PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

INGIERKOLLVEIEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Ingierkollveien 6 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 247, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1900 **Eiendomsverdi ref nr:** UJ1383

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Kjedehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

- Taket er flatt og tekket med sveiset duk. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.
- Det er flatt tak med sperrekonstruksjon uten kaldtloft.

- Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Noe malt fasadeplater i syd.

- Vinduer : Malte vinduer med 2- lags glass. Rammer og karmer i tre.

- Malt ytterdør 1. etasje med montert kodelås.
- Malt Balkongdør med 2- lags glass i stue underetasje.

- Utgang til terrasse på 39 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon og impregnert terrassebord. Bred trapp til hage. Rekkverk i tre og blomsterkasse som rekkverk mot hage. Overbygd på del utenfor vindu/ balkongdør hvor det er innfelt belysning.

- Div, utvendig belysning.
- Markise med motordrift på terrasse utenfor stue underetasje.
- Utvendig screens på soveromsvinduer mot syd og på tv stue i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

- Gulv er belagt med : parkett, fliser og microsement. Laminat på bod i underetasjen.
- Vegger er besående hovedsakelig av : sparklet og malte flater og enkelte vegger med panel.
- Tak/himling hovedsakelig med : panel og sparklet og malte flater.

- Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Murt pipe med murt vedovn i stue i underetasjen. Lukket innsats med glassfelt på tre sider.

- Det er krypkjeller under underetasjen. Ikke tilkomst.

- Trapp : Lakkert furutrapp mellom etasjene. Eikeparkett lagt i inntrinn.

- Dører : Hovedsakelig innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Tredør med glassfelt til ett rom i 1. etasje.
- Plassbygde skap i entre.
- Div. belysning.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom :
Vaskerom ble jmf. eier oppusset i 2016. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger noen bilder og div. faktura etc som dokumentasjon.
Malte vegger og tak med innfelt downlights. Microsement på gulv og elektriske varmekabler som varmekilde.
- Flere skapinnredning samt utslagsvask i kompositt. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
- Det er ikke utført hulltaking på vaskerommet. Rommet har to yttervegger, hvor hulltaking ikke er aktuelt etter NS3600. Den tredje aktuelle veggen ligger mot bad, og vurderes som risikofylt å bore i på grunn av mulig skjulte rørføringer, elektriske installasjoner eller andre konstruksjonselementer som ikke kan lokaliseres uten inngrep. På bakgrunn av dette anses hulltaking som ikke hensiktsmessig i dette rommet.

Bad :
Bad ble jmf. eier oppusset i 2016. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger noen bilder og div. faktura som dokumentasjon. Det er lagt nye fliser på gulv i 2026 med unntak av fliser i dusjhjørnet.
Fliser på vegger og microsement som ferdig overflate på vegg i dusjhjørnet. Sparklet og malt himling i dusjhjørnet, samt panel i tak på øvrige deler av badet.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Innredning: Dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning med to servanter, speil i dører på overskap over servant, samt håndklestang med varme.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra soverom og mot bad (dusjhjørnet). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %, som tilsier tørt treverk i dette området.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i tre farge. Kompositt benkeplater med undervekt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøleskuffer.
Frittstående kjøleskap og evt. fryseskap på bod ved kjøkken.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom i underetasjen :
Malte vegger og tak. Microsement på gulv.
Vegghengt toalett, servantinnredning og speil på vegg over servant.
Mekanisk vifte montert i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap plassert på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

- Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Type romventilasjon på soverom, med unntak av rom benyttet som TV-stue (monterte ventiler i yttervegg som kan regulere utluft og innluft). Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

- Varmekilder : Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 på hovedsoverom. Gulvvarme i flere rom.

- Varmtvann : Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder som er innbygd i bod med utvendig tilkomst.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannvarslere og brannslukningsapparat er lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Byggegrunnen er ukjent.

- Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og det er trolig ringmur i betong/murverk.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

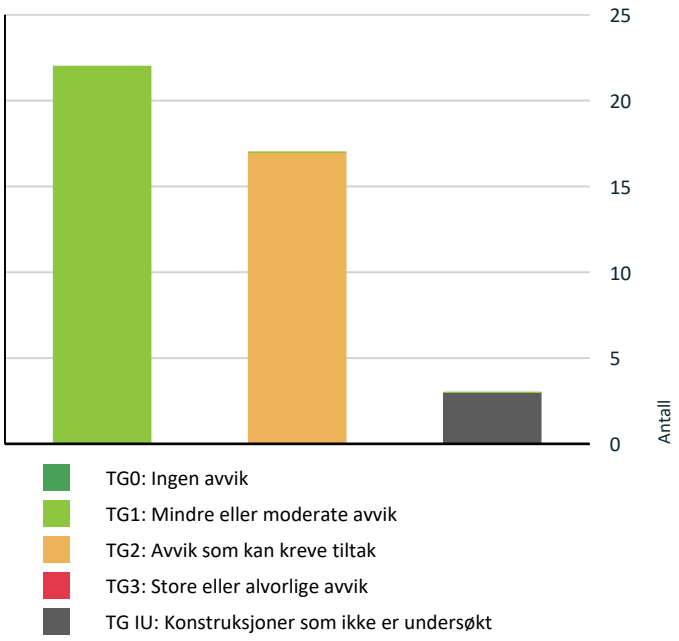
Kjedehus

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Bad og WC i 1. etasje er slått sammen til ett rom. Bod er åpnet mot hovedsoverom. Det er etablert vegg mellom trapperom og stue/soverom. I underetasjen er bod åpnet mot kjøkken, og det er etablert toalett. Det er ikke kontrollert om tegningene er i samsvar med byggesaken eller om de utgjør grunnlag for brukstillatelse/ferdigattest. Eldre byggesaker kan omfatte mange dokumenter over flere år, og full gjennomgang ligger utenfor rapportens omfang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etsje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: ''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

  PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2016.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg/ ombygd	Opprinnelig balkong 1. etasje er innlemmet i boligen. Endret samtidig innvendig planløsning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er flatt og tekket med sveiset duk. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.
Det er viktig at taksluk renses jevnlig for å sikre avrenning og redusere risiko for vannansamling og skader på tekkingen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygget har flatt yttertak med sluk og innvendig drenering, og det er derfor avgjørende at beslag og renner fungerer som planlagt for å lede vann til slukene. Sluk på tak må renses jevnlig for å sikre fri avrenning og redusere risiko for oppstuving av vann, belastning på tekkingen og påfølgende skader. Eventuelle deformasjoner, tette punkter eller slitasje på beslag, renner og nedløp kan påvirke avrenningen negativt og bør følges opp som del av normalt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon uten kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand.

• Det er registrert råteskader på fasaden ved utkragingen av takkonstruksjonen. Skadene vurderes å være et resultat av fuktpåvirkning over tid på utsatte deler av konstruksjonen. Omfanget er begrenset til det som er visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil eller skader som kan være kostbare å utbedre.

• Råteskader på fasaden ved utkragingen av takkonstruksjonen kan medføre svekket materialstyrke og redusert levetid for berørte bygningsdeler. Skadene kan utvikle seg videre dersom fuktpåvirkningen fortsetter, og det kan oppstå behov for utskifting av både fasadeelementer og tilhørende konstruksjonsdeler. Det er risiko for skjulte skader bak kledningen som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjonen.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Noe malt fasadeplater i syd.

Utvendig kledning i 1. etasje mot syd er fra 2016. Ellers kledning og fasade fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med 2- lags glass. Rammer og karmer i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør 1. etasje med montert kodelås.
Malt Balkongdør med 2- lags glass i stue underetasje.

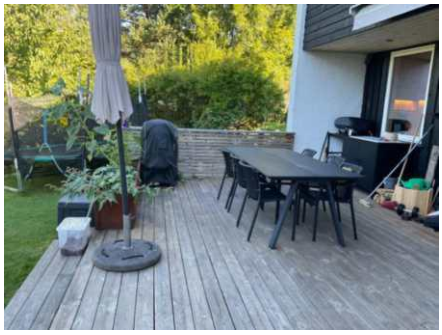
Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang til terrasse på 39 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon og impregnert terrassebord. Bred trapp til hage. Rekkverk i tre og blomsterkasse som rekkverk mot hage. Overbygd på del utenfor vindu/ balkongdør hvor det er innfelt belysning.







TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Div, utvendig belysning.
- Markise med motordrift på terrasse utenfor stue underetasje.
- Utvendig screens på soveromsvinduer mot syd og på tv stue i 1. etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med : parkett, fliser og microsement. Laminat på bod i underetasjen.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

- Vegger er besående hovedsakelig av : sparklet og malte flater og enkelte vegger med panel.
- Tak/himling hovedsakelig med : panel og sparklet og malte flater.

