PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SPONSTUBBEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 239, bnr. 416

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1738 **Referansenummer:** BY5302

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Tilgang til kaldtloft via luke med nedtrekkbar loftstrapp. Delvis lagt spaltegulv på loft med mulighet for lagring.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass.

- Malt balkongdør i tre med 2 lags glass. To- fløyet balkongdør 1, etasje.
- Malt ytterdør med glassfelt.

- Utgang til luftebalkong fra ett soverom i 2, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon som er malt.
- Uteplass/hage mot vest med noe belegningsstein og terrasseplatting. Pergola på del av denne nærmest boligen.

- Div. utvendig persienner.
- Elbil lader på vegg ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

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

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe og frittstående vedovn i stue/kjøkken.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellomrom etasjene. Teppefelt i inntrinn.

- Dører : Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

- Div. belysning.
- Div, garderober og innredninger.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje :
Dette badet har ingen informasjon eller dokumentasjon på alder eller utførelse. Sluk i gulv er fra byggeåret.
Veggene har malte fliser. Malt panel i tak.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørnet uten tildekking, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 11 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad 2. etasje :
Bad er opplyst i tidligere salgsoppgave at ble oppusset i 2002.
Aktuell byggeforskrift er da tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Taket med malt panel og innfelt downlights.
- Rommet har innredning med nedfelt 2, stk servanter, veggmontert toalett, dusjhjørnet og innmurt badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for side by side kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk over koketopp. Vifte med balansert funksjon på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk ventilasjon. Alder : motor på loft er fra 2007. Montert Lunes balansert ventilasjonsventil i yttervegg på kjøkken og spiseplass.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre, stue og på bad.
Vedovn : vedovn i stue/ kjøkken 1, etasje.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe montert i trapperom.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod i 1, etasje.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 50 amp.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere er lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Boligen er oppført på støpt betongsåle (plate på mark).

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

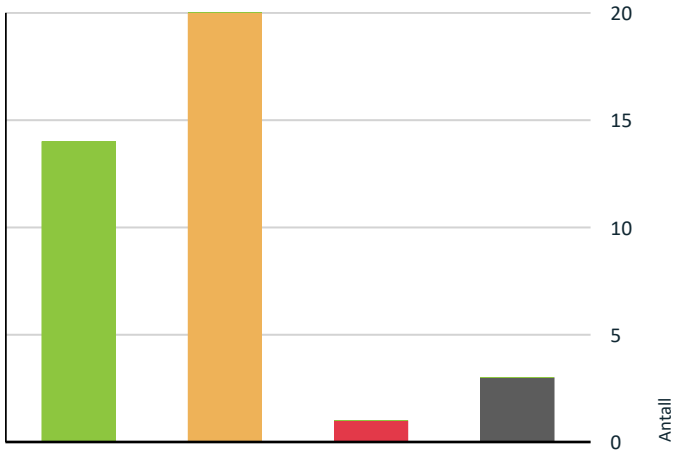
Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

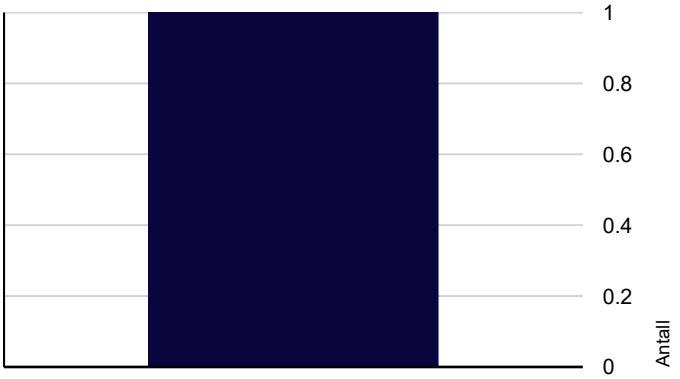
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2021.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygd	Entre og trapperom er oppført som tilbygg i begge etasjer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder : taktekking er trolig fra 1999 ved tilbygg.

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.

Når mose dannes på takbelegg bør dette fjernes. Mose vil over tid vil tære på overflateimpregneringen og gi avkortet levetid.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. 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

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 er påvist andre avvik:

Frostsprengt taknedløpsrør i vest. Bulket taknedløpsrør ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utbedring av taknedløp bør vurderes. Undertegnede kjenner ikke til gradene på yttertak. Om takvinkel er over 27 grader vil det i dag være krav til snøfangere.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Ingen synlig skader ble observert på kledning ved besiktigelse fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for sopp og muggvekst.

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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilgang til kaldtloft via luke med nedtrekkbar loftstrapp. Delvis lagt spaltegulv på loft med mulighet for lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etter byggeåret blitt isolert med 5 cm isolasjon i skråtak på loftet samt montert en vind duk på undersiden av undertaket. Stedvis er det obsert svertesoppog kondensmerker i undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsaken til misfarging og forekomst av soppsporer er ikke endelig fastslått. Slike skader/symptomer skyldes ofte kondens mot undertaket. Kondens på loft oppstår gjerne som følge av utilstrekkelig eller mangelfull ventilasjon, kombinert med utettheter i dampsperren. Dampsperren skal være korrekt montert mot kalde soner i boligen for å hindre fuktvandring.

For å forebygge slike problemer bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon fra yttertaket og ned mot gesimsen, med en minimumsåpning på 5 cm. I tillegg bør dampsperren kontrolleres for utettheter og tettes ved behov. Disse tiltakene må vurderes i sammenheng med eksisterende taktekking for å sikre en helhetlig og varig løsning.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass.

Alder : vinduer er fra 1980, vinduer i trapperom fra 1999.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler. Anbefales at alle rom til en hver tid har ventil for tilluft i åpen stand. Konsekvens av kondensering på glass kan over tid gi svertesopp i innvendig karmer.

Isolerglass vinduer produsert før ca 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. De skal også behandles som spesialavfall da tettelist rundt vinduene kan inneholde PCB (Miljøgift). Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass.

TG 2 Dører

Malt balkongdør i tre med 2 lags glass. To- fløyet balkongdør 1, etasje.
Malt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe værslitasje på utsiden av dørblad til balkongdører. Noe tråd dørvrider på balkongdør 2, etasje. Balkongdør 1, etasje subber noe til terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling og smøring av slitedeler. Justere dør som subber.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til luftebalkong fra ett soverom i 2, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon som er malt.
Uteplass/hage mot vest med noe belegningsstein og terrasseplatting. Pergola på del av denne nærmest boligen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til høyde på minst 100 cm.
Noe slitasje/ værpreget treverkskonstruksjon på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normal vedlikehold av treverkskonstruksjon til balkong,





TG IU Andre utvendige forhold

- Div. utvendig persienner.
- Elbil lader på vegg ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: parkett og fliser.
Vegg: malt tapet, malte flater, fliser på bad.
Himling: malt panel og sparklet og malt flate.

Til info : parkettgulv i 1. etasje ble slipt og lakkert i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i flere gulvfliser i entre/ gang 1. etasje. En gulvflis med sprekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell i stue 1. etasje og på soverom 2. etasje.

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.

Bygningsdelen fungerer i dag til tenkt funksjon. 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).

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og frittstående vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellomrom etasjene. Teppefelt i inntrinn.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber til karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering av enkelte dører anbefales.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div, garderober og innredninger.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Dette badet har ingen informasjon eller dokumentasjon på alder eller utførelse. Sluk i gulv er fra byggeåret.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte fliser. Malt panel i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

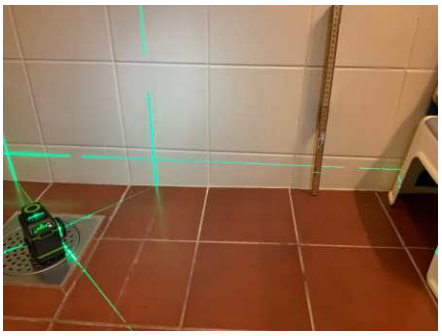
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Løs flisfuge rundt enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke synlig oppkant på gulvmembran rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

TG3 er satt grunnet alder på sluk og ukjent membran på dette badet (om membran skulle vært lagt på gulv/vegger er denne av eldre årgang og passert antatt forventet levetid). Skal rommet benyttes som ett fullverdig bad anbefales ny tilfredsstillende membran på badet. Rommet fungerer dog som vaskerom/toalett rom da med viten om nevnte forhold som bør tas hensyn til.
Kostnadsestimat gjelder for full renovasjon av rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000




1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørnet uten tildekking, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Til info ; servant siter høyt montert på vegg i forhold til normal høyde.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 11 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.







2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er opplyst i tidligere salgsoppgave at ble oppusset i 2002. Aktuell byggeforskrift er da tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket med malt panel og innfelt downlights.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

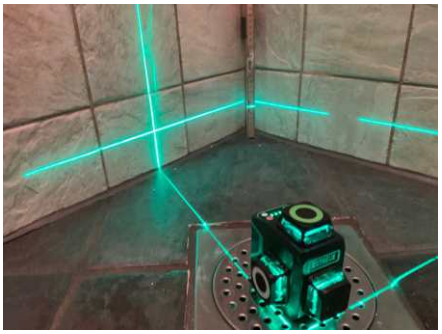
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bad bør benyttes med viten om at fallforhold til sluk ikke tilfredsstiller krav til fall på badegulv i dag. Sluk i dusjhjørnet og under badekar må jevnlig renses og holdes åpent til en hver tid.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Bør innhentes dokumentasjon på membran om mulig.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt 2, stk servanter, veggmontert toalett, dusjhjørnet og innmurt badekar.

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

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

For utbedring av svellet sideplater på servantinnredning må dette skiftes ut med ny.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for side by side kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk over koketopp. Vifte med balansert funksjon på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast rør i rør.

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

Kobber rør er fra byggeåret og har passert over halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

Boligen har mekanisk ventilasjon. Alder : motor på loft er fra 2007.
Montert Lunes balansert ventilasjonsventil i yttervegg på kjøkken og spiseplass.





TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre, stue og på bad.
Vedovn : vedovn i stue/ kjøkken 1, etasje.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe montert i trapperom.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod i 1, etasje.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport





TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dette er ikke blitt kjent for eier eller undertegnede.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Bekreftet av selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Bekreftet av selger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Ingen synlig avvik ble registrert ved befaringen.
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. Tilstandsgraden 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.





Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er lokalisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke rom under terreng og eier har ikke opplevd vannoppsamling mot ringmur på huset.

