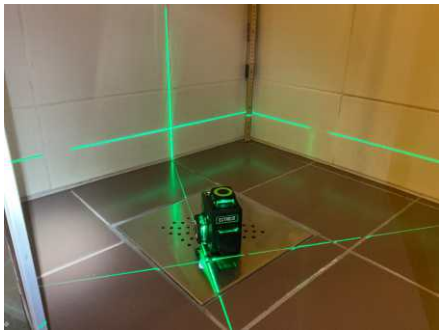
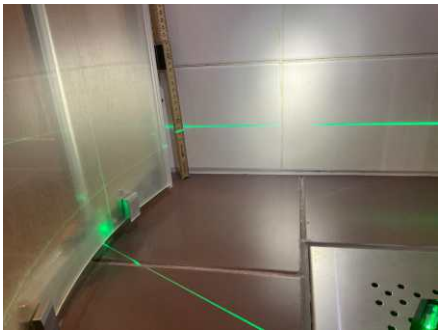
Det er registrert bom/ hulrom i flere fliser. Lite til ingen fall på gulv mot sluk i dusjhjørnet. ved vanntest ble det liggende igjen vann på gulv i ytterkant av dusjhjørnet (motfall på gulv mot ytterkant av dusjhjørnet).

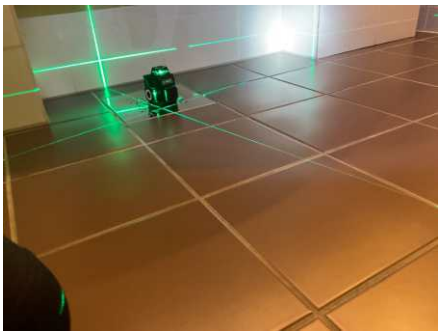
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert bom i flere gulvfliser indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag, noe som kan gi økt risiko for sprekkdannelser og redusert stabilitet i overflaten over tid. Lite eller manglende fall mot sluk i dusjhjørnet gir redusert avrenning og økt risiko for at vann blir liggende på gulvoverflaten. Ved vanntest ble det observert vannansamling i ytterkant av dusjhjørnet som følge av motfall. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater 9hvor vann blir stående og kan på sikt gi behov for utbedring for å sikre forskriftsmessig funksjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejerns sluk i gulv og plast hjelpesluk i dusjhjørnet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett membranløsning mot sluk.

Konsekvens/tiltak

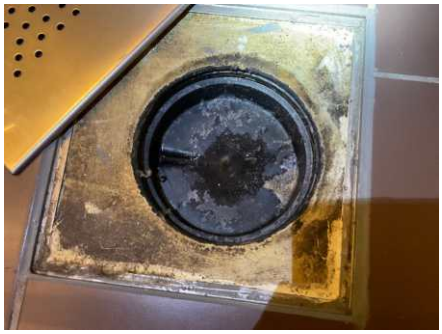
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende tett tilkobling mellom membran og sluk, kombinert med høy alder på både sluk og membran, gir økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktskader, behov for reparasjoner og mulig utskifting av våtromsløsningen dersom skader utvikler seg.

Kostnadsestimat gjelder for oppgradering av bad i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, plassbygd innredning med påsatt vask/ servant, speil på vegg over servant. Ett høyskap på vegg, Elektrisk håndkletørker.

Til info : Nye dusjvegger montert 2026. Iht. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at eventuelle lekkasjer kan forbli skjult i konstruksjonen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktopphopning i veggkonstruksjonen, skade på tilstøtende materialer og økt risiko for behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår. Forholdet gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon og vurderes som et avvik fra dagens krav til synliggjøring av lekkasje.



UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluftsventilering i våtrommet gir redusert lufttilførsel og kan føre til ubalanse i ventilasjonen. Dette kan medføre lavere luftskifte og økt fuktbelastning og risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til dårligere luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader eller muggvekst i rommet. Forholdet kan også påvirke funksjonen til mekanisk avtrekk ettersom systemet forutsetter tilstrekkelig tilluft for å oppnå riktig trykkbalanse.

UNDERETASJE > BAD (HOVEDDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner er oppført i siporeks som gjør at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeåret og er oppført etter forskrift før 1997. Dette gir automatisk TG3 på et våtrom. Vaskerommet er i daglig bruk og innredet som følger :
Gulv : fliser og vinylfliser.
Gulvvarme : ingen.
Vegger : malte fliser og malt mur.
Himling : malt panel og malte flater.
Avtrekk : naturlig.
Sluk : ja. Støpejern.

Innredninger : Skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Hyller, skap og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er støpejern sluk i gulv uten tilknyttet membran i en tett løsning.
Benkeplate ligger løst oppå vaskemaskin og tørketrommel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende tett membrantilkobling til støpejernsluk gir økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner dersom det oppstår vannbelastning på gulvet. Eldre sluk uten moderne membranløsning har redusert sikkerhet mot fuktinntrengning og kan medføre behov for omfattende utbedringer ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner er opplyst oppført i siporeks som gjør at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

Generell

Beskrivelse

Dette badet var opprinnelig del av hovedbad og ble bygd om i ca 2001 iht. eier. Ingen dokumentason foreligger.

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling. 4 stk. glassbyggersstein i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekt en veggflis ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette sees på som kosmetisk skade.

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke sluk i rommet og såldes ikke etablert fall hvor vann skal renne mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende fall og fravær av sluk gir stor risiko for at vann blir liggende på gulvet eller beveger seg mot konstruksjoner som ikke er dimensjonert for fuktbelastning. Dette kan føre til fuktskader, materialnedbrytning og behov for utbedringer dersom lekkasje eller søl oppstår. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker håndtering av vann i våtrom.

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke sluk i gulv som er ett krav for våtrom. Kun etablert ett hull i gulv ved dørterskel. Ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende sluk og fravær av bekreftet membran gir høy risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner ved normal bruk eller ved lekkasje. Dette kan føre til skjulte fuktskader, materialnedbrytning og behov for omfattende utbedringer. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og gir betydelig usikkerhet knyttet til rommets evne til å håndtere fukt.
Etablering av sluk og tett membran bør utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speil i dører på overskap plassert på vegg over servant.

Til info : Nytt dusjkabinett montert 2026. Iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at eventuelle lekkasjer kan forbli skjult i konstruksjonen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktopphopning i veggkonstruksjonen, skade på tilstøtende materialer og økt risiko for behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår. Forholdet gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon og vurderes som et avvik fra dagens krav til synliggjøring av lekkasje.

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Manglende tilluftsventilering i våtrommet gir redusert lufttilførsel og kan føre til ubalanse i ventilasjonen. Dette kan medføre lavere luftskifte og økt fuktbelastning og risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til dårligere luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader eller muggvekst i rommet. Forholdet kan også påvirke funksjonen til mekanisk avtrekk ettersom systemet forutsetter tilstrekkelig tilluft for å oppnå riktig trykkbalanse.

UNDERETASJE > BAD (UTLEID DEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner er oppført i siporeks som gjør at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette er et eldre bad som senere er blitt oppusset. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling og malt panel med innfelt downlights. Nederste 5 stk flisrader på vegg er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vann utenfor dusjhjørnet kan ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Ukjent alder og type membran på vegger.
Det er registrert en ikke fagmessig utførelse rundt sluket, der membran/tettesjikt og klemring ikke fremstår korrekt montert. Mansjetten som ligger synlig under klemringen er ikke smurt med smøremembran, noe som er nødvendig for å oppnå tett tilkobling mellom mansjett og sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Feil og mangler i tilkoblingen mellom membran og sluk gir økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Manglende smøremembran på mansjett og ikke fagmessig klemring kan føre til at vann trenger forbi tettesjiktet ved normal bruk. Kombinert med høy alder og ukjent membrantype øker dette sannsynligheten for fuktskader, materialnedbrytning og behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.
Anvisning for denne type mansjett og membran bør etterfølges. Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at eventuelle lekkasjer kan forbli skjult i konstruksjonen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktopphopning i veggkonstruksjonen, skade på tilstøtende materialer og økt risiko for behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår. Forholdet gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon og vurderes som et avvik fra dagens krav til synliggjøring av lekkasje.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekksvifte i rommet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i veg fra soverom og mot bad. Fuktindikasjonsmåling er blitt utført ved kvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/bunnsvill ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN/ENTRE (UTLEID DEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel kjøkken med innredning fra Ikea med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt liten oppvaskkum. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : Lite kjøleskap med liten frysedel, oppvaskmaskin, komfyr liten koketopp med to soner.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre svelling i bunnplate på innbygd kjøleskap. Sprekk i en skuff til kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre svelling i bunnplaten på det innbygde kjøleskapet indikerer fuktpåvirkning over tid og kan føre til redusert materialstyrke og forkortet levetid for den aktuelle delen av innredningen. Sprekk i en skuff gir redusert funksjon. Avvikene vurderes som lokale og påvirker i hovedsak brukskvalitet og estetikk, men kan utvikle seg dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

UNDERETASJE > KJØKKEN/ENTRE (UTLEID DEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter i lys farge. Heltre benkeplate ved vask med nedfelt oppvaskkum med kjøkkenkværn. Benkeplate i granitt på kjøkkenbenk ved koketopp. Lys under overskap ved vask.

Tilstandsrapport

Integrert : oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for side by side kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at såpedispenser ikke fungerer helt som den skal.
Kjøkkenet virker til å være godt påpasselig tross for att denne har blitt en del år gammel.
Bør etableres vannstopper med føler på gulv ved kjøleskap, vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feilfunksjon på såpedispenser påvirker i liten grad kjøkkenets totale funksjon men gir redusert brukskvalitet og kan kreve utskifting dersom problemet vedvarer. Kjøkkeninnredningen fremstår ellers som godt vedlikeholdt til tross for alder men manglende vannstoppere med føler ved kjøleskap, vask og oppvaskmaskin innebærer økt risiko for uoppdagede lekkasjer. Uten lekkasjesikring kan vann trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før det oppdages noe som kan føre til fuktskader og behov for utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når innvendige vannledninger av kobber har passert mer enn halvparten av forventet brukstid øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer over tid. Eldre rør kan få svekket materialstyrke og redusert sikkerhet mot brudd, spesielt i skjøter og områder med høy belastning. Forholdet gir økt sannsynlighet for vannskader dersom lekkasje oppstår og kan medføre behov for utskifting på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av noe plast og noe støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk punktavtrekk fra bad og Tilluft via spalteventiler i flere vinduer.

Tilstandsrapport

Generell informasjon :
Naturlig ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og luftskiftet vil derfor variere gjennom året. I boliger av denne alder er ventilasjonsløsningen normalt enklere enn dagens mekaniske systemer, og man kan til tider oppleve redusert ventilasjonseffekt. Det kan vurderes om ventilasjonen kan forbedres gjennom justering av ventiler eller alternative løsninger innenfor byggets tekniske rammer.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Til info alle varmekabler/ folie går på regulator og ikke termostat. Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i bod, soverom, gang, entre og bad (hoveddel og hybel) i 1 etasje, 2 etasje gulvvarme i kjøkken og bad.
Vedovn : vedpeis i stue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert på vaskerom. Fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert på vaskerom.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Til info : Det er montert en strømmåler i sikringsskap som måler forbruk i hybelen. Denne måleren er plassert i samme skap som hoveddel. Strøm til varmtvann går på hoveddelens strømmåler. Stikkontakt på garasjens venstre side er koblet til hybelens strømmåler. Iht. eier.

Eier opplyser at det sist var tilsyn fra Elvia den 16 januar 2023, avvik er utbedret.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler, eller antas å mangle på grunn av alder, øker risikoen for fuktproblemer i krypkjeller/underetasje. Dette kan påvirke både inneklima, konstruksjonens levetid og brukskvalitet. Forholdet bør holdes under oppsikt og tiltak utføres om tilsig av fukt skulle oppdages i krypkjeller.

Drenering ligger skjult under terreng og lar seg derfor ikke visuelt inspisere uten inngrep. Bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/ ringmur. Innvendig siporeks på vegger under terreng (bakveggen er konstruert med en luftespalte mellom betonggrunnmur og innvendig siporeks vegg.

Til info : Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng faller mot boligen/grunnmur langs østveggen.