Tilstandsrapport

Overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Noe ujevnheter, hakk, merker og lignende må likevel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

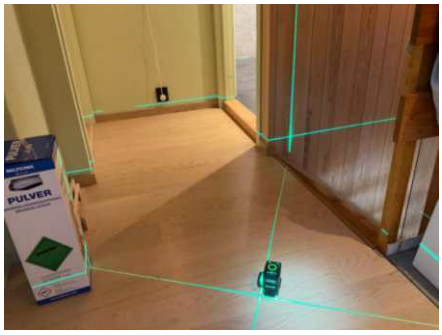
• Noe knirk er registrert i 1. etasje.

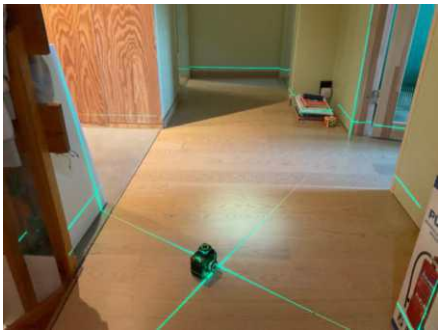
Tilstand på etasjeskiller mot krypkjeller er ikke kjent, da det ikke har vært mulig å foreta nærmere undersøkelser på grunn av manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

• Registrert knirk i 1. etasje kan indikere bevegelser i bjelkelaget eller slitasje i festepunkter, men vurderes normalt som et bruksmessig forhold. Manglende tilgang til etasjeskillet mot krypkjeller gjør at tilstanden ikke kan vurderes, og skjulte skader eller fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes. Uavklart tilstand gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens funksjon og eventuell behov for tiltak, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn på videre bevegelser eller fuktproblematikk.





Radon

Vurdering av avvik:

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

• Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe med murt vedovn i stue i underetasjen. Lukket innsats med glassfelt på tre sider.

Ildsted ble montert i 2016. Iht. eier.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt undersøkelse av grunnmur og veggkonstruksjon på bod i underetasjen. Fuktkvote ble målt til ca. 19 % i bunnsvill på utforet vegg mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i treveggen på bod i underetasjen. Fuktkvoten ble målt til ca. 19 % i bunnsvill. Målingen er utført med hammerelektrode med isolerte trepigger og Protimeter MMS fuktindikator. Målepunktet representerer kun den delen av konstruksjonen som er tilgjengelig, og skjulte skader eller høyere fuktverdier i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

• Fuktnivå ca 19 %

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå i bunnsvill øker risikoen for sopp- og råteutvikling over tid. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan treverket få redusert styrke, og det kan oppstå behov for utskifting av berørte konstruksjonsdeler.

Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen for å overvåke utviklingen, samt å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen. Skjulte skader eller høyere fuktverdier i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes, og ytterligere undersøkelser bør vurderes.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under underetasjen. Det er ikke tilkomst til denne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren, og den er derfor ikke undersøkt innvendig. Det var heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i organiske materialer, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Eier opplyser at etasjeskillet mot krypkjeller er av siporeks-elementer.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader i eller i tilknytning til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at inspeksjon kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende adkomst og inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader forårsaket av fukt, noe som kan medføre omfattende skader over tid uten at dette oppdages.

TG2 er satt for å belyse risikoen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert furutrapp mellom etasjene. Eikeparkett lagt i inntrinn.

Vurdering av avvik:

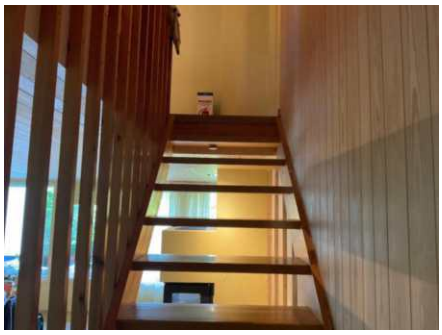
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Tredør med glassfelt til ett rom i 1. etasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Plassbygde skap i entre.
- Div. belysning.

VÅTROM

1. ETSJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom ble jmf. eier oppusset i 2016. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger noen bilder og div. faktura etc som dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETSJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger noen bilder og div. faktura etc som dokumentasjon. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETSJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak med innfelt downlights.

1. ETSJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

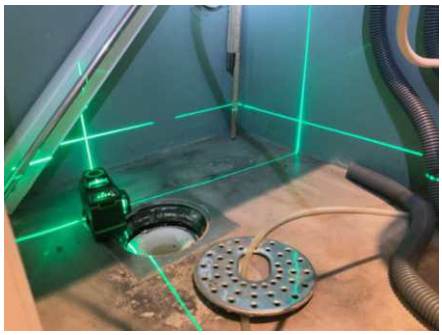
Microsement på gulv og elektriske varmekabler som varmekilde. Registret noe fall på gulv i retning sluk. Dog er det stedvis ikke tilstrekkelig med fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mindre fall på gulvet enn dagens krav tilsier. Dette medfører at det kan bli liggende noe vann på gulvet ved en fremtidig vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.



1. ETSJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og ca. 15 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til topp gulv ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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 våtrommet.







1. ETSJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flere skapinnredning samt utslagsvask i kompositt. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETSJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.





1. ETSJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking på vaskerommet. Rommet har to yttervegger, hvor hulltaking ikke er aktuelt etter NS3600. Den tredje aktuelle veggen ligger mot bad, og vurderes som risikofylt å bore i på grunn av mulig skjulte rørføringer, elektriske installasjoner eller andre konstruksjonselementer som ikke kan lokaliseres uten inngrep. På bakgrunn av dette anses hulltaking som ikke hensiktsmessig i dette rommet.

1. ETSJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble jmf. eier oppusset i 2016. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger noen bilder og div. faktura som dokumentasjon. Det er lagt nye fliser på gulv i 2026 med unntak av fliser i dusjhjørnet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETSJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger noen bilder og div. faktura etc som dokumentasjon. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETSJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og microsement som ferdig overflate på vegg i dusjhjørnet. Sparklet og malt himling i dusjhjørnet, samt panel i tak på øvrige deler av badet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss/sprekker og delvis løs flisfuge mellom enkelte fliser. Det er også registrert minst tre sprukne fliser under servantinnredningen. Det er avskalling i microsement på ett område ved dusjdøren, samt enkelte lokale misfarginger i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og løse flisfuger, sprukne fliser og avskalling og misfarging i microsement bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport






1. ETSJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall på gulvet til sluk i dusjhjørnet. Det er noe fall på gulvet mot sluk under servantinnredningen, men det er også noe motfall mot døren i forhold til sluk under servantinnredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

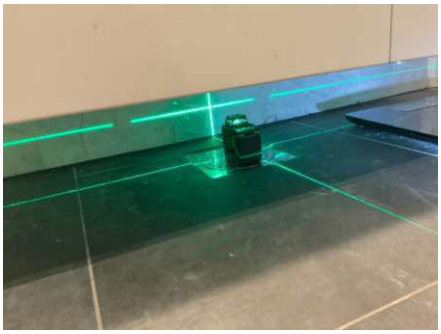
Konsekvens/tiltak

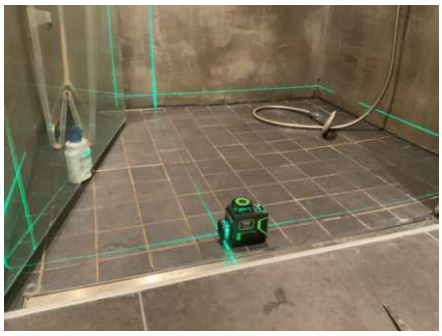
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Om sluk under vask skulle vært tett og vann skulle renne utover gulvvet vil det samles seg vann på gulv mot dørterskel og mulighet for vann til å renne ut.

Tilstandsrapport







1. ETSJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst at det er benyttet sveisemembran i gulvet og membranplater på vegg med tilhørende smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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 våtrommet.





1. ETSJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning med to servanter, speil i dører på overskap over servant, samt håndklestang med varme.

1. ETSJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



1. ETSJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra soverom og mot bad (dusjhjørnet). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %, som tilsier tørt treverk i dette området.





KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i tre farge. Kompositt benkeplater med undervekt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøleskuffer.
Frittstående kjøleskap og evt. fryseskap på bod ved kjøkken.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte vegger og tak. Microsement på gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servantinnredning og speil på vegg over servant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte montert i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende tilluftspalte ved dørterskelen. Dette kan medføre redusert luftutskifting og påvirke ventilasjonens effektivitet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftspalte ved dørterskelen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og opprettholde ventilasjonens effektivitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap plassert på vaskerom.