På generelt grunnlag opplyses det at terrenget må planeres, (Så langt det lar seg gjøre) med fall slik at overvann renner bort fra bygningen. Fallet ut fra bygningen etter at massene har stabilisert seg er anbefalt å være på minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.
Det ble i 2024 spylt opp drensledninger som ligger i grunn. Eier har dokumentasjon på dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt betongsåle (plate på mark).

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Utskiftning av stoppekraner på vanninntak bør snart vurderes.





Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1981

Kommentar
Antatt byggeår. Må sees på som ca angitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasjen:
Garasje i rekke oppført i enkelt bindingsverk av tre fundamentert på grunn uten ringmur. Asfaltert grunn. Utvendig malt/beiset trekledning. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med papp. innlagt strøm og lys. Vippeport i front.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Garasjene på feltet er generelt noe preget av skjevheter (dette skyldes svak og manglende fundamentering) og bunnsvill står direkte ned mot grunn. Flere sprekker i asfalt på grunn.

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

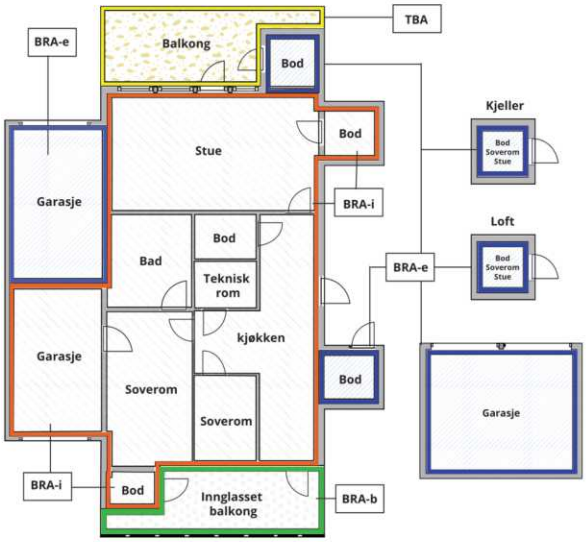
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	55	2		57	
2. etasje	53			53	1
SUM	**108**	**2**			**1**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken	Utebod	
2. etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser om følgende forhold siste 5 år :

Med dokumentasjon :
2025: bytte av dreneringsrøret på utsiden av huset. Denne kostnaden er delt mellom 4 hus Sponstubben 23-26
2025: Behandling av tregulv
2022: Installasjon av Lunos balansert ventilasjon

Uten dokumenter, enten gjort av meg selv eller noen venner hjalp meg
2023: Ny maling av utsiden av huset
2025: Ny maling av stue og ett soverom
2024: Skifte ut mursteinsterrasse foran

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal er målt til ca 13,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	4
Garasje i rekke	0	14

Kommentar

Rekkehus	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasje i rekke	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Chi Hieu Huynh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	239	416		0	146.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sponstubben 23

Hjemmelshaver

Huynh Chi Hieu, Khong Ha Nghiem

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

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Trollåsen, nord i Oppegård kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til E18, sentrumsfasiliteter i Kolbotn, idrettsanlegg og flott natur. I gangavstand ligger Gjersjøen, et yndet turmål med fine stier og koselige svaberg. Mellom Gjersjøen og Bunnefjorden er det et småknauset skogsterreng og fine turmuligheter. Legg gjerne sykkelturen til populære Ingierstrand, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske. Herfra er det kyststi ned til Svartskog. Ønsker du å kjøre slalåm er det kort vei til Ingierkollen slalåmsenter. Like ved holder Kolbotn tennisklubb til med anlegg som også kan benyttes vinterstid. Videre er det en kort kjøretur til Hvervenbukta, attraksjonsparken Tusenfryd, samt golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen. På Sofiemyr er det idrettspark, svømmehall, idrettshall og The Well, et fantastisk spaanlegg. I tilknytning til Kolbotn sentrum er det anlagt flere parker. Her finner du også Kolbotnvannet, en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. Generasjonsparken er en park som legger vekt på fysisk aktivitet, spesielt sykling. I tillegg er det satt opp treningsapparater av typen Tufteparken. Pyramiden skatepark er et spesialanlegg for skating, Inline (rulleskøyter), BMX-sykling, og med klatrevegger.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med hekk, prydbusker, beplantning, belegningsstein og terrasse. Uteplass i syd med pergola.
Rekkehuset er oppført på hjørnetomt, og har på inngangssiden belegningssteinsbelagt gårdsplass med bod. Hagen er inngjerdet.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 925 000	2021	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 SMN	24511620			

Kommentar
Forsikring er ikke gjennomgått av takstmann. Info er kun hentet fra eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BY5302

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260080
Addresse	Sponstubben 23		
Postnr.	1414	Sted	TROLLÅSEN
Selgers navn	Chi Hieu Huynh		
Selgers navn	Nghiem Khong		

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?

15/07/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
C H
N K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Ja. Badet i 2. etasje ble renovert på et tidspunkt før jeg overtok boligen i 2021. Det foreligger dokumentasjon på at varmekablene i gulvet ble lagt nye i 2007, antar at dette er året badet ble pusset opp. Badet har fungert helt fint og uten problemer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har utført kosmetiske oppgraderinger på våtrommet i 1. etasje selv (egeninnsats). Jeg har malt veggene og byttet ut servanten (vasken) selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

M-Tek AS for varmekabel

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:

Det foreligger dokumentasjon på at varmekablene i gulvet ble lagt nye i 2007.

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:

Det er et papir som viser rapporten til personen som utførte arbeidet, fra M-Tek AS

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble gjennomført en rørbruddinspeksjon i 2025. Kommer ca 24m og ser mye røtter i røret. Ser også et hull i røret. Røret fra veien til huset ble byttet ut som nytt. Arbeidet utføres av Rørspyling AS.

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:

Det ble gjennomført en rørbruddinspeksjon i 2025, og røret fra veien til huset ble byttet ut som nytt.

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:

Det finnes fakturaer fra Rørspyling AS når de inspiserte rørene eller byttet dem ut.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Inspeksjonen ble bestilt tidlig i 2025, hvor inspektør fra Rørspyling AS inspiserte rør som er koblet fra røret under hovedveien gjennom husene 23, 24, 25 og 26.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja. Som nevnt ovenfor oppdaget de en rot i røret og et hull. De måtte grave opp og erstatte delen fra hovedveien som fører til sidehagen til hus 23.

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

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

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Forsiden og baksiden av huset ble malt i 2023

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har selv bygget en liten treterrasse (platting) i hagen i min eiertid (egeninnsats).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei. Terrassen er bygget av meg selv som egeninnsats, så det foreligger ingen dokumentasjon eller kvitteringer fra eksterne firmaer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

LED-spotter i stue og gang ble oppgradert fra gamle Halogen i 12/2021 av autorisert elektriker privat (vennetjeneste). Det foreligger ikke faktura eller samsvarserklæring på spottene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er ikke utført via et firma, så det foreligger ikke firmanavn eller faktura.

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?:

Omexom Elsikkerhet AS ved: Henning Ulvevadet Paulsen. e-post: tilsyn@elvia.no

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

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

Installasjon av balansert ventilasjon i stue

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 som viser selskapet og datoen

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Jeg så en eller to maur i huset noen ganger.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
C H
N K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Beskrivelse:

Gjerdet og mursteinene i hagen ble bygget og lagt av eieren

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

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 17.06.2026

Signert av *Chi Hieu Huynh*

Signert av *Nghiem Khong*

Initialer selger:
C H
N K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SPONSTUBBEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 19.06.2026

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: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 239 BNR 416 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Trollåsen

Verdivurdert til

5 450 000

-	5 450 000	50 463
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sponstubben 39 124 m²	1983	576 m²	4 sov	05.02.2025	7 180 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**57 661**
2	Sagveien 104 123 m²	1982	237 m²	3 sov	14.10.2024	6 600 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**52 439**
3	Sponstubben 14 110 m²	1983	150 m²	3 sov	28.10.2024	5 650 000	**5 425 000**	0	5 425 000	**49 318**

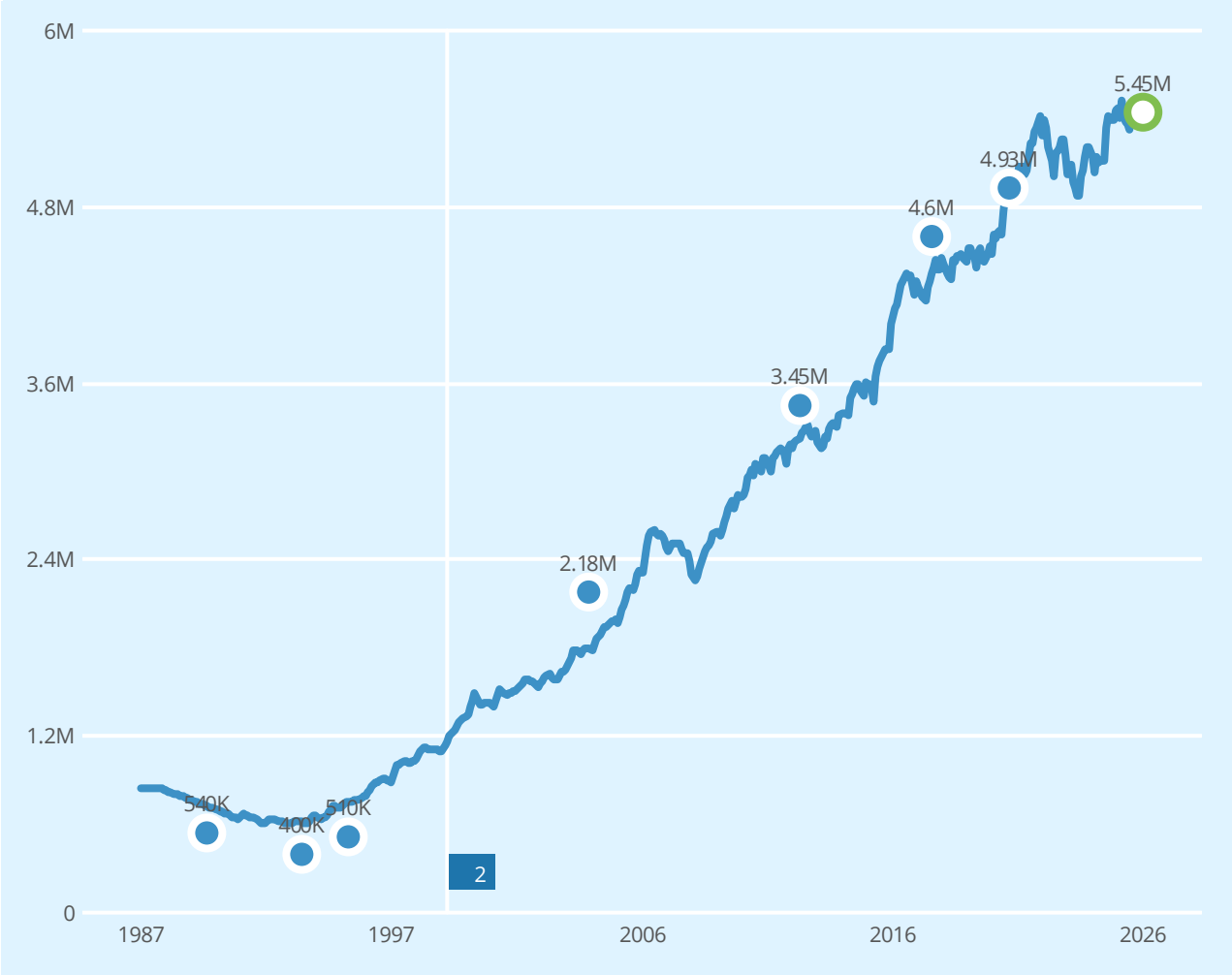
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.02.2021	26.03.2021	14.07.2021	4 990 000	4 925 000	0	4 925 000
16.02.2018	06.03.2018	04.05.2018	4 800 000	4 600 000	0	4 600 000
29.12.2012	14.01.2013	04.02.2013	3 450 000	3 450 000	0	3 450 000
12.11.2004	22.11.2004	25.04.2005	2 100 000	2 180 000	-	2 180 000
16.06.1995		16.06.1995	-	510 000	-	510 000
23.08.1993		23.08.1993	-	400 000	-	400 000
18.12.1989		18.12.1989	-	540 000	-	540 000