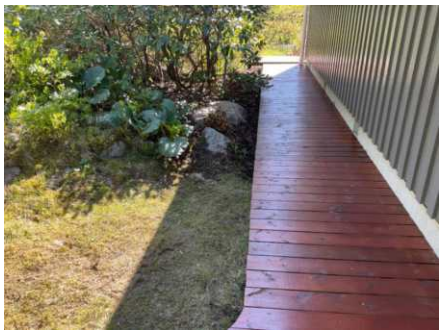
Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

På generelt grunnlag bør det alltid være etablert fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier har gitt følgende info : Oppegård kommune skiftet i 2010 ut de kommunale vann og avløpsledningene i Per Lassons vei. Da byttet de samtidig ut nye stakekummer og stoppekraner på de private stikkledningen. Samtidig byttet de også ut felles kum og stikkledning for eiendommene Per Lassons vei 18 og 16, og Halfdan Kierlufs vei 12 og 14.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Eier opplyser at sist måling ble utført i 2001med Årsmiddelverdi 50 Bq/m3. Dokumentasjon på denne målingen ligger i boligmappa.

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje :
Støpt gulv. Yttervegger i pusset lecablokker. Yttertak av type pulttak oppført i treverkskonstruksjon tekket med stål/aluminiumsplater. Innlagt strøm. Dobbel leddport i aluminium i front som med motordrift. Montert en elbil lader innerst i garasjen.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- registret enkelte riss/sprekker i puss mellom enkelte leca skift i yttervegger. Enkelte sprekker i betongsåle. Eier har informert i egenerklæring om noe vanninntrenging.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

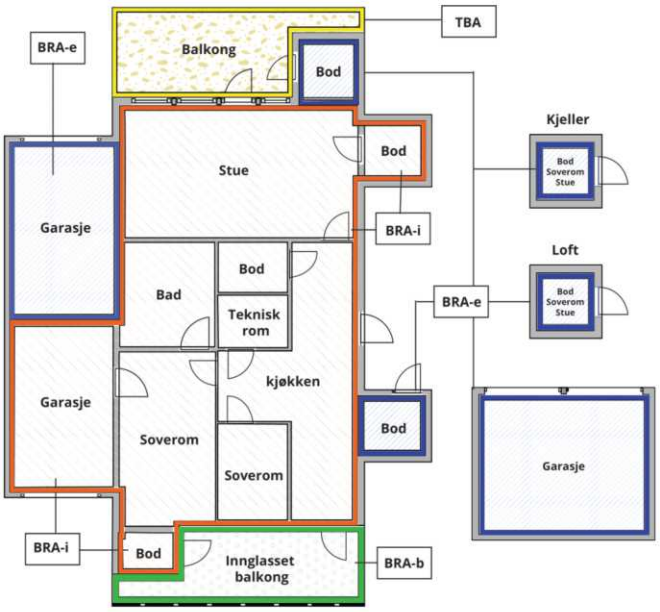
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	91			91	
1. etasje	96			96	86
SUM	**187**				**86**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad (hoveddel), entré, gang/ trapperom, soverom/kontor, vaskerom, kjøkken/entre (utleid del), stue (utleid del), soverom (utleid del), bad (utleid del)		
1. etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Tett vegg som avgrenser underetasjen gjør at deler av arealet er vanskelig tilgjengelig for kontroll. Dette kan medføre avvik i beregnet areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført endringer i planløsningen for underetasjen. Vegg mellom bod/gang og vaskerom er åpnet, og rommene fremstår i dag som ett større rom. Deler av underetasjen benyttes som utleid del. Denne bruken og planløsningen er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.
For at en enhet skal kunne betegnes som hybel må det være intern tilgjengelighet mellom hoveddel og utleid del via gangbar dør.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oversikt over siste års oppgraderinger gitt av eier :

Blikkenslager 2024 (ordnet lekkasje etter storm med vannlekkasje)
Nytt gulv hall 2026
Nye dusjvegger bad i første etasje 2026
Nytt dusjkabinett hybel 2026
Bad til hovedsoverom er malt, og nye gulvfliser er lagt oppå de gamle
Nytt teppe i trapp
Nye panelovner i stue (2 stk)
Oppgradert noe utelys til LED
Påfyll av ny singel foran garasje og gangvei
Byttet varmtvannsbeholder 2024

Løpende vedlikehold og maling utvendig og innvendig

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Målt innvendig til 35,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.5.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Tom Løkkeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	71		0	1273 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Per Lassons vei 18

Hjemmelshaver

Løkkeberg Tom

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet på Ingieråsen, som er et veletablert boligområde sentralt på Kolbotn. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, Vassbonn barneskole, Ingieråsen ungdomsskole, idrettsplass og ballbinge. Det er også kort vei til tennisbane, slalåmbakke ved Ingierkollen og bademuligheter ved Gjersjøen. Gangavstand til Kolbotn sentrum hvor en finner Kolbotn stasjon med gode togforbindelse og annen offentlig kommunikasjon. Kort avstand til slalåmbakke i Ingierkollen. Kolbotn Torg er møteplassen som dekker de fleste behov. Kolbotn Torg omfatter et rikt butikkutvalg, gågater, kaféer og grønne lunger; alt som skal til for å gi deg en følelse av byliv. Kolben Kulturhus åpner opp for et rikt kulturliv, med kinosal, bibliotek og restaurant med utsikt over Kolbotnvannet.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei. Privat vei på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på 1273 kvm som er flott opparbeidet med asfaltert innkjørsel, Singlet gårdsplass foran garasjen. Opparbeidet hage med gressplen, terrasse/uteplasser og godt med pryd beplanting. Stedvis fjell i dagen på eiendommen. Eiendommen er skrånet og skråner ned mot syd. Gode solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Enebolig over 2 plan samt krypkjeller. Oppført på støpt ringmur. Grunnmur i betong/murverk med innvendig siporeks. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttertak av type saltak tekket med stål/aluminiumsplater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.05.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	05.05.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.05.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260062
Addresse	Per Lassons vei 18		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Selgers navn	Tom Løkkeberg		
Selgers navn	Line Brenfelt		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1847814

Våtrom

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørtilkobling, men det er før dokumentasjonskrav i 2010Byttet varmtvannsbeholder i 2024

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppussing av bad for før dokumentasjonskrav 2010 inkludert utvidelse av wc i andre etasje til bad. I 2026 ble det byttet dusjkabinett i hybel, og dusjvegger i 1 etasje. Badet tilhørende hovedsoverom er malt og lagt på nye gulvfliser oppå de gamle i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Byttet varmtvannsbeholder

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i alle 3 bad, ca 2000 tallet, før 2010.Byttet stikkontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier Tom Løkkeberg er elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilkobling av vann og avløp ved oppussing av bad, før 2010.Omlegging av VA ledninger av Oppegård kommune

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tilkobling av kraner og dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prosjekt oversikt fra Oppegård Kommune

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannlekkasje ved pipebeslag 2024Noen tidligere lekkasjer i samme område var utbedret før vi overtok. Tak har vært byttet av tidligere eier før vi overtok.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tetting av pipebeslag ved blikkenslager

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra blikkenslager

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vanninntrenging og sprekk i garasje vegg

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer er opprinnelige, og noen er punktert.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvidet terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sikringsskap og sikringer, ca 2000Montert varmekabler i flere romInstallert down lights i flere romMontert elbil lader i garasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier Tom Løkkeberg, elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tilsyn Elvia 16 januar 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Innredning av garasje til soverom og bod. Fasadeendringer og utvidet terrasse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje i 2001. Utvidet terrasse og fasadeendringer

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Deler av første etasje er ominnredet til hybel (oppholdsrom med kjøkken, bad og soverom)

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel i første etasje med takhøyde ca 2,4, vindusrekke hele veien og rømningsvei.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maur (sukkermaur)Mus for ca 20 år siden

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Årsmiddelverdi 50 Bq7m3 i 2001

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vanninntrenging og sprekk i vegg

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Siste godkjenninger er ny garasje, innredning av rom og fasadeendring i 2001

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1963/989-1/6 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD30.03.1963 Bestemmelse om bebyggelseBestemmelse om benyttelseBestemmelse om gjerdeBestemmelse om vann/kloakkledningReguleringsbestemmelser for Ingieråsen

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyste forhold som allerede beskrevet over

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Huset har naturlig ventilasjon og opprinnelig drenering, og det er viktig at det luftes ved behov.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Tom Løkkeberg*

Initialer selger:
T L

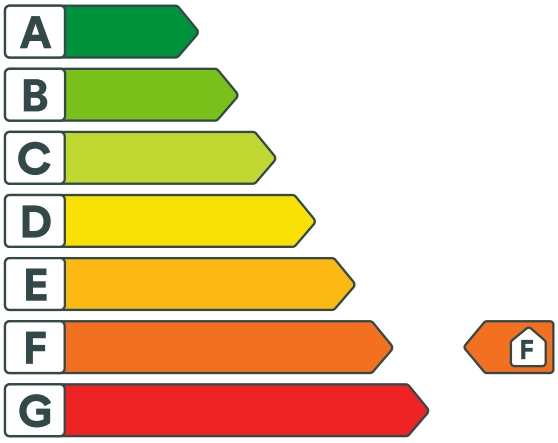
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Per Lassons vei 18, 1410 KOLBOTN**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290667**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16856797**
Gårdsnummer **247**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **340,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **395,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **75 068 kWh**

Per Lassons vei 18, 1410 KOLBOTN

Detaljering

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

Per Lassons vei 18, 1410 KOLBOTN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-247/71

Norkart
Utskriftsdato: 04.05.2026 10:49

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	PER LASSONS VEI 18	Beregnet areal	1273
Etablert dato	12.02.1963	Historisk oppgitt areal	1237,5
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	247/71
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	247/71
Skylddeling Skylddeling	12.02.1963			247/32 (-1237,5), 247/71 (1237,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631513.04	600490.19	0	Ja	1273	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKKEBERG TOM F270561*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Per Lassons vei 18 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Per Lassons vei 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	707 Østre Ingieråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16856797		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1967
2	16856797	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.2001
3	16898333		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2002

1: Bygning 16856797: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1967	13.04.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Per Lassons vei 18	H0101	247/71	163	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	97	0	97	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

2: Bygningsendring 16856797-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	26
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
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
Rammetillatelse	05.02.2001	06.02.2001	
Igangsettingstillatelse	01.07.2001	25.10.2006	
Tatt i bruk	01.07.2001	25.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Per Lassons vei 18	-	247/71	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	26	0	26	0	0	0

3: Bygning 16898333: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
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
Rammetillatelse	05.02.2001	06.02.2001	
Igangsettingstillatelse	05.02.2001	31.08.2006	
Tatt i bruk	01.01.2002	31.08.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/71	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Per Lassons vei 18, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 273 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** INGIERÅSEN
	Delareal 1 273 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 273 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2019002)
Navn	Ingieråsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8098/2019002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 273 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS
	Delareal 1 273 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202402 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202402)
Navn	Ingierveien 2-6
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202509 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202509)
Navn	Edvard Griegs Vei 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