Eier opplyser at det aller meste av vannrør ble skiftet i 2016.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Ventilasjon : Type romventilasjon på soverom, med unntak av rom benyttet som TV-stue (monterte ventiler i yttervegg som kan regulere utluft og innluft). Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer.





TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2019.

Til info : sist service ble utført i Juli 2026. Neste service bør utføres sommer 2027.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

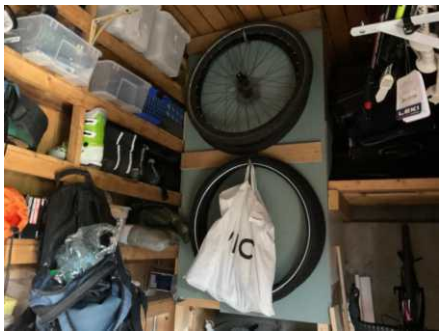
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder som er innbygd i bod med utvendig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.



Elektrisk anlegg

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

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

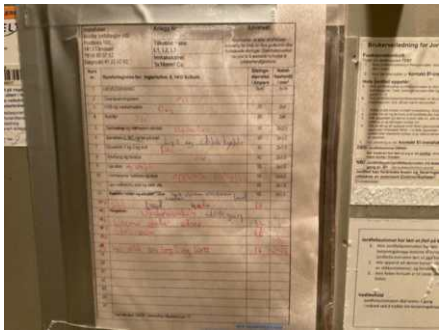
Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

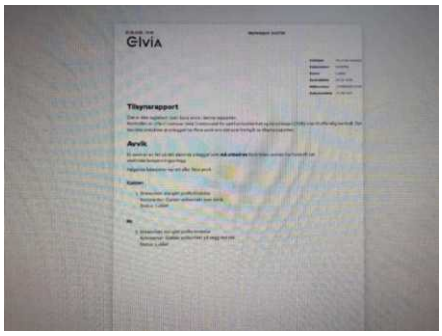
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

Sist gjennomført EL-tilsyn 05.02.25 som er lukket/ godkjent.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat er lokalisert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig drensløsning: Ingen synlig.
Alder : fra byggeåret.
Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og det er trolig ringmur i betong/murverk.

Vurdering av avvik:

• Observasjon av sprekk/riss i grunnmur i bod i underetasjen, samt en sprekk langs grunnmuren ved carport/utebod.

• Riss i mur langs carport.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Det anbefales å overvåke sprekkene over tid for å avdekke eventuell negativ utvikling, og ved økt omfang bør årsak kartlegges og nødvendige tiltak iverksettes.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på kommunale varsler og eventuelle tiltak mot flom.

Det bør alltid være etablert fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset. Dette er ofte vanskelig å måle i praksis.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

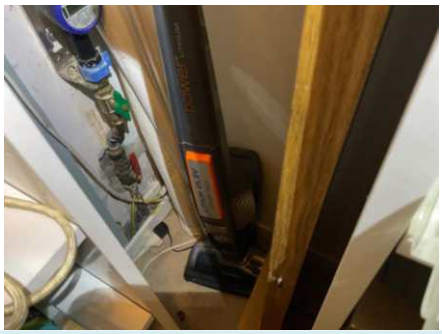
Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levetid for de utvendige vann- og avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Når utvendige vann og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre ledninger kan ha redusert materialstyrke og være mer utsatt for skader som kan oppstå uten forvarsel. Forholdet medfører økt usikkerhet rundt restlevetid og kan innebære behov for vedlikehold eller utskifting innen normal tidshorisont.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å følge med på kommunale varsler og eventuelle tiltak mot flom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