+1 omsetninger

Rekkehus til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

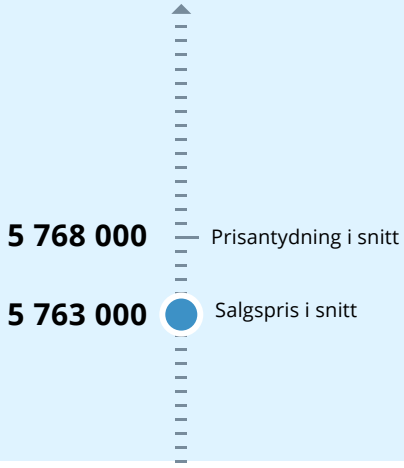
28
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Rekkehus solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

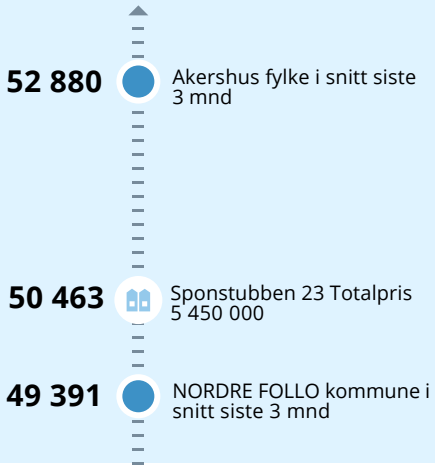
50
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
66
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312969**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13294690**
Gårdsnummer **239**	Bruksnummer **416**
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 **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **224,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 696 kWh**

Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN

Detaljering

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

Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

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 3207-239/416

Norkart
Utskriftsdato: 15.06.2026 14:14

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	SPONSTUBBEN 23	Beregnet areal	146.1
Etablert dato	04.03.1981	Historisk oppgitt areal	146
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	239/416
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	239/416
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.03.1981			239/416 (146)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632492.48	599761.63	0	Ja	146.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KHONG HA NGHIEM F010590*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sponstubben 23 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)
HUYNH CHI HIEU F280990*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sponstubben 23 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-239/460	Grunneiendom	1/55
3207-239/463	Grunneiendom	1/55
3207-239/465	Grunneiendom	1/55
3207-239/468	Grunneiendom	1/55

Adresse

Vegadresse: Sponstubben 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1414 TROLLÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	713 Trollåsen	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13294690		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1984
2	13294690	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	10.12.2012

1: Bygning 13294690: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	112
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	112
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1984	15.01.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sponstubben 23	H0101	239/416	112	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0

2: Bygningsendring 13294690-1: Påbygg, Ferdigattest 10.12.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	65
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	65
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.04.1999	07.04.1999	
Igangsettingstillatelse	06.04.1999	03.03.2004	
Tatt i bruk	01.01.2000	03.03.2004	
Ferdigattest	10.12.2012	18.12.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sponstubben 23	-	239/416	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	0	9	0	9	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.**	239	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN								

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** 146 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TROLLÅSEN

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	R392900 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R392900)
Navn	REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5183/R392900_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 146 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** C-F

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202103 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202103)
Navn	Lienga 6-8
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	2013008 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2013008)
Navn	TURVEI LJANSBRUKET - INGIERSTRAND M.M.
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

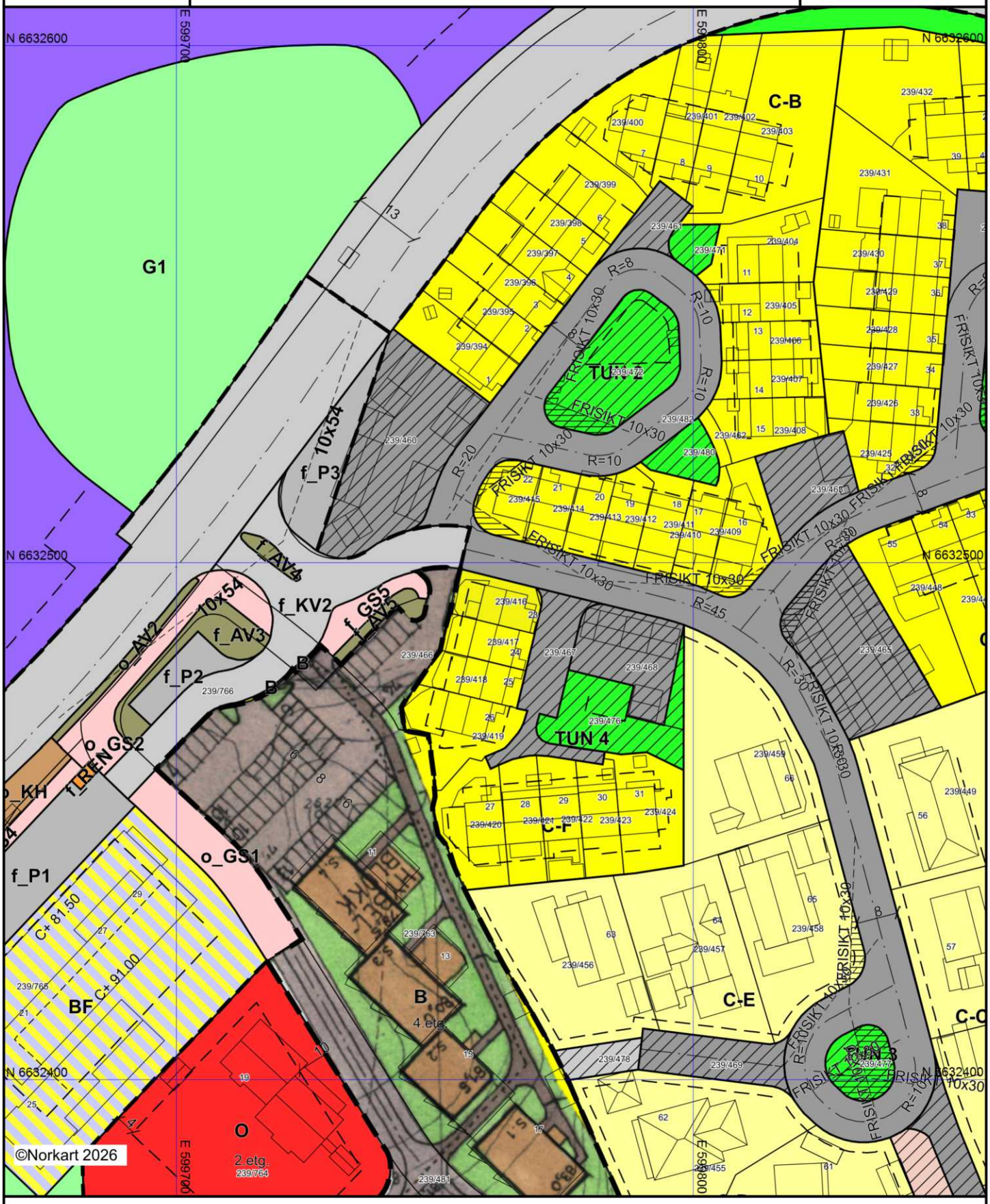
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 239/416
Adresse: Sponstubben 23
Dato: 15.06.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/forretning
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Veg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 239/416
Adresse: Sponstubben 23
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

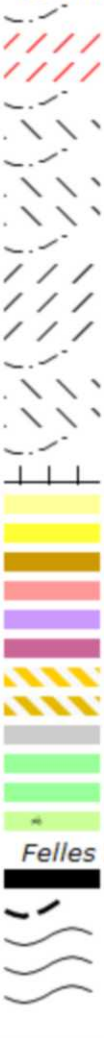
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Oppegård kommune **R392900**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Oppegård kommunestyre 12.12.2007.

Dato: 16.11.07

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense. Betegnelsene i disse bestemmelsene refererer seg til reguleringsplanen, der området er inndelt i feltene C, D og E. Byggeområdene innen hvert felt er angitt med stor bokstav.

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

a. Byggeområder
b. Offentlige trafikkområder
c. Friområder
d. Fellesområder
e. Spesialområder

§ 3 Byggeområder for boliger

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

a. I feltene C-C, C-D, C-E, DØ-B, DØ-D, DØ-H og E-Syd skal det være frittliggende småhusbebyggelse. Alle husene skal være i 1 etasje med eventuell underetasje eller loftsetasje, jfr. byggeforskriftene. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.
b. I feltene DØ-C, DØ-E, DØ-F og DØ-G skal det være frittliggende småhusbebyggelse og husene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde skal være 8,5 m. og maks. gesimshøyde 6,5 m. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.
c. Alle husene skal ha saltak. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses rekkehusbebyggelsen. Garasjer skal på samme måte tilpasses hovedhuset. Langs offentlig gangvei i søndre del av felt E-Syd skal det settes opp gjerde mot tilstøtende tomter. For hver tomt skal det vises plass for minst en garasje eller carport og en biloppstillingsplass i tillegg. For øvrig skal de til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Oppegård kommune vedtatt av Oppegård kommunestyre være gjeldende. Garasje eller carport skal fortrinnsvis bygges i tilslutning til boligbygget. Frittliggende garasje eller carport må ikke være større enn BYA= 36 m^2.
d. Grad av utnytting for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygd flate og netto tomteareal og skal ikke overskride % BYA= 15 %. Kommunen kan likevel godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil BYA= 125 m^2. Garasje eller carport på inntil BYA= 36 m^2 regnes ikke med ved beregning av grad av utnytting. Uthus regnes med i bebygd areal uavhengig av om det er frittliggende eller som tilbygg.