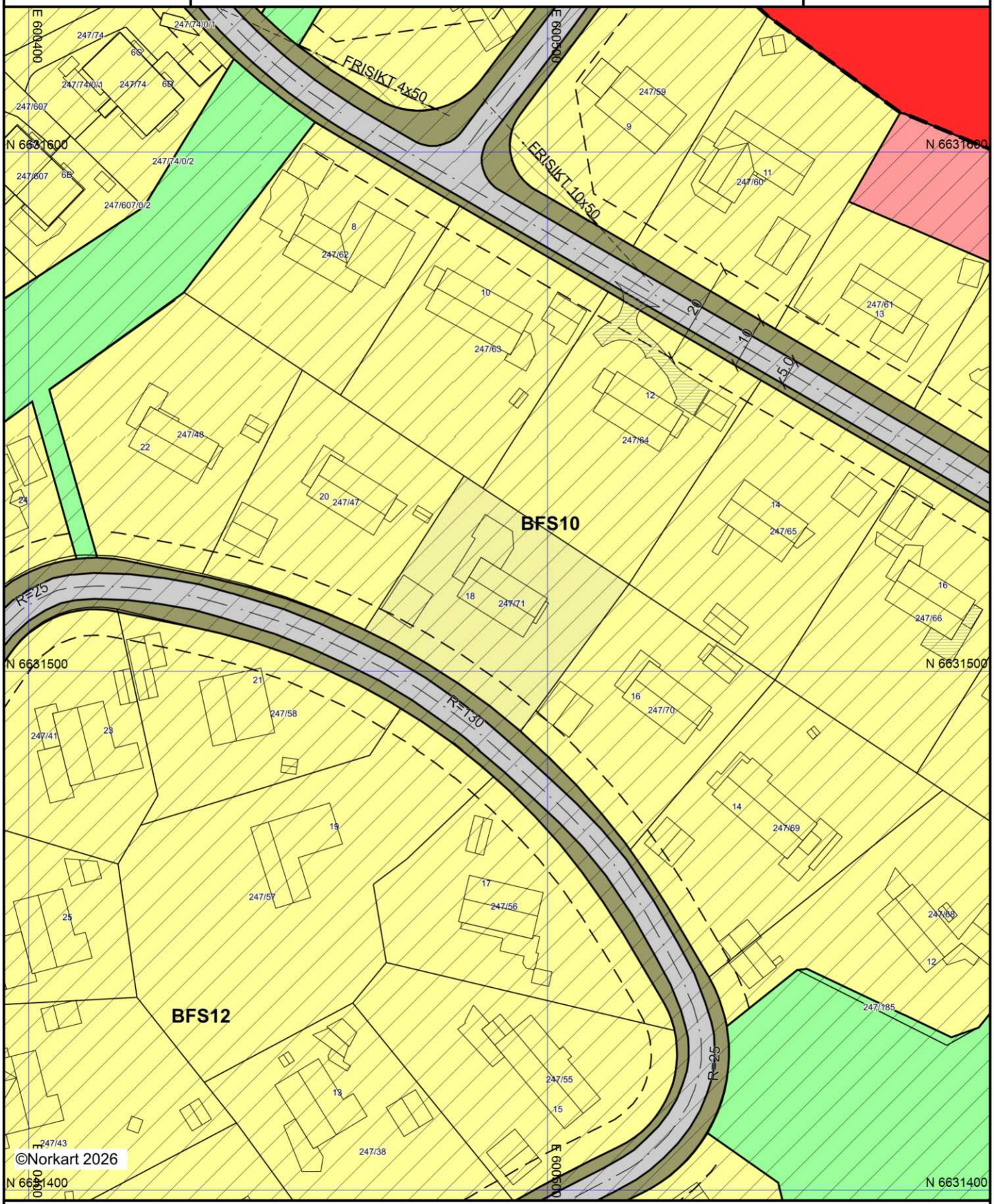
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/71
Adresse: Per Lassons vei 18
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Naturområde
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

1 Reguleringsbestemmelser for Ingieråsen

Plan-ID: 2019002
Plantype: Områderegulering
Datert: 29.09.2021
Arkivsak: ESA: 17/5477, eByggesak: PLAN-19/00172
Lovverk: Pbl. 2008

Vedtatt av Kommunestyret: 03.11.2021
Sak: 114/21

§ 1. Planens hensikt

Planens hovedformål er å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur. Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer.

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og være tilpasset det opprinnelige kulturmiljøet. Nye tiltak skal ta hensyn til områdets eksisterende uttrykk. Planen skal også ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 2. Plankart og arealformål

a) Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 24.9.2021

VN2 på grunnen/vannoverflate

b) Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt o_BOP
1610	Lekeplass	Felt o_BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SV
2011	Kjøreveg	Felt f_SKV
2015	Gang- og sykkelveg	Felt o_SGS
2073	Kollektivholdeplass	Felt SKH

Grønnstruktur

3040	Friområde	Felt o_GF

c) Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Sikringssone - Frisikt	H140

Faresone

320 Faresone - Flomfare	H320

Hensynssone

570 Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø	H570

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Gjerder og hekker

- Gjerder skal være maksimalt 100 cm høye.
- Hekker skal være maksimalt 120 cm høye.
- Gjerder skal være minimum 40% transparente.

b) Overvannshåndtering

- Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,8.
- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-års nedbør med klimafaktor 1,5. Håndtering av overvann skal følge tre-trinns strategien.
- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt, der det infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

c) Flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

d) Bekker og vassdrag

- Søknad om fysiske tiltak ved lukkede bekker skal inkludere en faglig vurdering av muligheter for å åpne og restaurere bekken.
- Plassering av nye tiltak skal ikke hindre at lukkede bekker kan gjenåpnes ved en senere anledning.
- Nye tiltak på eiendommen skal ikke forstyrre kantvegetasjon, forårsake erosjon eller skadelig avrenning eller på andre måter skade åpne bekker.

e) Biologisk mangfold

- Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018 er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko.
- Det bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra www.blomstermeny.no.

f) Fremmede arter

- Ved uttak eller forflytting av masser skal det gjøres tiltak som forhindrer faren for spredning av fremmede arter.
- Før masseforflytning eller uttak må det undersøkes om det er registrert eller kan observeres slike arter på eiendommen.
- Masser som inneholder slike arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

g) Frisikt

- Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei, skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien.
- I siktsonen må det ikke settes opp innretninger eller plantes noe som er eller vil vokse høyere enn 50 cm.

§ 4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

a) Friområde (felt o_Fri)

- Det kan tilrettelegges for belyste turveier med en maksimal bredde på 3 meter. Turveier skal ha gode stigningsforhold så lenge terrenget tillater dette.
- Nye tiltak skal plasseres slik at trær med stammeomkrets over 90 cm bevares. Det skal avsettes plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.
- Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares.

§ 5. Hensynssoner

H570 Bevaring av kulturmiljø

a) Tomtedeling og sammenslåing

- Tomtedeling og sammenslåing er ikke tillatt.

b) Arealbruk

- Det kan kun oppføres én enebolig, én garasje eller carport, ett uthus og ett drivhus per eiendom. Samme eiendom kan kun bebygges med én boenhet.

c) Utnyttelse

- Grad av utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) av netto tomteareal. Maksimalt tillatt BYA er 20 % for hver enkelt eiendom.
- Garasje/carport, uthus og drivhus skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom.

d) Høyder

- Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims.
- Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøtningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Maksimal totalhøyde
Bolighus, tilbygg, påbygg	8,5 m	6 m	9,5 m
Garasje, carport	4 m	3 m	4,5 m
Uthus, drivhus	3 m	2,5 m	4 m

e) Estetikk og utforming

Generelt

- Eksisterende opprinnelig bebyggelse skal søkes bevart.
- Ny boligbebyggelse skal ha lik takvinkel som opprinnelig bebyggelse.
- Nye tiltak skal videreføre eller i det vesentlige opprettholde den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

  Arkitektonisk uttrykk og karakter defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

- Nye byggetiltak skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Tilbygg, påbygg og fasadeendringer

Se egen liste over hustyper.

- Hustyper A, B og C skal ikke bygges på i lengderetning.
- Hustype G skal ikke bygges på med en tredje gavl.

Bygninger uten varig opphold

- Garasje og carport med saltak skal ha samme møneretning og takvinkel som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen.
- Ved plassering av garasje/carport, uthus og drivhus skal siktlinjer til husets hovedfasade søkes opprettholdt.

f) Parkering

- Det skal avsettes minimum 36 m^2 BYA for to parkeringsplasser per eiendom.
- Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, men må uansett plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

g) Terrengbehandling

- Naturlige terrengformasjoner og naturtomter som er viktige for kulturmiljøets karakter skal bevares.
- Tomtens naturlige topografi skal være styrende for plassering og utforming av tiltak.
- I tillegg til bebygd areal kan maksimalt 10 % av tomtens areal opparbeides med harde overflater.
- Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.
- Støttemurer med høyde over 0,5 meter tillates ikke.

H320 Faresone for flom

For alle tiltak skal det utarbeides dokumentasjon som viser at nødvendige flomhensyn er ivaretatt.

H140 Sikringssone for frisikt

Se fellesbestemmelser § 3 g)

§ 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018
- Vedlegg med liste over hustyper på Ingieråsen etter gårds- og bruksnummer.

Liste over eiendommer med tydelig definert hustype

Vedlegg til bestemmelser for Områdeplan for Ingieråsen

Dato: 15.10.2020

Hustype	Gnr./bnr.
A	247/72 247/73 247/75 247/76 247/78 247/79 247/80 247/82 247/85 247/86 247/87 247/88 247/94 247/95 247/102 247/103 247/109
B + variasjon av B	247/47 247/48 247/62 247/63 247/64 247/65 247/66 247/67 247/68 247/69 247/70 247/71 247/83 247/84 247/98 247/101 247/119 247/122 247/124 247/125 247/126 247/127 247/128 247/129 247/130 247/143 247/153

	247/154 247/156 247/163 247/164 247/165 247/166 247/167
C	247/135 247/136 247/137 247/138 247/140 247/141 247/142 247/144
D	247/89 247/90 247/91 247/92 247/93 247/121
E	247/37 247/38 247/41 247/42 247/43 247/44 247/45 247/46 247/49 247/50 247/51 247/52 247/58 247/81 247/96 247/97 247/99 247/123
F	247/54 247/56 247/59 247/60
G	247/107 247/108 247/110 247/112 247/113 247/114 247/115 247/116

	247/117 247/118
H + variasjon av H	247/104 247/105 247/106 247/145 247/146 247/147 247/148 247/149 247/150 247/157 247/158 247/159 247/160 247/161 247/162

Nordre Follo kommune

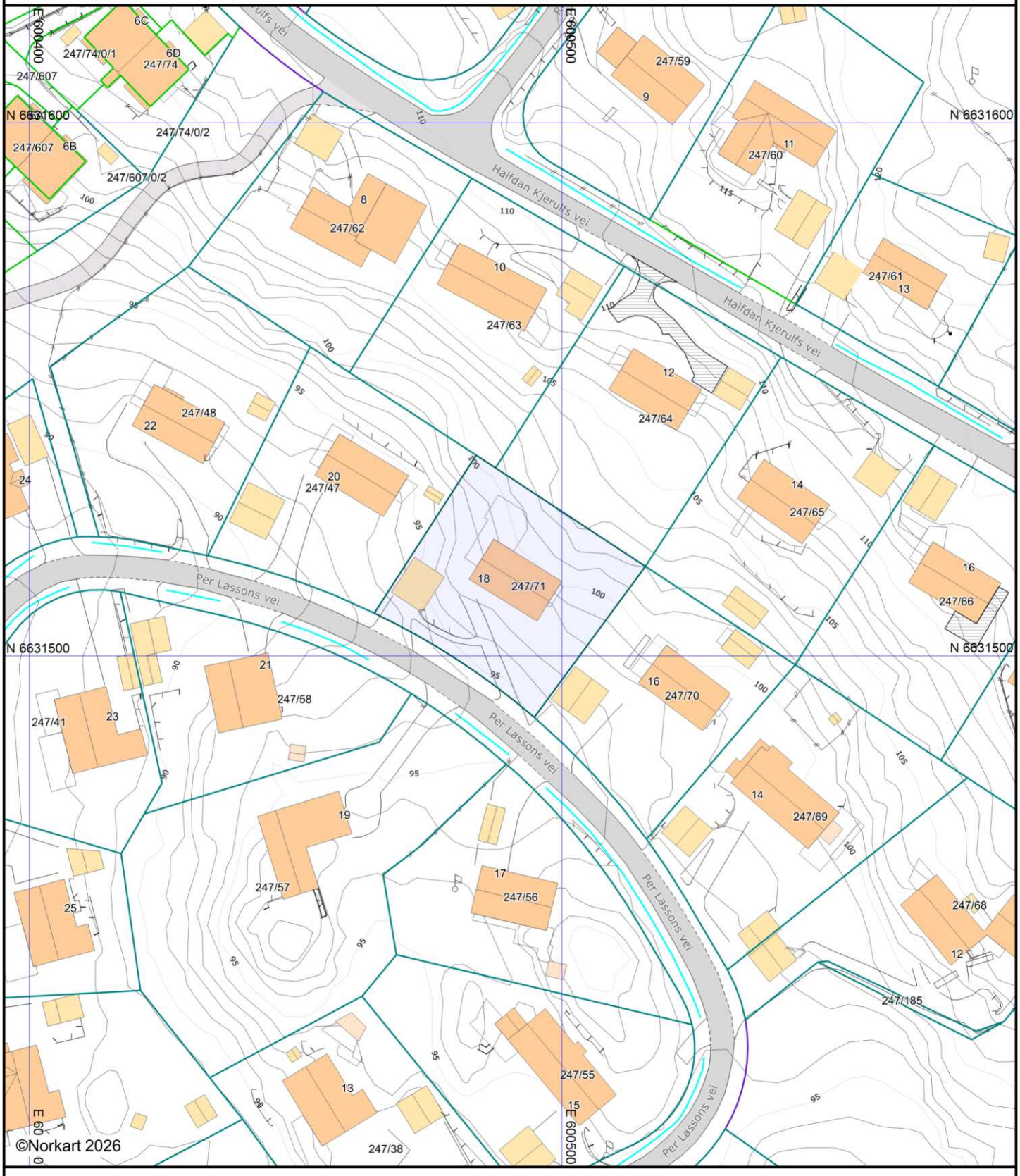
Grunnkart

Eiendom: 247/71
Adresse: Per Lassons vei 18
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 247/71