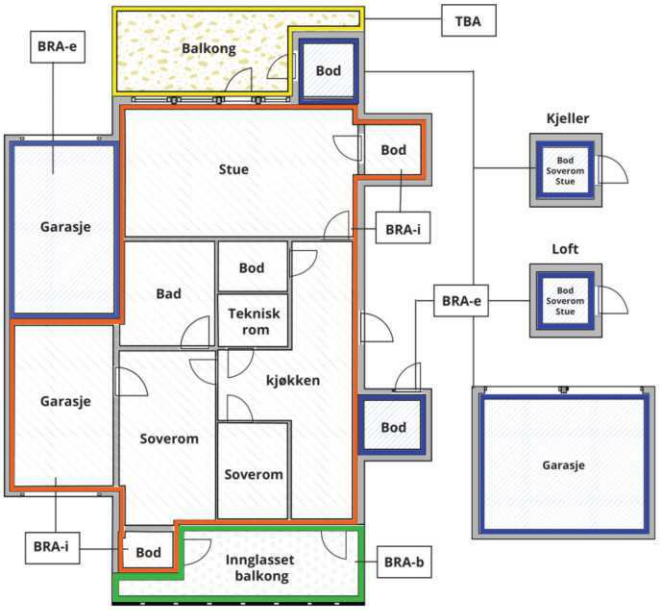
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	59			59	39
1. etsje	74	6		80	
SUM	**133**	**6**			**39**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, kjøkken, bod, toalettrom		
1. etsje	Entré/ gang, vaskerom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal 1. etasje er målt til ca 73,5 kvm. Utvendig bod målt til 6 kvm og er lagt til i BRA- e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Bad og WC i 1. etasje er slått sammen til ett rom. Bod er åpnet mot hovedsoverom. Det er etablert vegg mellom trapperom og stue/soverom. I underetasjen er bod åpnet mot kjøkken, og det er etablert toalett. Det er ikke kontrollert om tegningene er i samsvar med byggesaken eller om de utgjør grunnlag for brukstillatelse/ferdigattest. Eldre byggesaker kan omfatte mange dokumenter over flere år, og full gjennomgang ligger utenfor rapportens omfang.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om følgende :
- Byttet fliser på hovedbad (Ikke i dusjsonen)
- Montert varmepumpe/ AC på hovedsoverom
- Satt opp vegg og dør inn til stue i overetasje som tidligere var åpen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Eirik Stensland Aarseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	227		0	426.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ingierkollveien 6

Hjemmelshaver
Aarseth Eirik Stensland, Aarseth Kaja Christine

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 etablert boligområde på Kantoråsen i Oppegård kommune, med nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, kollektivtransport og Kolbotn Torg. Området består av flere tun med beplantning, lekeplasser, utearealer og naturpregede friarealer. Dagligvaretilbud finnes blant annet ved Kiwi, Coop Mega og Coop Marked. Kolbotn Torg ligger i kort avstand og har et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Kolbotn stasjon har hyppige togavganger mot Oslo, med reisetid på ca. 12–17 minutter avhengig av avgang. Bussforbindelser finnes også i nærområdet. Kolben kulturhus tilbyr kino, bibliotek, kulturskole og ulike kulturarrangementer. Nærområdet gir tilgang til tur- og rekreasjonsområder, herunder Bunnefjorden med badeplasser, lysløype på Greverud og flere friluftsområder i Sørmarka med helårs tur- og løypenett. Det er kort avstand til slalåmbakke, fotballbaner, idrettshaller, sykkelterreng, golfbane og svømmehall. Eiendommen ligger innen gangavstand til Vassbonn barneskole og har kort vei til Ingieråsen ungdomsskole. Det finnes flere barnehager og videregående skoler i nærliggende områder.

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

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og på grunn i carport. Uteplass med heller ved inngangsparti, utgang til terrasse fra stue underetasje. Hage med gressplen, blomsterbed og div. pryd beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Enebolig i kjede oppført over 2 etasjer (U. etasje og 1, etasje). Boligen er oppført på ringmur med krypkjeller. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Noe malt fasadeplater i syd. Flatt yttertak i tre tekket med folie. Vinduer og dører med isolerglass. Boligen ble noe ombygd og tilbygd i 2016.

Parkering

Carport ved boligens inngangsparti. Plass til parkering på egen grunn.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt	37769665			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	19.08.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.09.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260091
Addresse	Ingierkollveien 6		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Selgers navn	Eirik Stensland Aarseth		
Selgers navn	Kaja Christine Aarseth		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Polise/avtalenr.:

37769665

Våtrom

Initialer selger:
E S
K C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet ble totalrenovert i 2016. Det er byttet fliser på gulvet i 2026 (ikke inni selve dusjnisjen).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer fra rørlegger Mu Vvs Teknikk AS. Kvitteringer fra Tormod Kronstad AS. Flis og membran. Kvitteringer og kopi av sertifiseringer fra Bad og membran AS som la sveisemembran på bad.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se over. Sveisemembran lagt av Bad og Membran AS på hovedbad. Smøremebran på vaskerom og toalettrom lagt av Tormod Kronstad AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle sluk skiftet. Se punkt 3 og faktura fra Mu Vvs Teknikk AS.