§ 3.2 Rekkehusbebyggelse

a) I de øvrige boligfelt innen planbegrensningen kan bebyggelsen oppføres som rekkehus eller vertikalt delt tomannsboliger (heretter kalt rekkehus) i inntil 2 etasjer med saltak. Ved gjenoppbygging etter f. eks. brann skal ny bebyggelse oppføres som den opprinnelige. Dette gjelder møne- og gesimshøyder, materialbruk og detaljering både på rekkehus, garasjer og carporter. Sekundærleilighet tillates ikke. Carporter kan bygges om til garasjer, men for carporter ved rekkehusenes gavlside må følgende krav være oppfylt. Carporten må i hovedsak ligge minst 2 M. fra rekkehuset, og carport sammenbygd med rekkehuset kan ikke ha inngang via carporten. Kum som er plassert i carport må flyttes ut før ombygging til garasje. Materialbruk, detaljering og fargebruk skal være som i rekkehuset. Carport som ombygges må ikke endre størrelse eller beliggenhet. Garasjeporter skal være like. Hvor terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene. Bebyggelsen skal være som vist i plankartet og kan ikke utvides ut over de angitte byggegrenser. Tillatt grad av utnytting skal tilsvare alle eksisterende rekkehus inklusive alle tillatte utvidelser etter disse bestemmelser. Av utvendige konstruksjoner kan det på den ubebygde del av tomta i rekkehusområdene oppføres pergola og anlegges terrasser. Melding må sendes kommunen før arbeid utføres.

§ 4 Utvidelsesmuligheter for rekkehusene

§ 4.1 Estetikk

Tilbygg skal utformes slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygning og i forhold til omgivelsene. Dette gjelder i alle stadier av utvidelser. Tilbygg skal underordne seg det opprinnelige bygget. De skal gis en form som ikke vesentlig endrer bygningens proporsjoner. Materialer inklusive taktekking, detaljutforming og farger i opprinnelig rekkehus skal videreføres i tilbygget. Dører og vinduer skal ha samme format som i opprinnelig hus. Det er ikke tillatt med pyntesprosser. Verandaer eller balkonger skal ikke plasseres på skråtak. Verandaer eller terrasser på bakken som har rekkverk, må anlegges innenfor byggegrense for utvidelser. Terrasser skal ikke ha utkraget konstruksjon. Forstøtningsmurer og skråninger skal gis en god utforming.

§ 4.2 Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at estetisk redegjørelse sendes inn. Ut over de krav som stilles i forskrift, kan kommunen kreve at det skal innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse.

§ 4.3 Utvidelser

Utvidelser kan skje ved tilbygg i én eller to etasjer, bygging av verandaer eller balkonger. Heving av eller oppløft på hovedtaket, bygging av arker eller karnapper som utvidelsesmulighet tillates ikke. Tilbygg er tillatt innenfor de byggegrenser som er vist i reguleringskartet. Byggegrensenes avstand fra ytterveggene er tilpasset de 2 breddemålene som forekommer på boenhetene. Alle husene har samme dybde. Utvidelsene regnes med utgangspunkt i opprinnelig bebyggelse slik at allerede utførte tilbygg på den enkelte eiendom kommer i fradrag.

Utvidelsene pr. boenhet kan maksimalt utgjøre BRA= 22 m^2 når det bygges i én etasje og BRA= 11 m^2 i hver etasje når det bygges i to etasjer. Utvidelsene kan eventuelt fordeles på begge langsider, og for endeleiligheter også på kortveggen. Ved endeleiligheter som har utvidelsesmulighet både på lang- og kortvegg, kan tilbygg på den

ene veggen ikke sammenbygges med tilbygg på den andre. Dette gjelder også balkonger.
Tilbygg med flatt tak på langvegg, eventuelt med terrasse på taket, tillates bare oppført i halve boligbredden. Balkonger kan bygges i boenhetens lengde, men kan ikke være dypere enn 1,80 m. ut fra fasaden.
Alle tilbygg i en etasje med terrasse på taket eller balkonger som grenser mot nabo skal ha tett skillevegg i høyde 2,20 m. mot nabo. Utkraging av 2. etasje eller av terrasse på tilbygg er ikke tillatt.
Det kan ikke plasseres vinduer i tilbyggenes sidefasader der disse ligger i nabogrense.
Eksisterende kummer som vil bli liggende under tilbygget må flyttes slik at de kan nås fra utsiden av huset.

§ 4.4 Begrenset utvidelsesmulighet

For å sikre en god utesituasjon begrenses utvidelsesmulighetene på den ene langfasaden for boenheter i hus som ligger med langfasade mot himmelretningene NV og NØ eller nord for disse. Her tillates utvidelser kun i en etasje.

§ 4.5 Takformer

Generelt

Rekkehusene innenfor det regulerte området har saltak og er i to etasjer eller en etasje med underetasje. Hovedhusene har takutstikk på langsidene, men ikke på gavlene. Det er ikke tillatt å endre på dette og tilbyggene skal utføres tilsvarende. Tilbygg kan utføres med saltak, pulttak eller flatt tak etter reglene nedenfor.
Saltak innen samme boenhet skal være symmetriske om mønet. Saltak og pulttak på langfasade med fall parallelt med hovedfasaden tillates ikke bygd inntil hverandre i naboskillet med mindre de har felles møne eller felles høyeste gesims ved pulttak.
Takformer på tilbygg skal tilpasses hverandre innen samme rekkehus og ha samme takvinkel.

Utvidelser i én etasje.

Utvidelser kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak kan bare ha fall parallelt med hovedhusets vegger. Pulttak kan ha fall enten fra eller parallelt med hovedhusets vegg på langsiden. På kortsiden tillates ikke pulttak med fall parallelt med hovedhusets vegg.
For tilbygg med flatt tak tillates eventuelt terrasse på taket med rekkverk rundt.

For rekkehus i en etasje med underetasje gjelder samme regler som for utvidelser i to etasjer, som angitt nedenfor, bortsett fra at saltak er tillatt på den langside som er i en etasje.

Utvidelser i to etasjer.

Ved utvidelser på langfasader skal taket dannes ved forlengelse av hovedtaket eller ved pulttak i form av oppløft. Skjæringslinjen mellom oppløft og hovedtak skal ligge i øvre halvdel av hovedtakflaten og være gjennomgående for hele hovedhuset om flere i samme hus benytter denne løsningen. Utvidelser med oppløft skal avsluttes minst 30 cm. før hovedhusets hjørne. Saltak eller flatt tak tillates ikke. På endevegg skal det være saltak. Pulttak eller flatt tak tillates ikke.

§ 4.6 Tilpassing til terreng

Alle utvidelser, støttemurer og skråninger skal mest mulig innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 4.7 Avstand fra vei og nabo

Tilbygg nærmere intern gangvei enn 2 m. tillates ikke. Avstanden mellom tilbygg i naborekkehus etter utvidelse skal minst være 8 m. Det skal være minst 3 m. fra bygning til vann- og avløpsledninger.

§ 5 Byggeområde for offentlige bygninger

I felt E-J kan det bygges og drives barneinstitusjon. Tomten kan bebygges med barnepark i en etasje. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.

§ 6 Fellesområder

a. Feltene utenom byggefeltene og friområdene reguleres til felles lekeareal for barn, felles parkeringsplass eller felles gårdsplass for boligbebyggelsen. For oppføring av bygninger, se punktene b-d, må søknad eller melding sendes kommunen (jfr. plan- og bygningslovens § 93).
b. Felles lekeareal for barn kan brukes til rekreasjonsformål som leke- og idrettsaktiviteter. Kommunen kan tillate oppført hus for fellesformål som grendehus, leskur eller annen bygning med tilknytning til reguleringsformålet. Bebyggelsen kan oppføres i en etasje og må plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
c. På arealer som i planen er regulert til felles parkeringsplass kan carport eller garasje oppføres.
d. Felt E-K er regulert til trafikkformål som felles gårdsplass eller reserveareal for parkering av gjenstander og kjøretøyer som er uønsket på den enkelte tomt eller de mindre gjesteparkeringsplassene, slik som lastebiler, campingvogner, lystbåter o.s.v. Kommunen kan godkjenne garasjebygg på felt E-K i inntil 2 etasjer med maks. høyde 7m.
e. Byggverk som er nevnt i punktene b- d skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

§ 7 Friområder

Feltene C-S, DØ-U og E-N reguleres til offentlige friområder. De kan anvendes til lek- og idrettsformål, herunder kvartalslekeplasser, balløkker og lysløype.