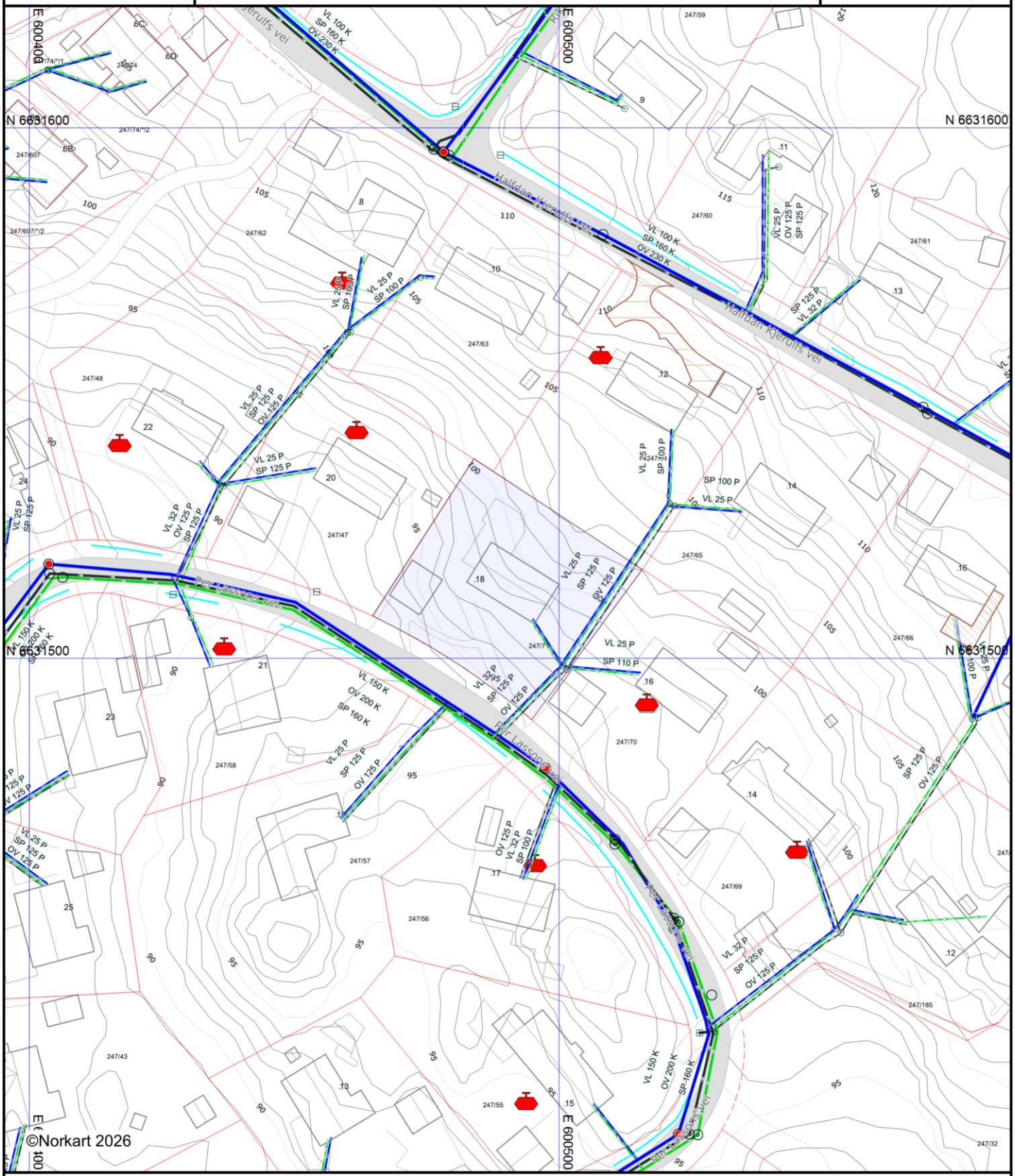
Adresse: Per Lassons vei 18

Dato: 04.05.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

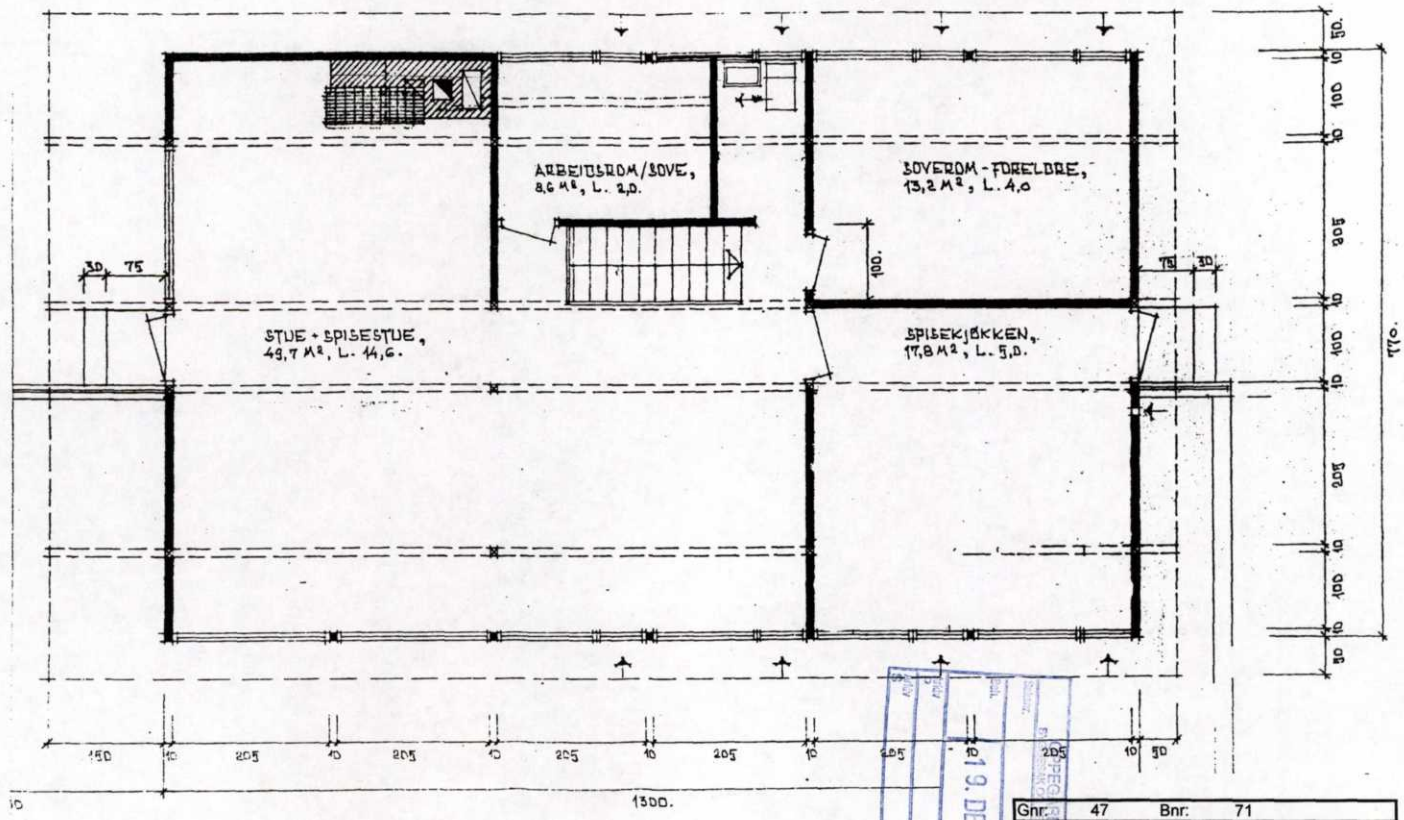
Oljetank

Oljetank

Tiltak

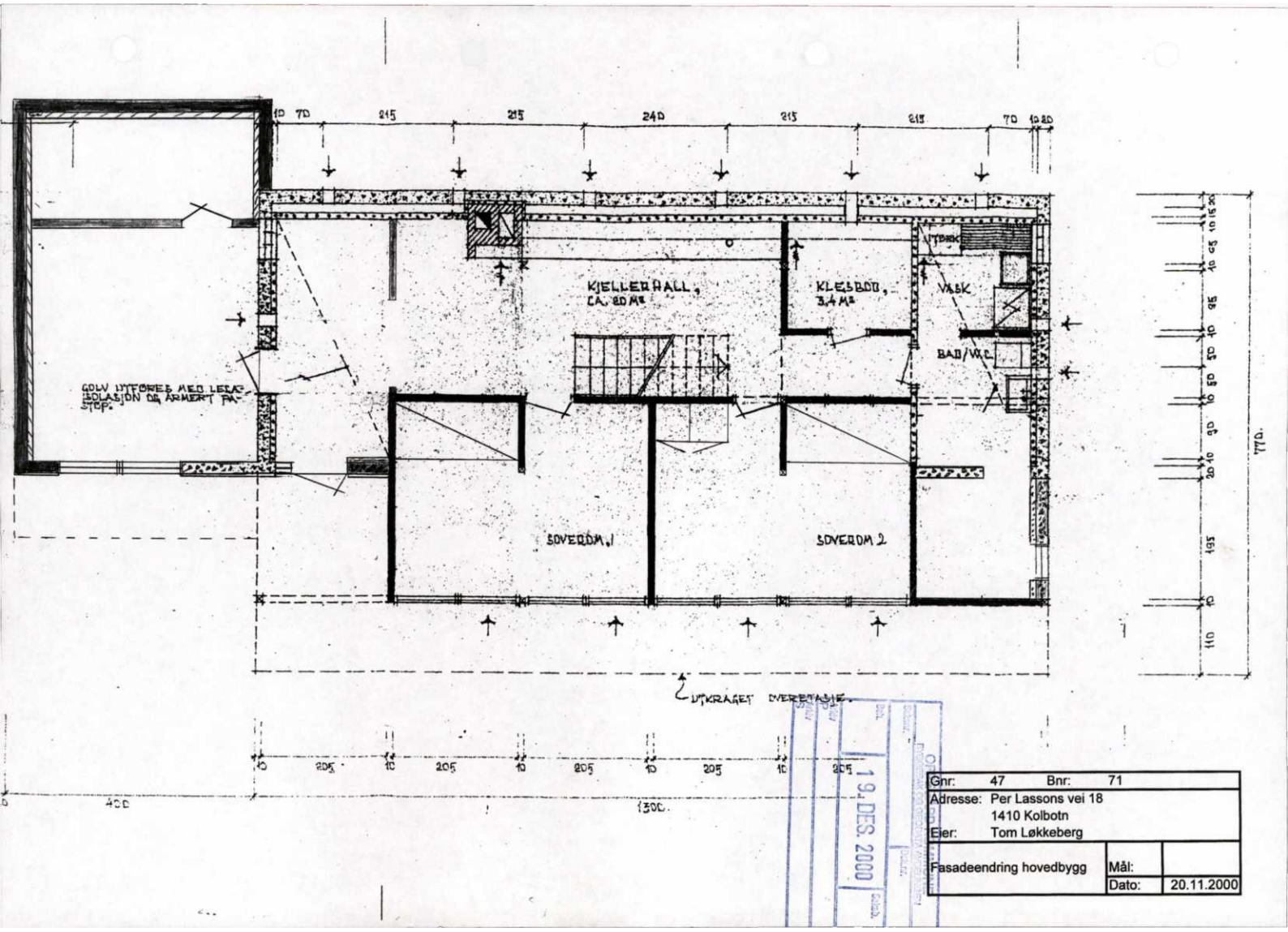
Godkj. Bygningsendring

Godkj. Samferdsels tiltak



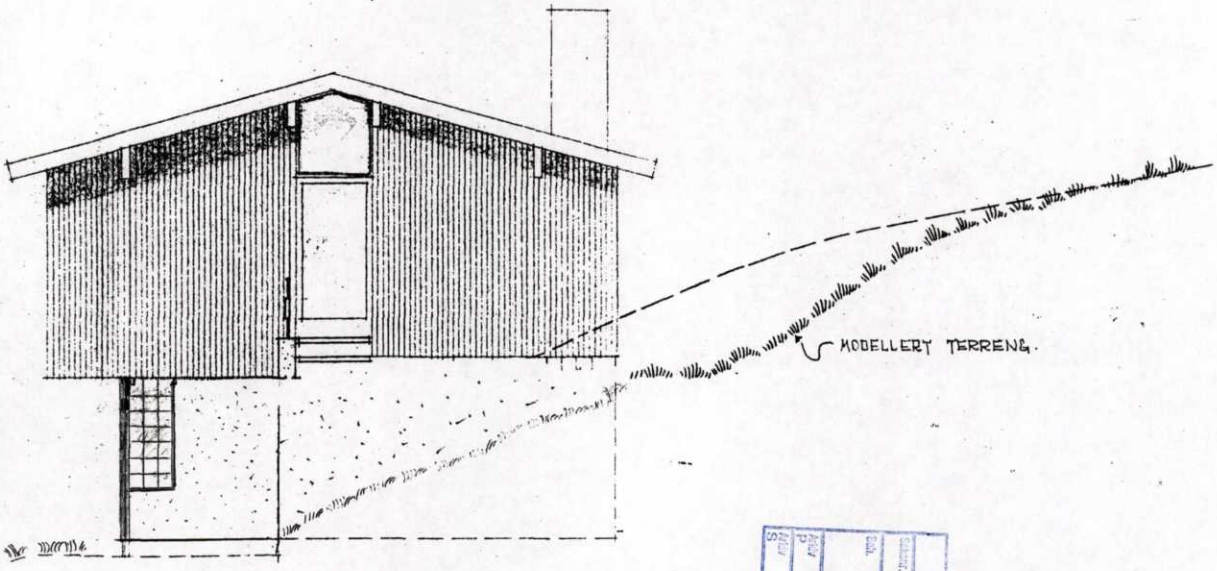
19. DES. 2000

Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000



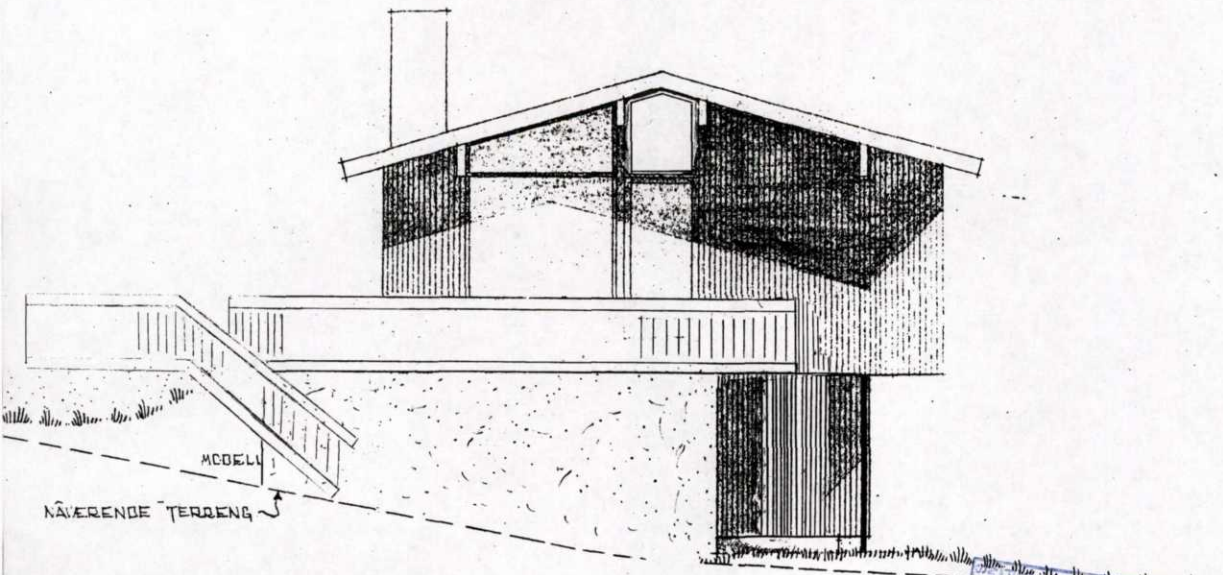
Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000

19. DES. 2000



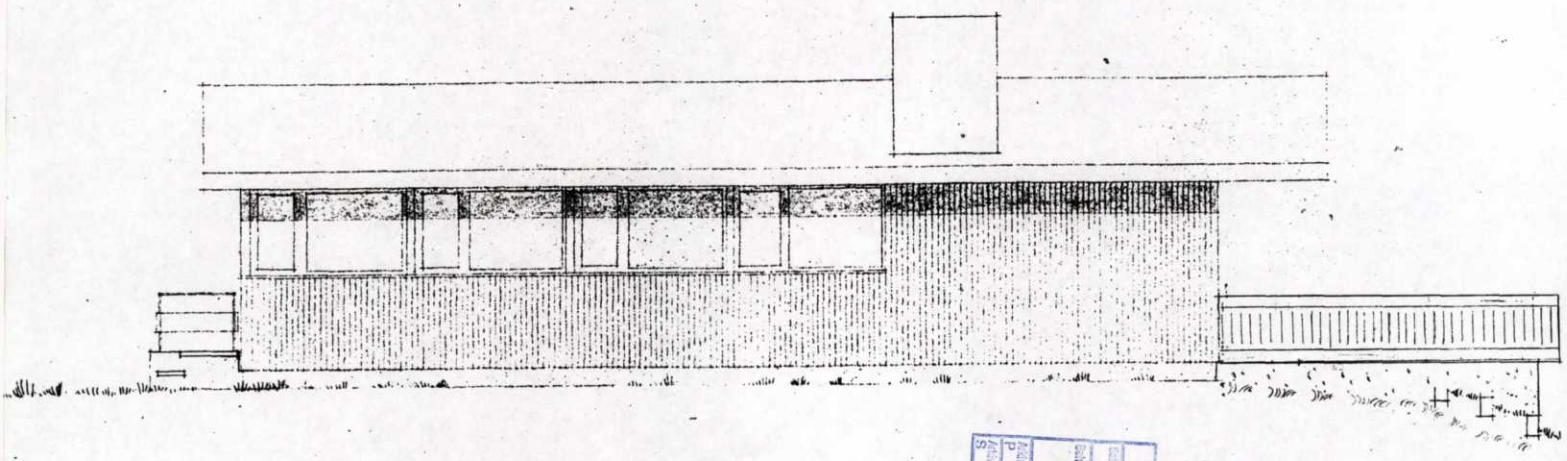
OPPEGÅRD KOMMUNE
19. DES. 2000

Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000



19. DES. 2000
OPPEGÅRD KOMMUNE

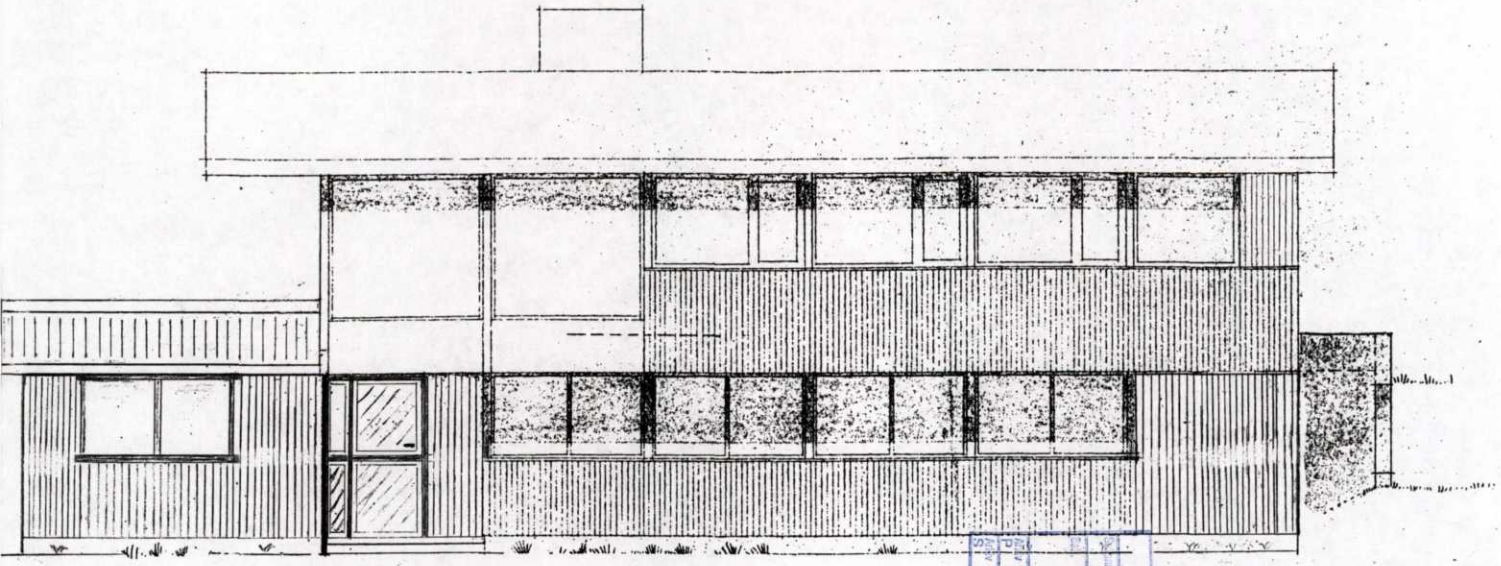
Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000



19. DES. 2000

Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000

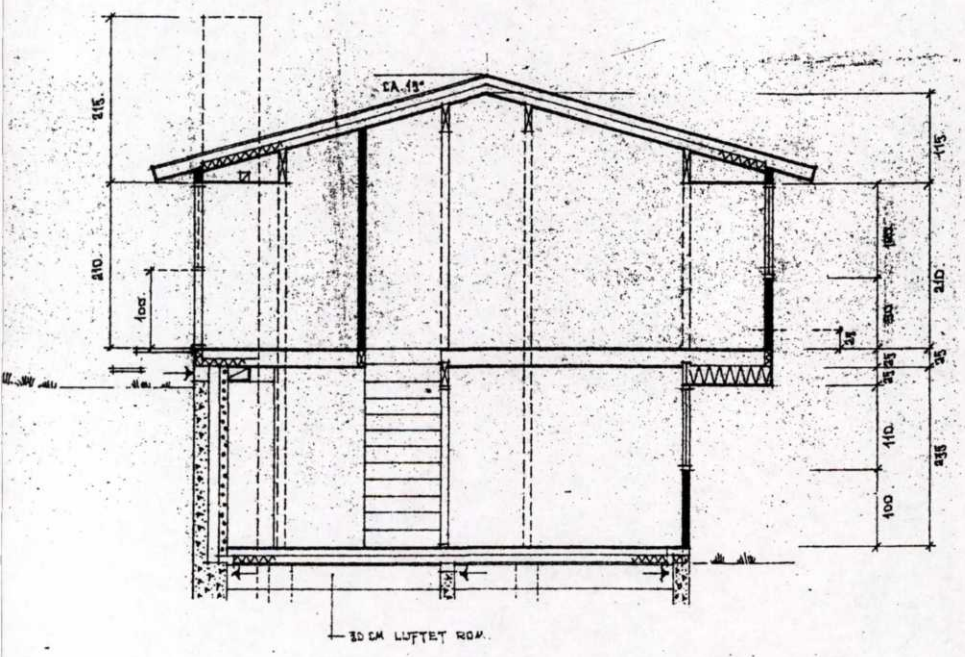
ER og GABRIELSEN



GABRIELSEN
M. N. H. L
1: 0810

19. DES. 2000

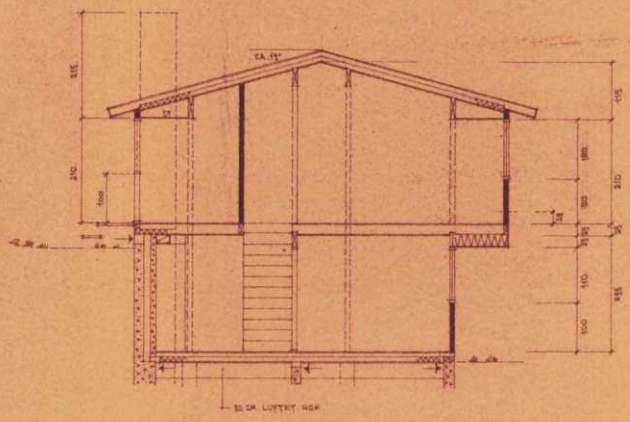
Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000



19. DES. 2000
OP

Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Fasadeendring hovedbygg		Mål:	
		Dato:	20.11.2000

OSLO 20/7- 1962.



OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

0136 - 5.SER62

Byv. Arr. Inn / 19
Bris Arh.

PARSELL NR.:

56

INGIERÅSEN.

TYPEHUS, 1 BEIH.

TVERRSNITT.

MÅL. 1:50.