§ 8 Fellesbestemmelser

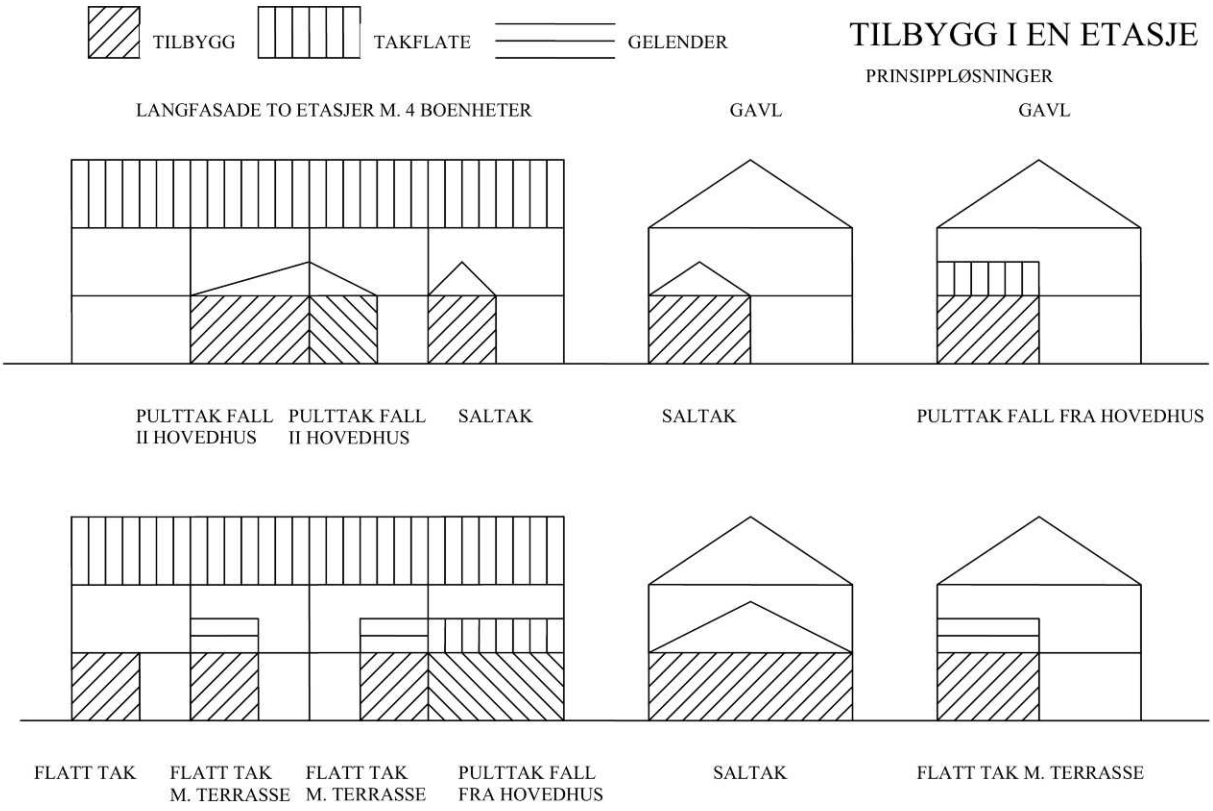
a. Oppsetting av gjerder skal meldes til kommunen. Mellom private tomter og friarealer skal det settes opp gjerde. Kommunen kan frita for oppsetting av gjerde der det anses hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av kommunen.
b. Det er ikke tillatt med forskjellig farge på samme rekkehus.
c. Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, plan- og bygningsloven, byggeforskriftene eller kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

§ 9 Støy og luftkvalitet

All eventuell ny utbygging (for eksempel etter brann eller lignende) etter denne reguleringsplanen skal skje i tråd med T-1442 "Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen" og "Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)", Del 3 Lokal luftkvalitet.
Videre gjøres det til en hver tid oppdaterte støysonekart for Oppegård kommune gjeldende.

TILBYGG I EN ETASJE

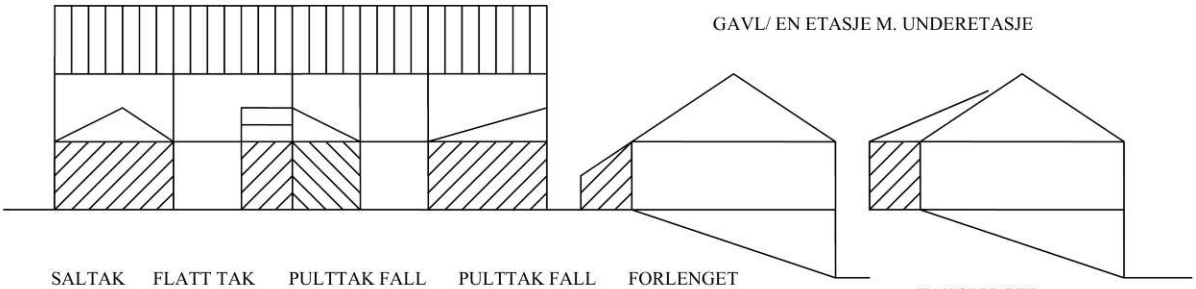
PRINSIPPLØSNINGER



TILBYGG I EN ETASJE

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

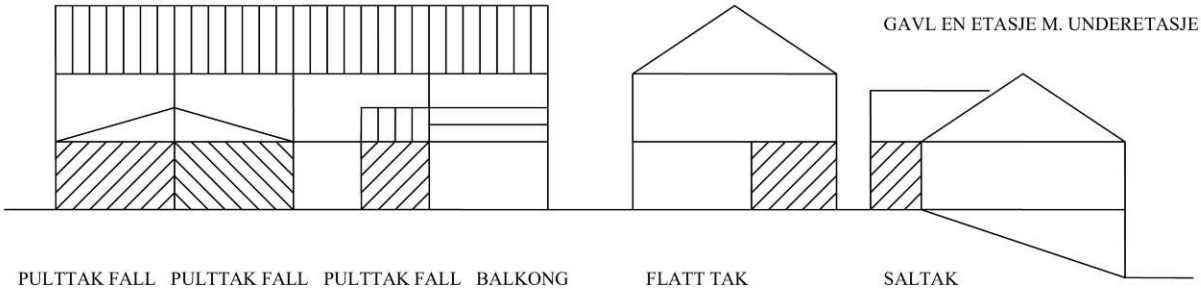


SALTAK | FLATT TAK M. TERRASSE | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL/ EN ETASJE M. UNDERETASJE

TAKOPPLØFT

GAVL



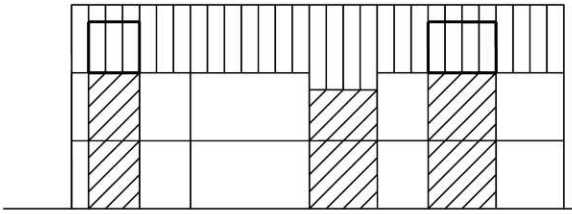
PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL FRA HOVEDHUS | BALKONG | FLATT TAK | SALTAK

GAVL EN ETASJE M. UNDERETASJE

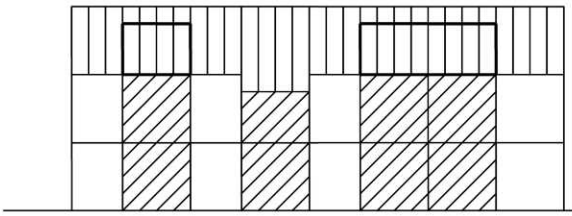
TILBYGG I TO ETASJER

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

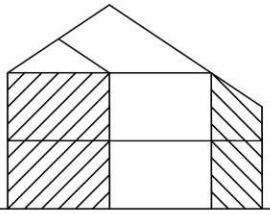


TAKOPPLØFT 30 CM FRA GAVL | FORLENGET HOVEDTAK | TAKOPPLØFT



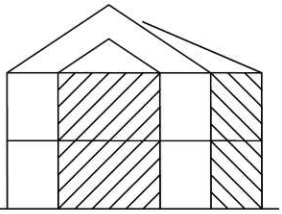
TAKOPPLØFT | FORLENGET TAK | TAKOPPLØFT

GAVL

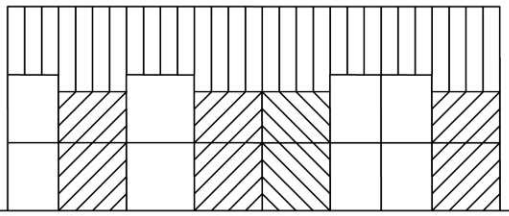


SALTAK | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL



SALTAK | TAKOPPLØFT



FORLENGET TAK

Nordre Follo kommune

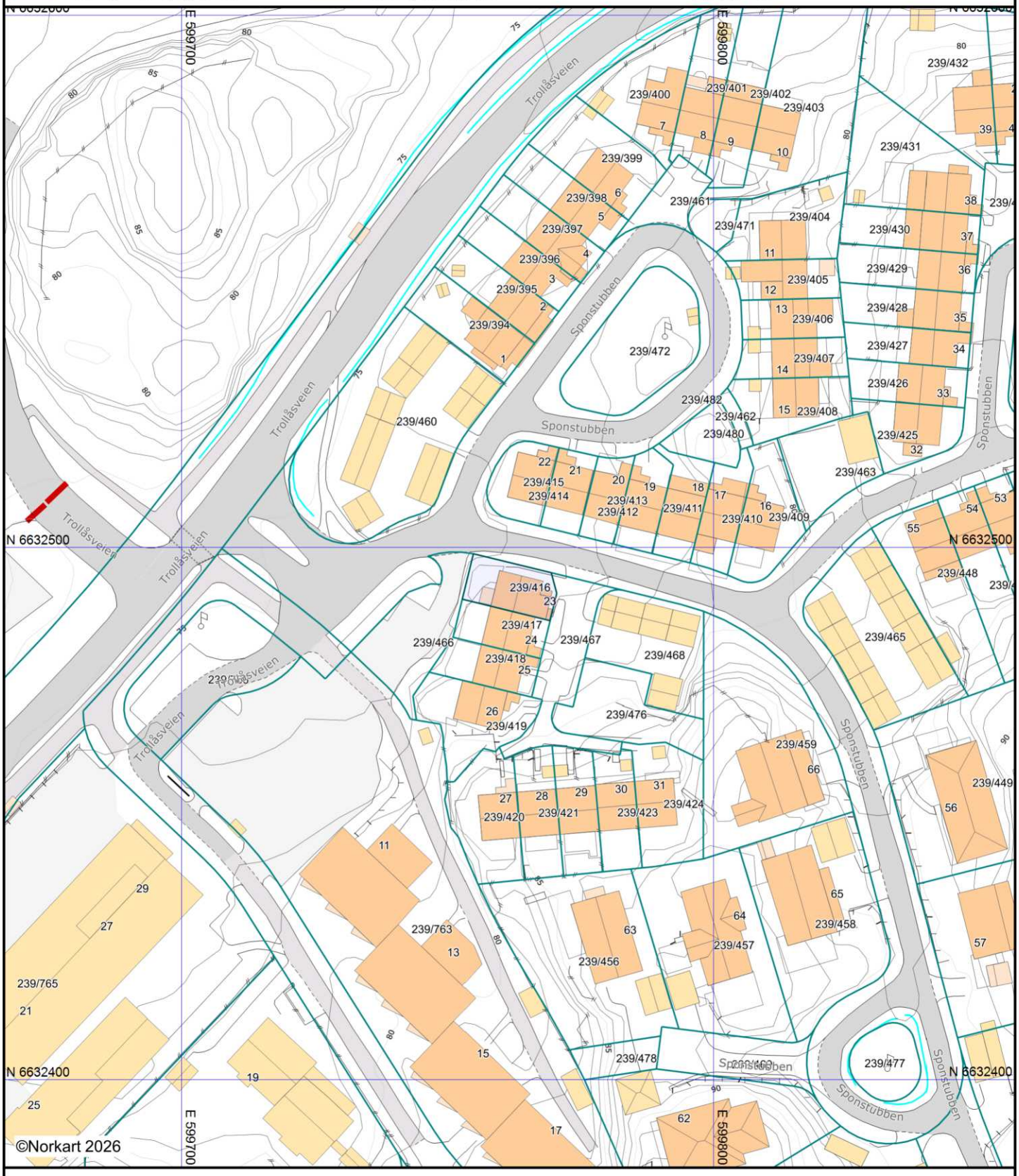
Grunnkart

Eiendom: 239/416
Adresse: Sponstubben 23
Dato: 15.06.2026
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: 239/416

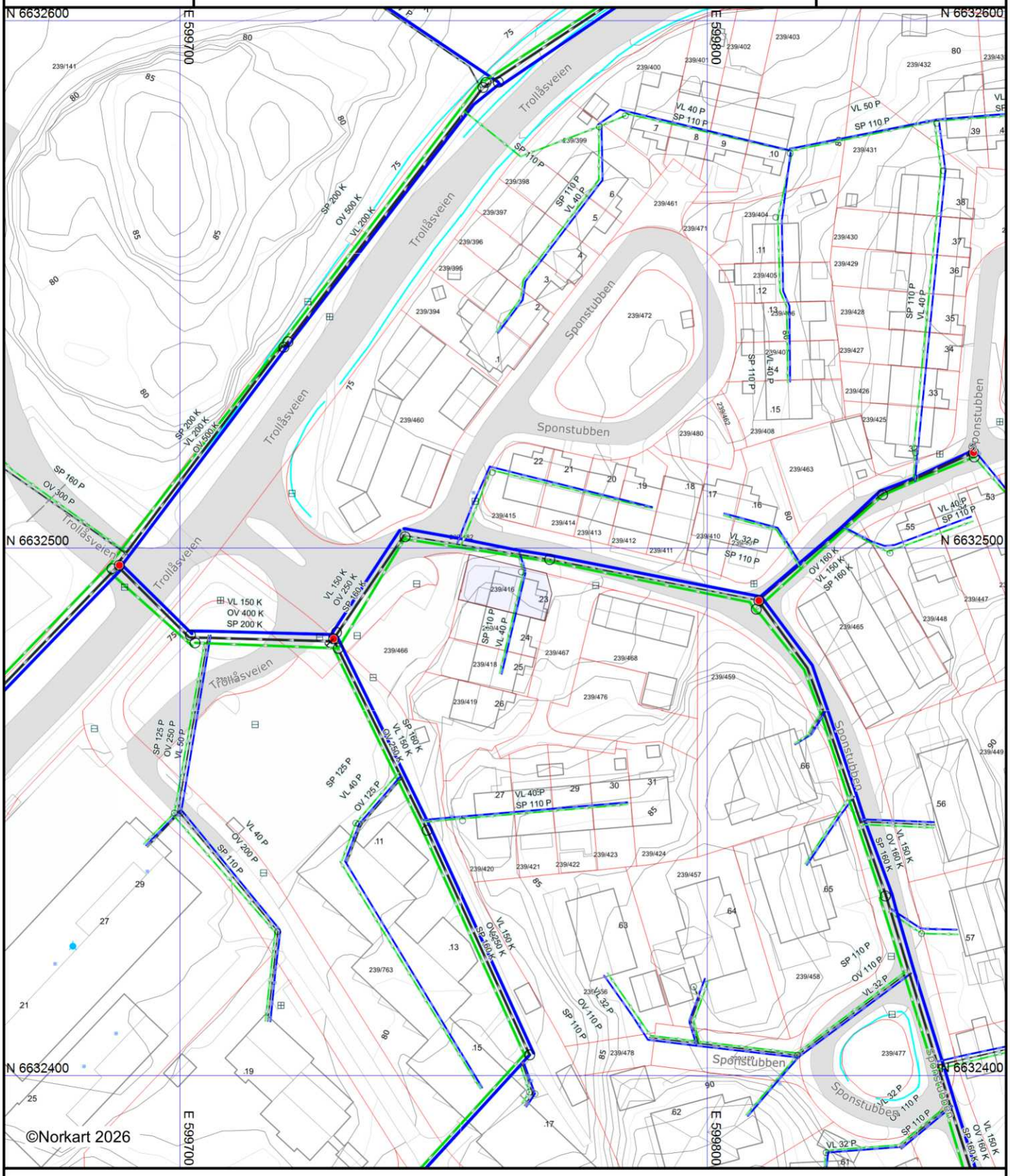
Adresse: Sponstubben 23

Dato: 15.06.2026

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

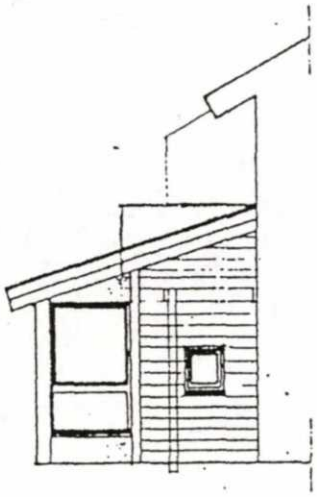
Oljetank

Oljetank

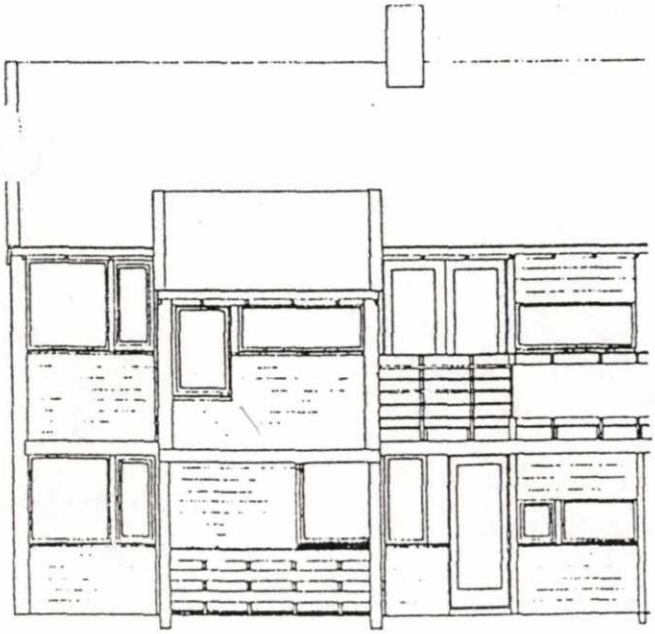
EKSEMPEL



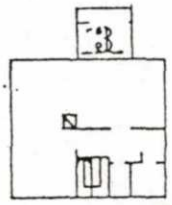
HAGEFASADE ETTER UTVIDELSE

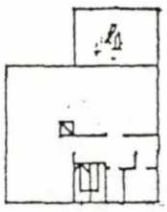


FASADE



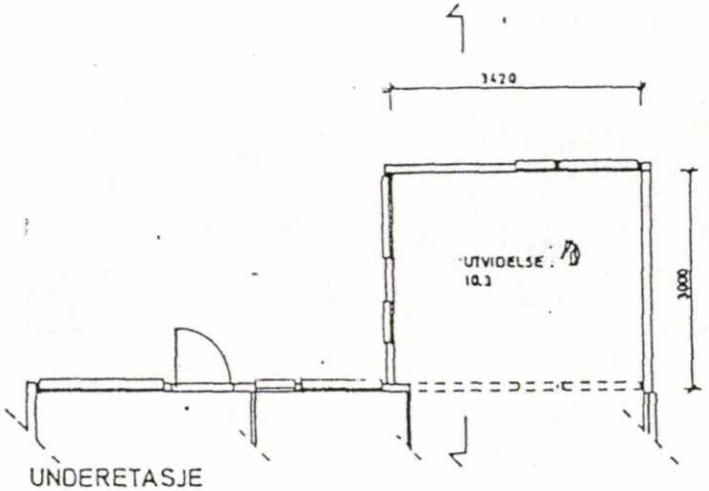
HAGEFASADE ETTER UTVIDELSE



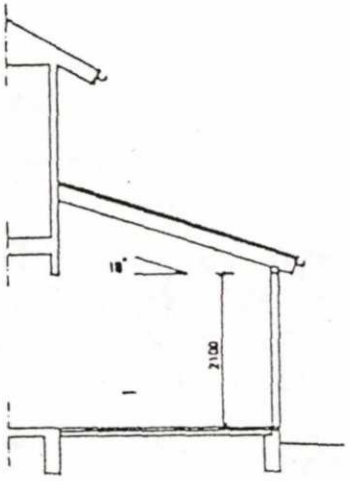


01430 - 30.4.82

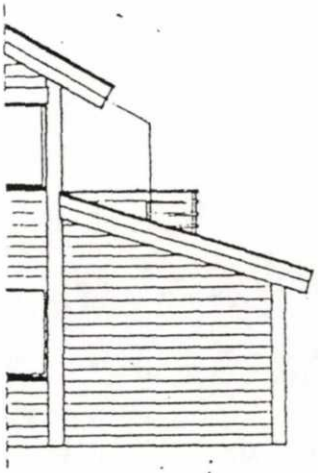
		dato	sign.
TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S		
SKJEMA UTVIDELSE [illegible]		dato 15.04.82 sign. IF	
[illegible] S 54 [illegible] O		1:100	
ARKITEKT [illegible]			