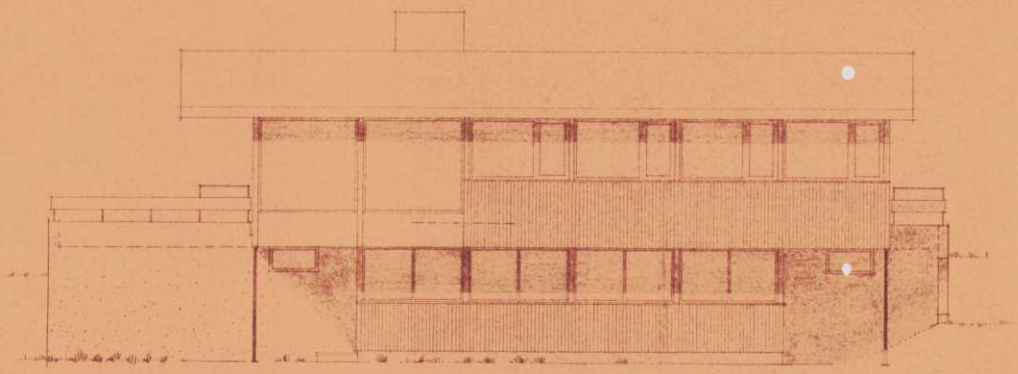
26703

P. A. M. MELLBYE
ARKITEKT MNAL

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

OSLO 5/7-1962



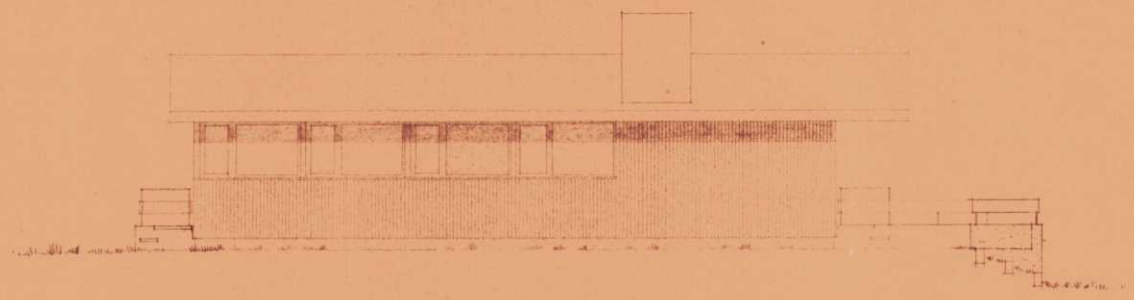
PARSELL NR.
56.
MARKVÅSEN
TYPEHUS I BERG
LA STO VEST
MÅL 1:50
26704
P. A. M. MELLBYE
ARKITEKT MNAL

HUSPLASSERING OG
SOKKELHØYDE SOKKELNIVÅ
OSLO 1. B. 62.

GRØNDAKER og GABRIELSEN
Murermester M.N.H.L.
KONTORADRESSE: OSLO
TELEFON 67 65 39

OPPTOMT BYGNINGSRÅD
0136 m - 5 SEP 62

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PARSELL NR.
56.

26705

P. A. M. MELBYE
ARKITEKT MNAL

OPPFØRT I SYKKELHØYDE BOKSTENNES
OSLO. 1. 8. 62.

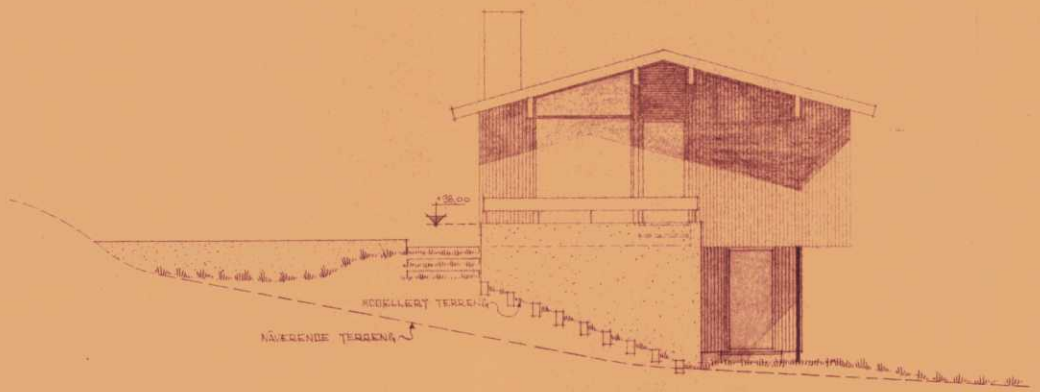
GRINDAKER og GABRIELSEN
Hagenkollveien M.N.K.L.
BUSKERUDVEIEN 1, OSLO
TELEFON 674538

OPPFØRT I SYKKELHØYDE BOKSTENNES
OSLO. 1. 8. 62.

OPPFØRT I SYKKELHØYDE BOKSTENNES
0136 m - 5.SEP.62

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OSLO 5/7-1962



PARSELL NR.
56.
NYGÅRDSEN.
TYPEHUS 3 BEH.
CA NORD-VEST
MÅL 1:50
26706
P. A. M. MELLBYE
ARKITEKT MNAL

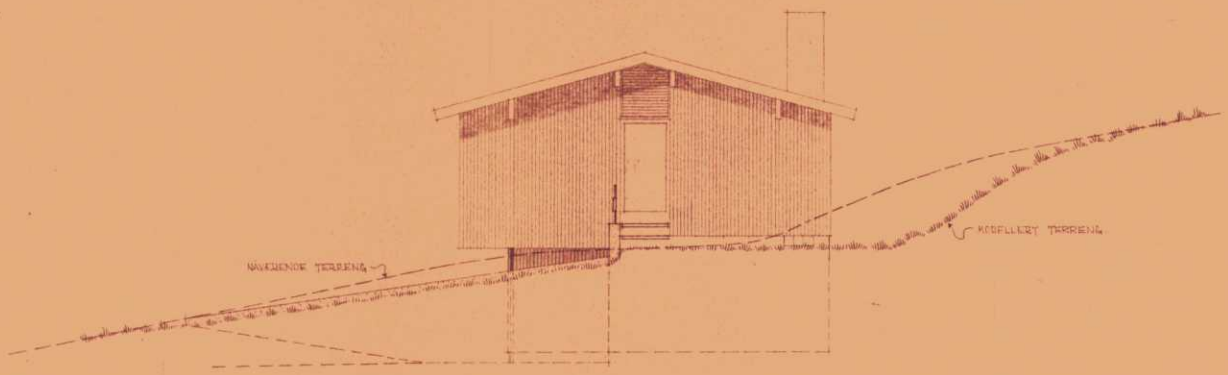
OPPFØRT BYGNINGSRÅD
0136 m - 5 SEP 62
Dato Saks / 19
Tegn. Ark.

HUSPLASSERING OG
SORKELINJER GODKJENNES
OSLO. 1. 8. 62

GRINDAKER og GABRIELSEN
Hagearkitekter M.N.H.L.
KNATTELØYSGT. 1, OSLO
TELEFON 67 65 39

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OSLO 5/7 - 1962.



PARSELL NR.
56.

M.G.BRÅSEN
TYPEHUS, TRETT
M.A. 1:50 - 1:20
MÅL 1:50.
26707

P. A. M. MELLBYE
ARKITEKT MNAL

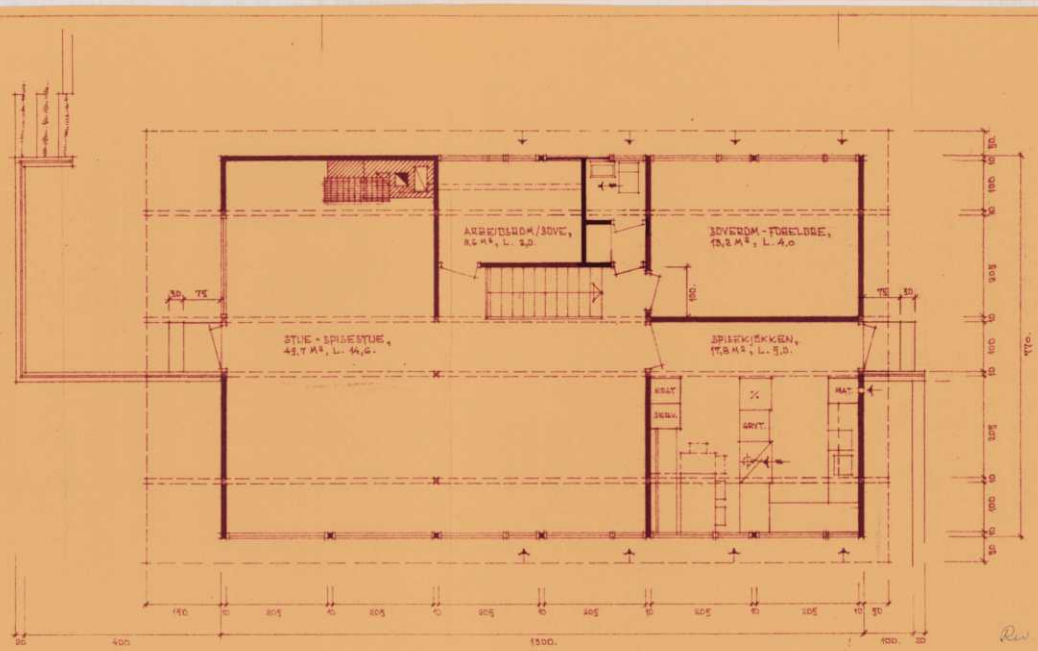
OPPFØRINGSTILLATELSE
0136 *-5.SEP.62

Dato / 19

MUREARBEIDENE OG BETONGARBEIDET UTFØRES
OSLO 1.9.62

GRINDAKER og GABRIELSEN
Ingeniører M.N.I.L.
RUTEBEVEIEN 1, OSLO
TELEFON 67 05 39

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



DSLD 30/7 - 1962

PARSELL NR: 56

INGIERÅSEN.

TYPEHUS, 7 BEITH

PLAN, OVERETJ

MÅL 1:50.

26701

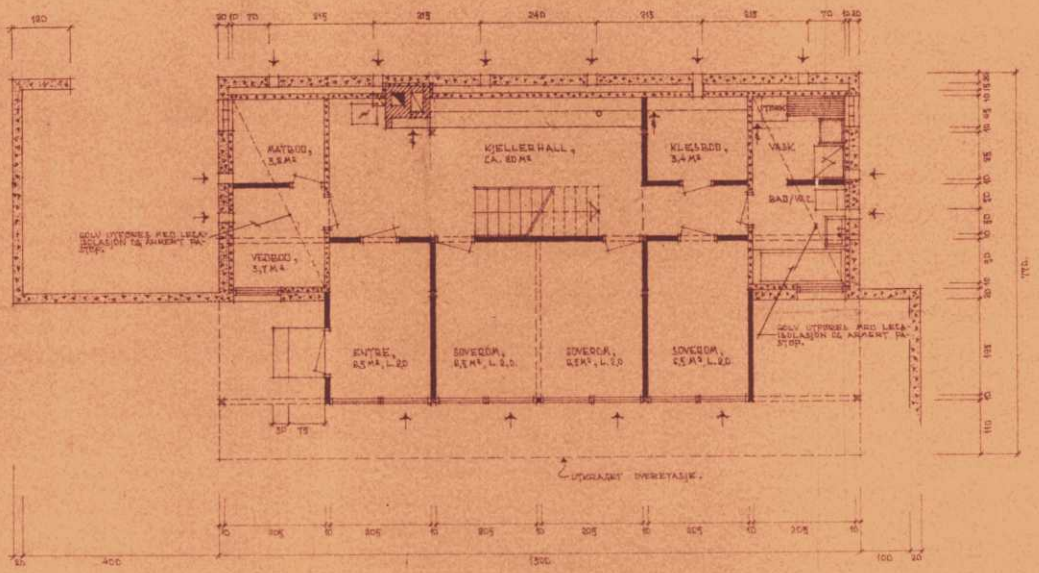
P. A. M. MELLBYE
ARKITEKT MNAL

OPP. GÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 2/11 1965
Byes nr. 1361 62
Approbert 24/11 1965

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

OSLO 20/4-1962



OPPGÅRD ØVRIGE MÅL

0156 #-5.SEP.62

PARSELL NR: 56

INGIERÅSEN.

TYPEHUS, 7 BEB.

PLAN, UNDERETT.