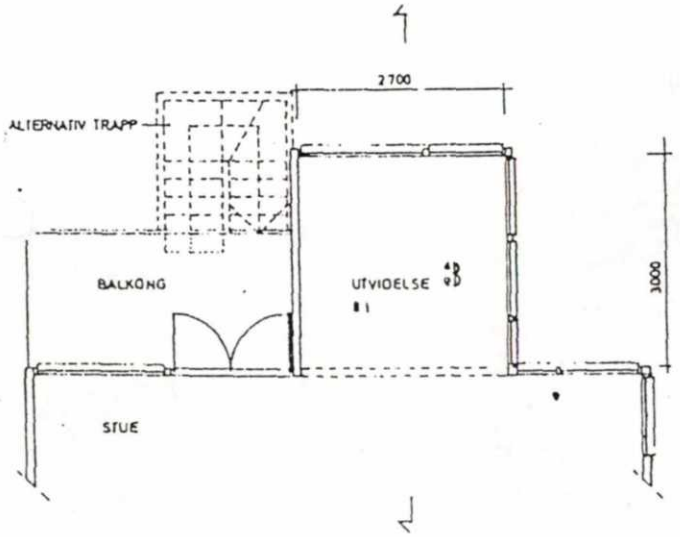
UNDERETASJE



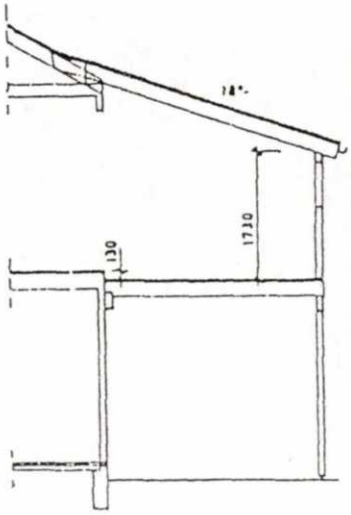
SNITT



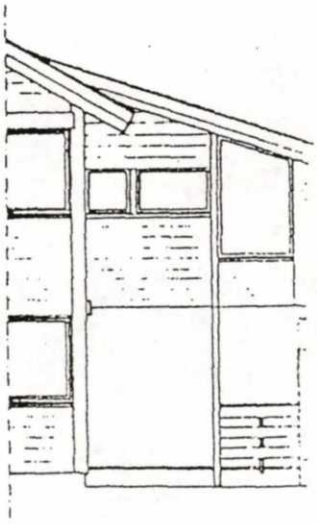
GAVLFASADE



GRUNNPLAN

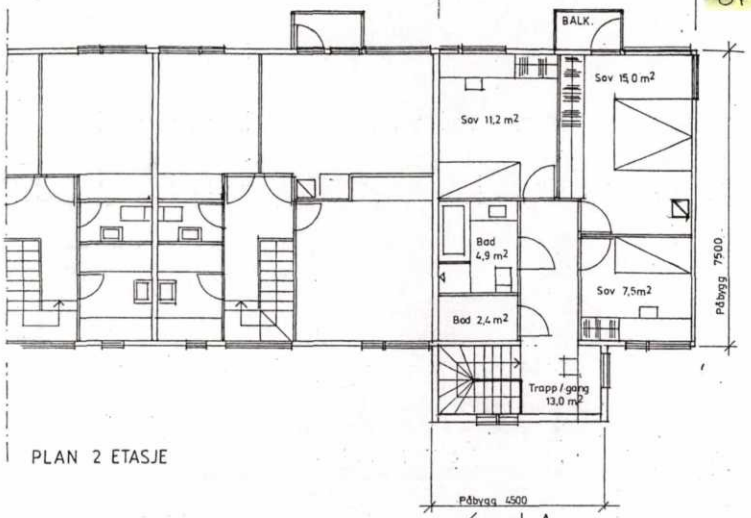


SNITT

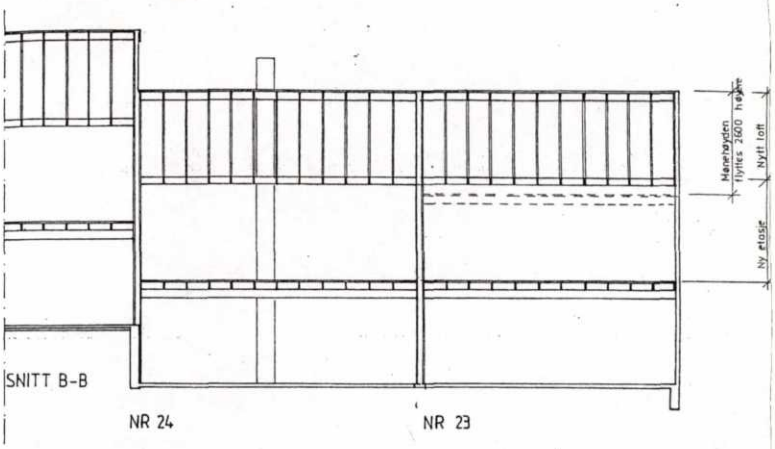


FASADE

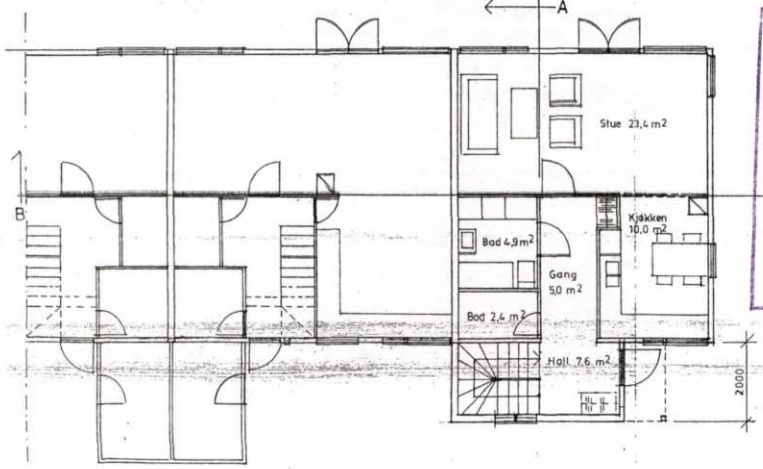
OPPRINNELIG TEGNING

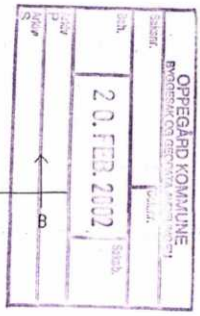


PLAN 2 ETASJE

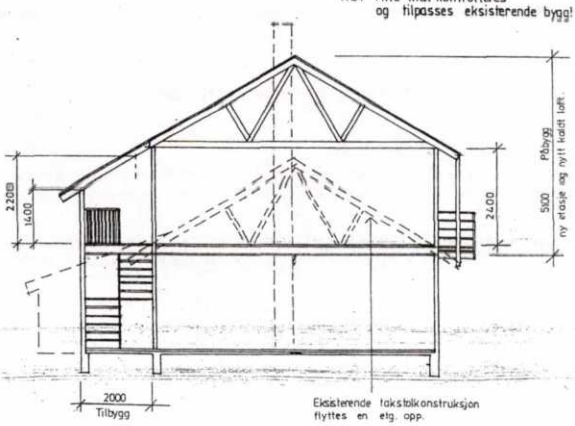


NB! Alle mål kontrolleres og tilpasses eksisterende bygg!





SNITT A-A



NR 25 PLAN 1 ETASJE NR 24 NR 23

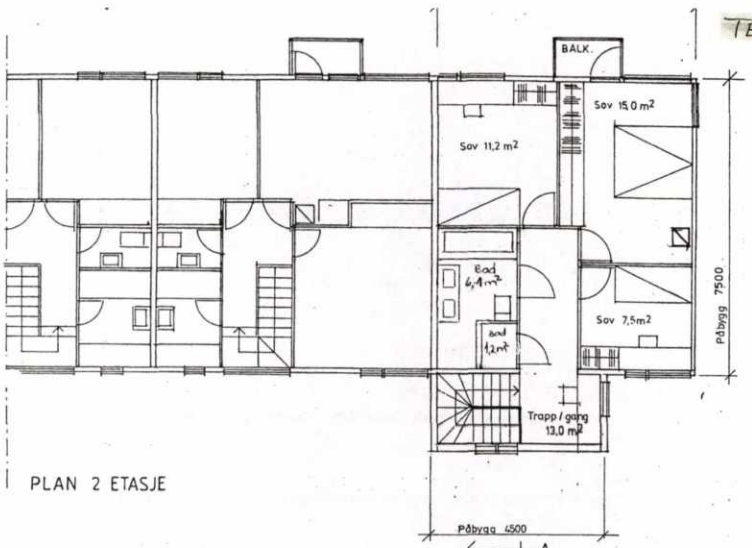
A

Eksisterende Utvidelse Tak-

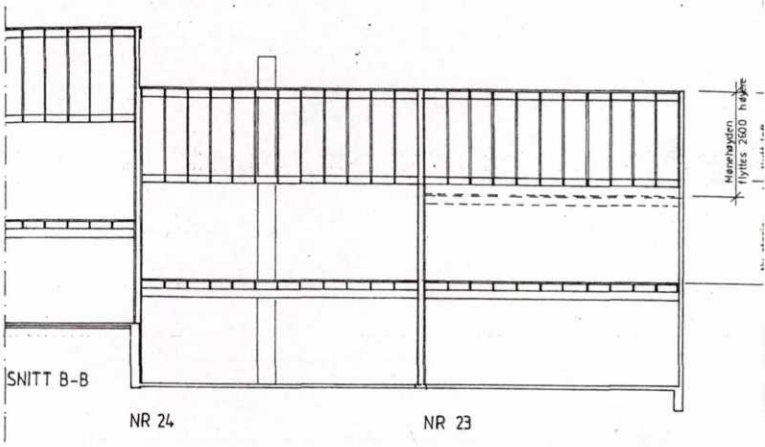
F ne Frøyen og Aslak Lie.
S ubben 23.
1414 Trollåsen.

Sørli og Haugstad as.
Sivilarkitekter MNAL NPA.
Pb. 143, 1411 Kolbotn.
Tlf. 66991700 Fax. 66991719