MÅL 1:50

26702

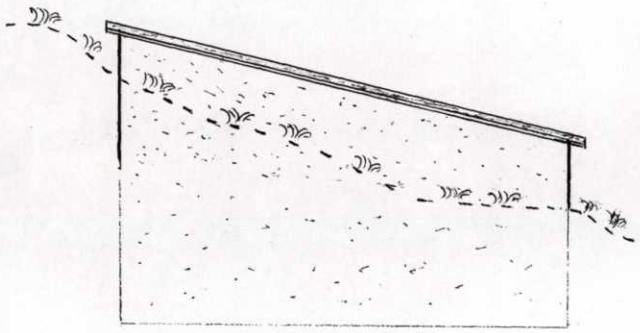
P. A. M. MELLBYE

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

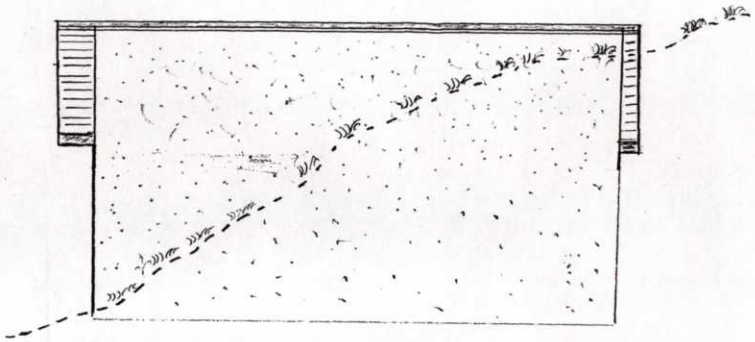
Dansk Scanning A/S

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dokumr.
Dato: 04. NOV. 2003 Saksb.
Arkiv D
Arkiv S

Nord



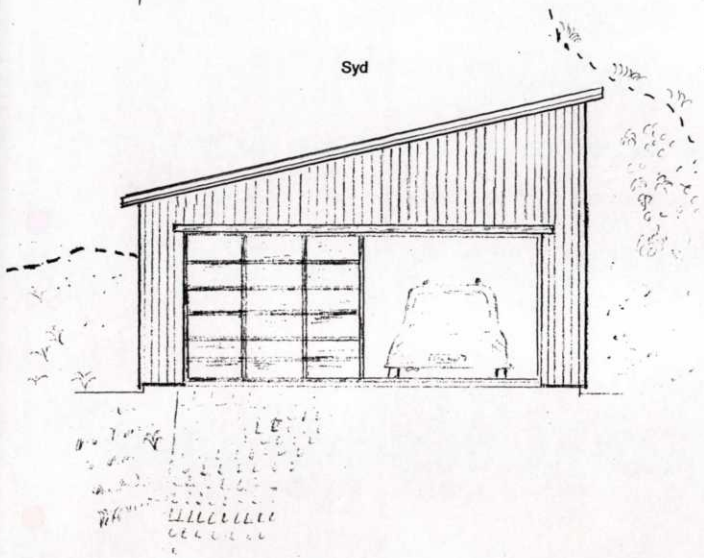
Øst



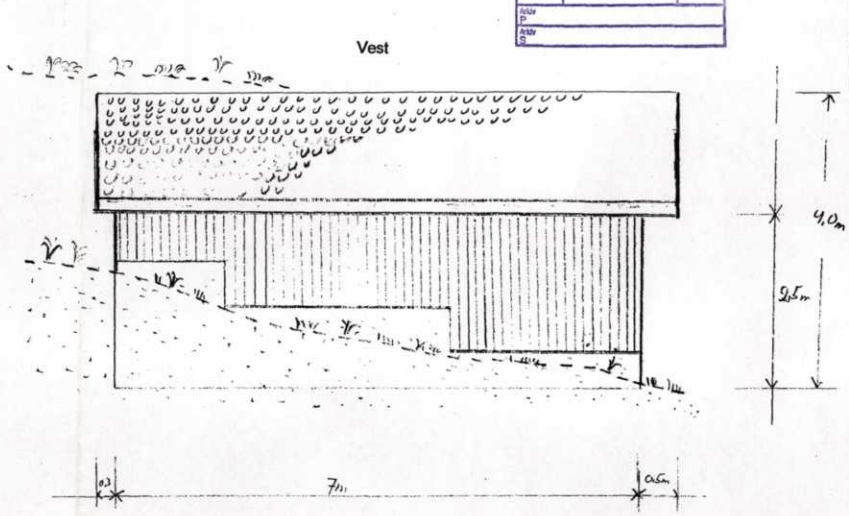
Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Ny garasje		Mål:	
		Dato:	20.11.2000

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Bah. | 0 4. NOV. 2003 | Tofnsb.
Arkiv P
Arkiv S

Syd



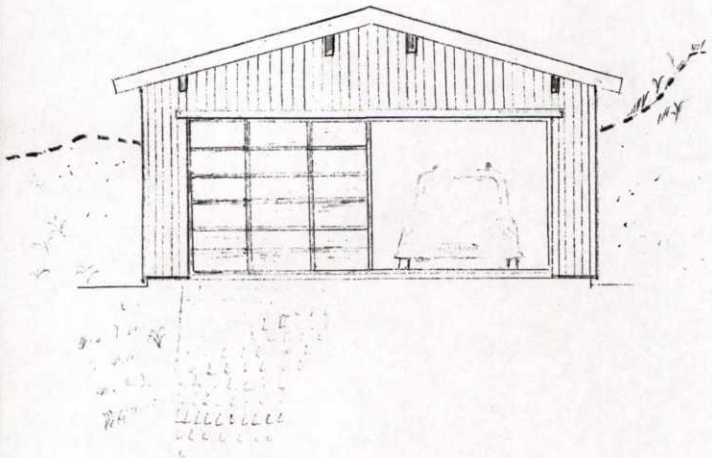
Vest



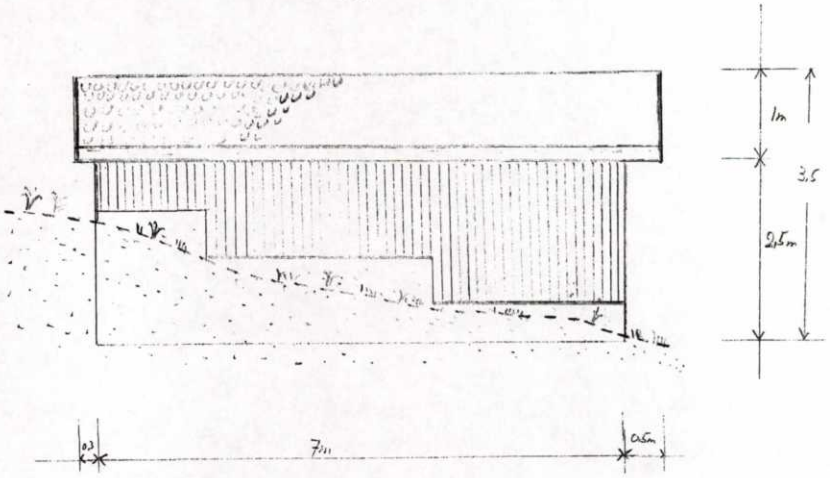
Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Ny garasje		Mål:	
		Dato:	20.11.2000



Syd



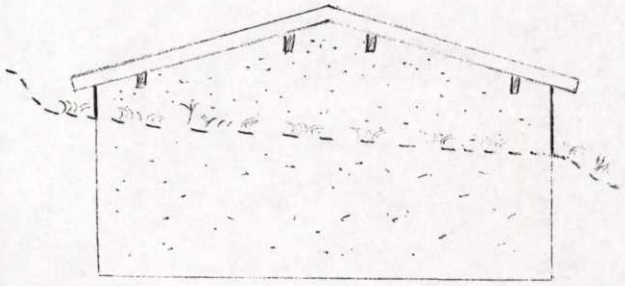
Vest



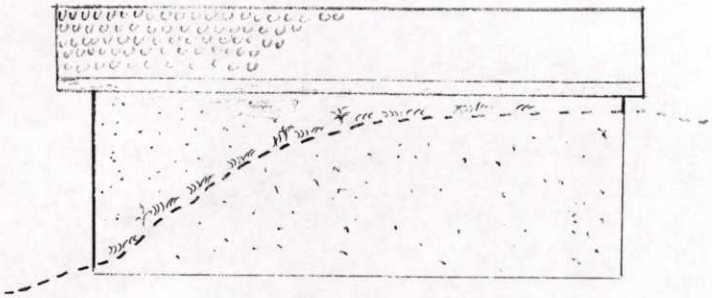


Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Ny garasje		Mål:	
		Dato:	20.11.2000

Nord

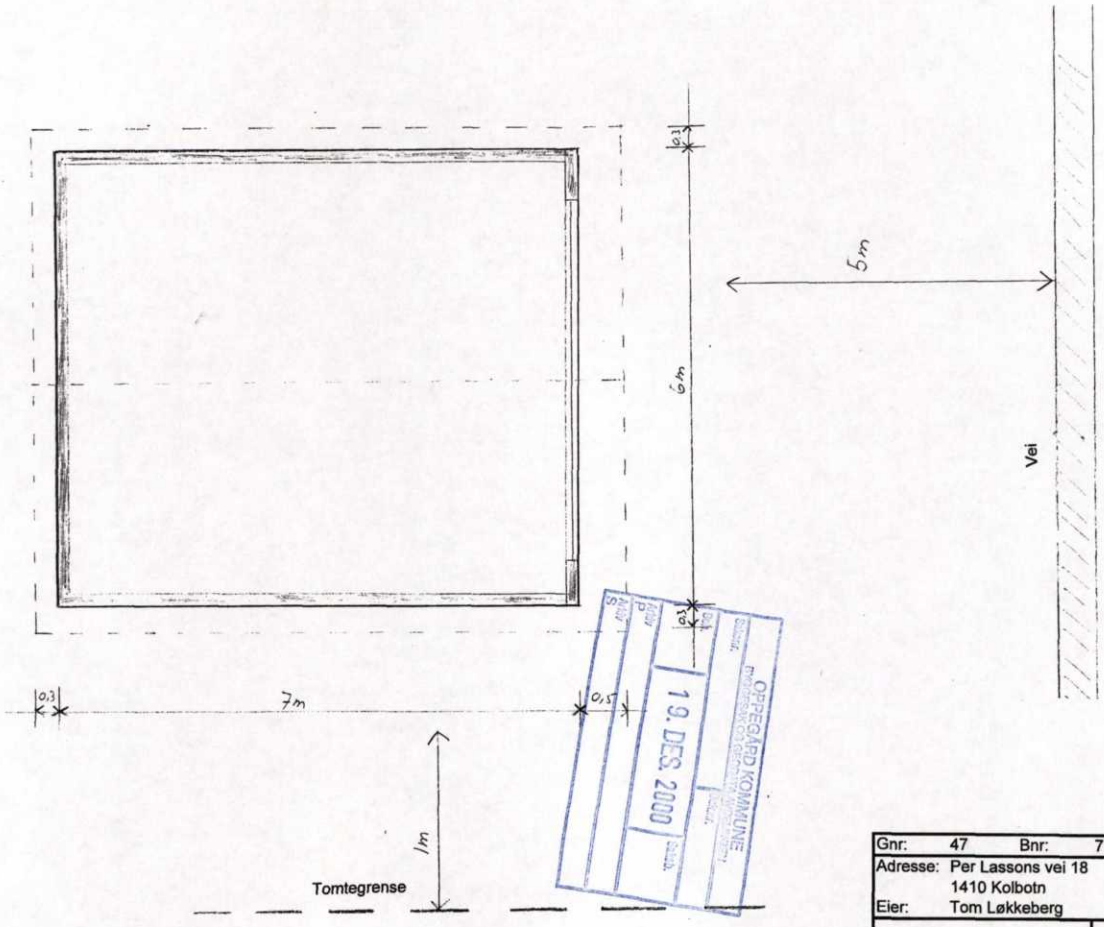


Øst





Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Ny garasje		Mål:	
		Dato:	20.11.2000



Gnr:	47	Bnr:	71
Adresse:	Per Lassons vei 18 1410 Kolbotn		
Eier:	Tom Løkkeberg		
Ny garasje Plan tegning		Mål: Dato:	 20.11.2000

Oppegård kommune
BYGNINGSKONTROLLEN

KOLBOTN, den 15.desember 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Tomt nr. 56, Ingieråsen - Per Lassons vei 18.

Bygg nr. 136/62

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: avh. 6.12.1967 av bygn.kont. A.Gjevjon.