TEGNING MED ENDRINGER

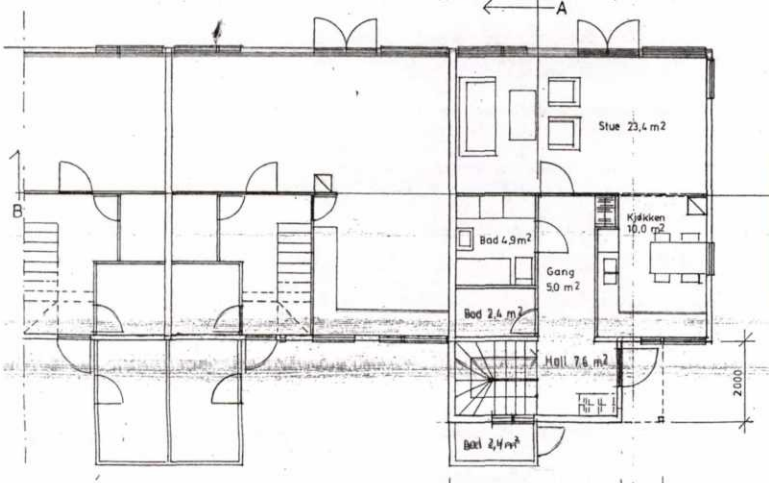


PLAN 2 ETASJE

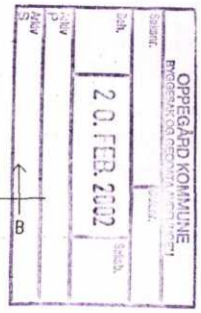


SNITT B-B

NR 24 NR 23

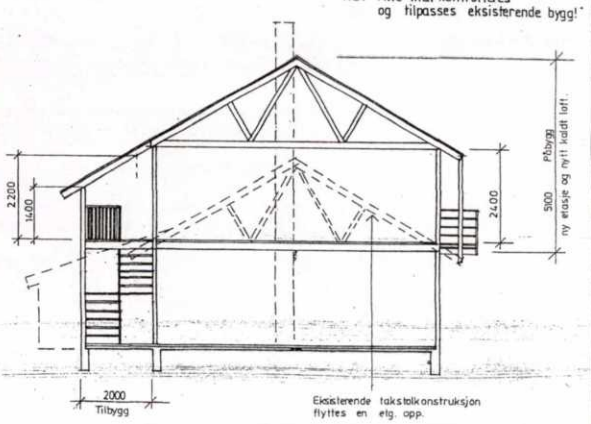


NR 25 PLAN 1 ETASJE NR 24 NR 23



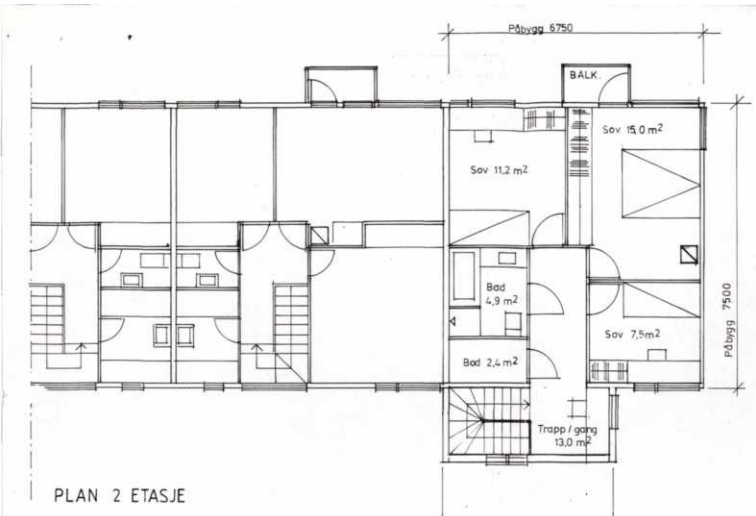
SNITT A-A

NB! Alle mål kontrolleres og tilpasses eksisterende bygg!

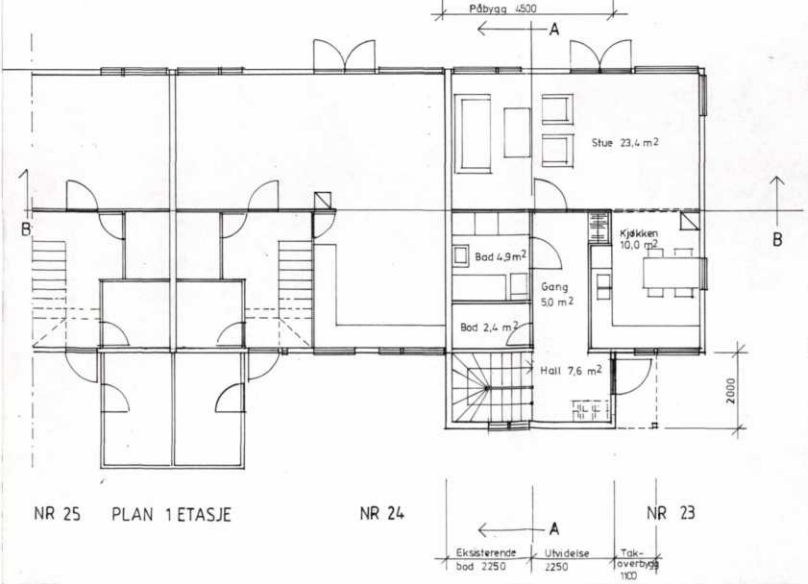


...nne Frøyen og Aslak Lie.
Sponstubben 23.
1414 Trollåsen.

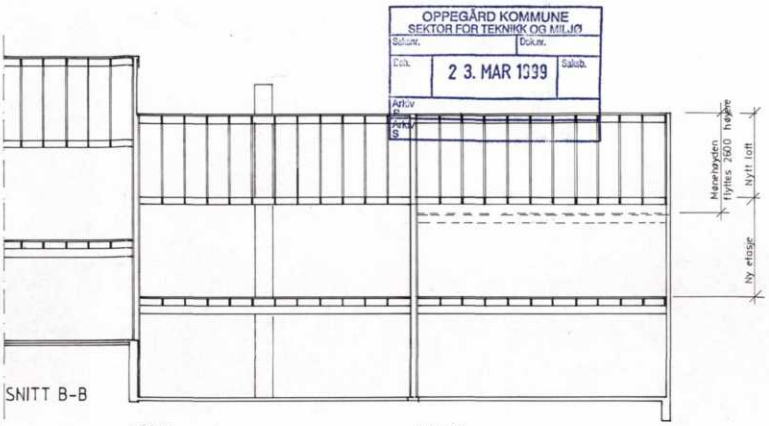
Sørli og Haugstad as.
Sivilarkitekter MNAL NPA.
Pb. 143, 1411 Kolbotn.



PLAN 2 ETASJE



NR 25 PLAN 1 ETASJE NR 24 NR 23

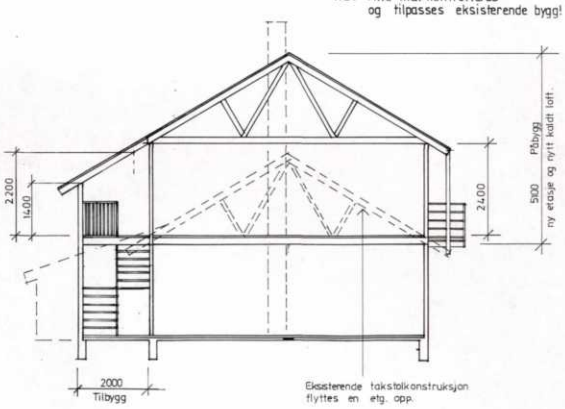


SNITT B-B

NR 24 NR 23

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. Dokn.
Dok. 2 3. MAR 1999 Saksb.
Arkiv
Arkiv-S

NB! Alle mål kontrolleres og tilpasses eksisterende bygg!



SNITT A-A

UTVIDELSE AV INNGANGSPARTI OG PÅBYGG EN ETASJE. (Til to etasjer.)		
For Anne Frøyen og Aslak Lie. Sponstubben 23. 1414 Trollåsen.	Dato 17.06.98. rev. 11.03.99 Endring av byggemelding datert 23.12.97.	Sørli og Haugstad as. Sivilarkitekter MNAL NPA. Pb. 143, 1411 Kolbotn. Tlf. 66991700 Fax. 66991719
PLAN OG SNITT.		**Mål: 1:100.**

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygg 236/80

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sponstubben 23 - 26			39/416 - 419	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	15.9.80	26.2.81	68 B/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Lily Tonga	Li gård, 1410 Kolbotn	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Ark. Nils Alm Rosland	Drammensveien 419, 1320 Stabekk	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Nils O. Andresen, T. Furuholmen A/S, Postboks 5101, Majorstua, Oslo 3		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	13.1.84	Gunnar Saltnes etter fullmakt Underskrift

Sendes til x) Oppmålingsv. x) Drifts-ogvedl.h.

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] Feiermester

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 39/416
Saksnr: 98/101-9
02/493
Saksbeh.: FBT
Dato: 10.12.2012

Terje Landa
Sponstubben 23

1414 TROLLÅSEN

FERDIGATTEST

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

Gjelder:	*FERDIGATTEST - TIL - OG PÅBYGG REKKEHUS*
Byggested:	*Sponstubben 23*
Tiltakshaver:	*Terje Landa*
Byggetillatelse:	*06.04.1999*
Endringstillatelse:	*26.02.2002*

Byggesakskontoret viser til brev fra TR-Byggutvikling AS, mottatt 27.11.2012. Foretaket bekrefter at boligen er oppført i henhold til tidligere gitte tillatelser og godkjente tegninger.

I brevet var det redegjort for leilighetens boder. Byggesakskontoret anser at sportsboder og innvendige boder er tilstrekkelig i forhold til de krav som var gjeldende da til-/ påbygg ble oppført.

Byggetillatelse ble gitt i sak 98/101 datert 06.04.1999. Det ble søkt om endring av søknaden i 2002. Endringen gjaldt utvidelse av bad i 2.etasje. Tillatelse til endring ble gitt 26.02.2002. Endringstillatelsen fikk saksnummer 02/493.

Det gis dermed ferdigattest for begge sakene i medhold av plan- og bygningslovens § 99.

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

for Hans Vestre
Leder byggesak

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler

Kopi til:
Geodata
TR-Byggutvikling, Postboks 217, 1411 Kolbotn

Utskriftsdato: 15.06.2026

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.**	239	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sponstubben 23, 1414 TROLLÅSEN								

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	10 802,43 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	11 220,86 kr
Sum	**26 198,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	71 m3	56.54	1/1	0 %	4 014,16 kr	4 014,16 kr
Forbruk vann i fjor	15%	71 m3	52.01	1/1	0 %	3 693,03 kr	3 693,03 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	71 m3	42.34	1/1	0 %	3 005,96 kr	3 005,96 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	71 m3	38.95	1/1	0 %	2 765,49 kr	2 765,49 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-77 m3	56.54	1/1	0 %	-4 353,39 kr	-4 353,38 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-77 m3	52.01	1/1	0 %	-4 005,10 kr	-4 005,10 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-77 m3	42.34	1/1	0 %	-3 259,99 kr	-3 259,96 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-77 m3	38.95	1/1	0 %	-2 999,17 kr	-2 999,17 kr
A konto forbruk vann i år	15%	148 m3	47.17	1/1	0 %	6 981,60 kr	3 490,78 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	148 m3	49.02	1/1	0 %	7 255,63 kr	3 627,81 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 040,53 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	141,50 kr
					Sum	**23 694,22 kr**	**11 277,61 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.

Sponstubben 23

Nabolaget Trollåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 4.8 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 18.4 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Mastemyr	11 min
Quality Hotel Entry	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trollåsen Linje 83, 83N	1 min 0.1 km
Rosenholm stasjon Linje L2	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Trolldalen barnehage Trollåsen (1-... 30 barn	2 min 0.2 km
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trollåsen	3 min
Coop Mega Kolbotn	23 min

FINN

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	21 min
Boots apotek Kolbotn	21 min
Kolbotn Vinmonopol	21 min

SPORT

Sagbo ballplass	10 min
Vassbonn skole	13 min
Puls Trolllåsen	4 min
Puls Kantor	22 min

«Veldig godt og hyggelig nabolag, spesielt godt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100

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:
Sponstubben 23, 1414 Trollåsen
Gnr. 239, Bnr. 416, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