Bygningens art: Våningshus

Byggherre: Ingieråsen & Fløysbonn Byggeselskap A/S

Byggemelder: Ark. P.A.M.Melbye

Ansvarshavende: Ing. B.Thune-Holm, J.Svendsens vei 9, Kolbotn.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller – for eldre bygnings vedk. – i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Per Lassons vei 18, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 467,66 kr
Feiing	710,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	13 466,26 kr
Sum	**30 463,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	196 m3	47.17	1/1	0 %	9 245,91 kr	3 852,44 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	196 m3	49.02	1/1	0 %	9 608,80 kr	4 003,67 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 086,23 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 466,65 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 700,44 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	0,00 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**29 450,71 kr**	**12 109,43 kr**

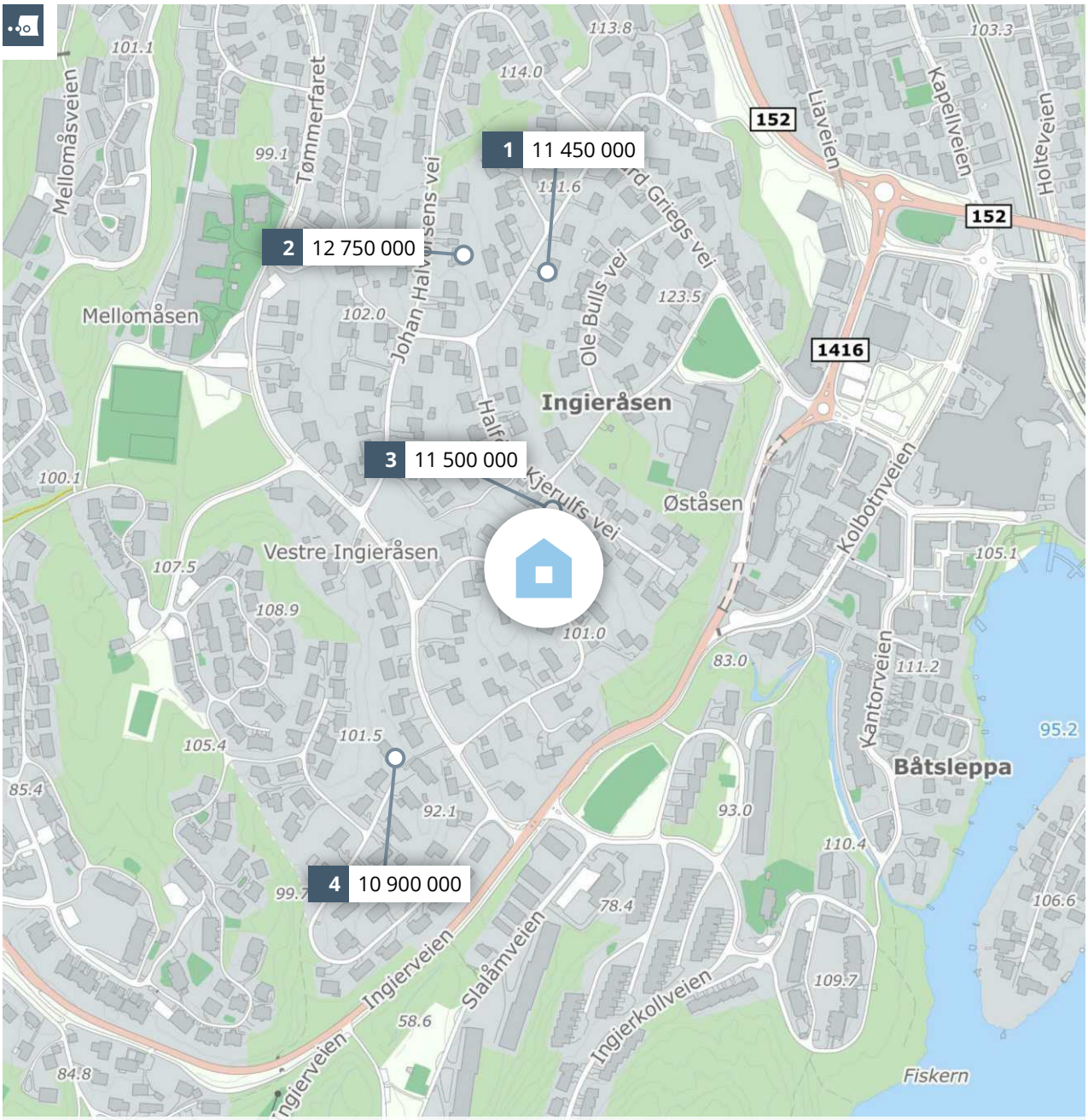
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED 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.



Meglers verdivurdering
PER LASSONS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Per Lassons vei 18, 1410 KOLBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 247 BNR 71 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ingieråsen

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	69 519
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	36 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 273 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Johan Svendsens vei 12 162 m² 1965 929 m² 4 sov	20.03.2026	11 750 000	**11 450 000**	0	11 450 000	**70 679**
2	Johan Halvorsens vei 18 239 m² 1966 1 578 m² 4 sov	28.04.2026	10 900 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**53 347**
3	Halfdan Kjerulfs vei 10 195 m² 1967 1 448 m² 4 sov	16.09.2025	10 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**58 974**
4	Iver Holters vei 23 245 m² 1973 1 193 m² 3 sov	12.05.2026	11 800 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**44 490**

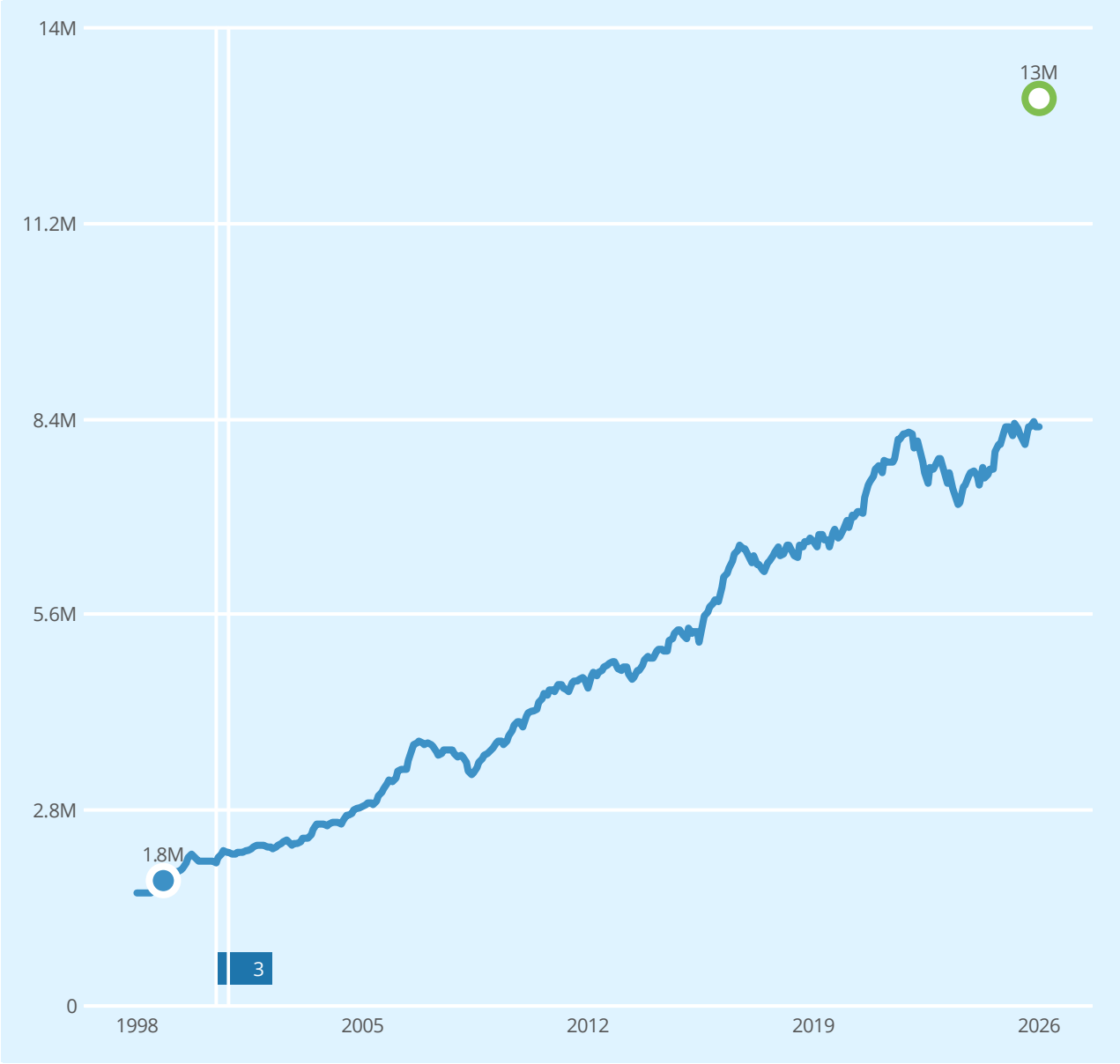
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.07.1999		20.07.1999	-	1 800 000	-	1 800 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i Østre Ingieråsen grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

17.8M
17.3M
16.8M
16 450 000 Prisantydning i snitt
15.8M
15.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Eneboliger solgt i Østre Ingieråsen grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

11.3M
11 289 000 Salgspris i snitt
11 244 000 Prisantydning i snitt
11.2M
11.1M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 519 Per Lassons vei 18
Totalpris 13 000 000

50 025 Østre Ingieråsen grunnkrets i snitt siste 12 mnd

43 363 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd

Per Lassons vei 18

Nabolaget Ingieråsen/Ingierodden - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km	
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	19 min 1.4 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 4.4 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 16.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingierkollveien Linje 83, 83N, 585	3 min 0.2 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.6 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km	
Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 45 barn	9 min 0.8 km	
Ingierkollen barnehage Ingieråsen ... 31 barn	12 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	10 min
Kiwi Skolebakken	17 min

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	11 min
Boots apotek Kolbotn	13 min
Kolbotn Vinmonopol	11 min

SPORT

Vestre Ingieråsen balløkke	3 min
Ingieråsen skole	7 min
Puls Kantor	6 min
SATS Kolbotn	15 min

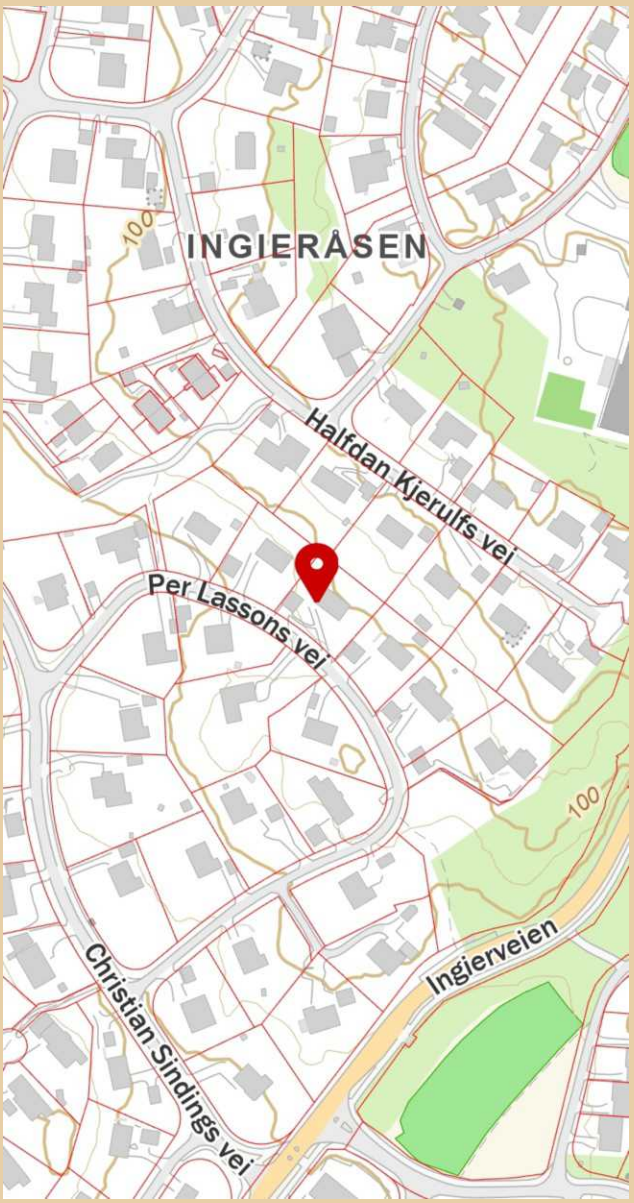
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Per Lassons vei 18, 1410 Kolbotn
Gnr. 247, Bnr. 71, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 906 19 316

E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 mottatt.

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.