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:

Ja, det ble lagt varmekabler på bad, vaskerom og toalettrom. Alt av El ble byttet i hele boligen. Herunder på bad.

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:

Samsvarserklæringer, garantiskjema og bilder

Initialer selger:
E S
K C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se punktene om våtrom og fakturaene fra Mu Vvs Teknikk AS. Alt av vannrør og avløpsrør i huset ble byttet i 2016.

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:

Ja. Se over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Bytte av alle vinduer, terrassedør og ytterdør

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygd terrasse utenfor stue/kjøkken i underetasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra byggmester på bytte av vinduer og balkongdør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

og ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av sikringsskap, bytte av alt av EL, montering av downlights med mer i 2016-2017.

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:

Samsvarserklæring. Garantiskjema og bilder av montering varmekabler og varmefolie. Se forøvrig dokumentasjon lagt under punktene Våtrom.

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?:

Elvia

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:

Montering av varmepumpe/aircondition på hovedsoverom

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av romventilatorer i alle soverom.

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:

Kvittering for varmepumpe og kvittering på service i 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Follo varmepumpeteknikk AS gjennomførte service på varmepume/ AC

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Dokumentasjon lastet opp over.

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetanken ble fjernet da vi pusset opp huset i 2016.

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

Beskrivelse:

Overetasjen ble bygd ut ved at veranda ble innlemmet i etasjen. Søkt og godkjent av kommunen.Bygd terrasse i utenfor underetasje. Bygd sykkelskur ved siden av carport. Ukjent om dette burde vært meldt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Ikke gjort det

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

☑ 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

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

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

Det ble fjernet støttestolpe i carporten for å lette innkjøring/ parkering. Drager og støtter byttet ut med kraftigere materialer. Gjort i 2016 eller 2017.

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:

MG bygg AS.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.09.2026

Signert av *Eirik Stensland Aarseth*

Signert av *Kaja Christine Aarseth*

Initialer selger:
E S
K C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348698**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149542566**
Gårdsnummer **247**	Bruksnummer **227**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **157,34**

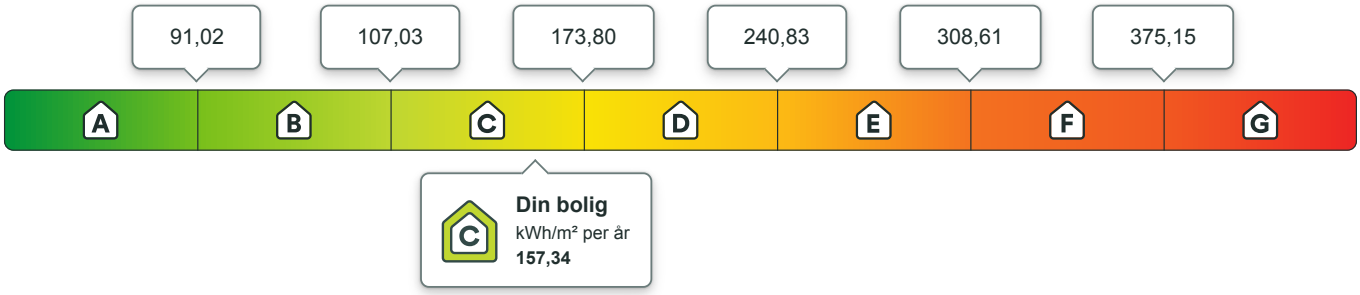
Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 587,35	**175,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-247/227

Norkart
Utskriftsdato: 19.08.2026 12:12

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	INGIERKOLL VEIEN 6	Beregnet areal	426.2
Etablert dato	10.06.1970	Historisk oppgitt areal	426
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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	247/227
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	247/227
Skylddeling Skylddeling	10.06.1970			247/189 (-426), 247/227 (426)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631218.57	600614.14	0	Ja	426.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AARSETH EIRIK STENSLAND F130385*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ingierkollveien 6 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
AARSETH KAJA CHRISTINE F261185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ingierkollveien 6 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ingierkollveien 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149542566		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1971
2	149542566	1	Underbygg	Ferdigattest (FA)	14.11.2016

1: Bygning 149542566: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1971	22.11.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ingierkollveien 6	H0101	247/227	139	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

2: Bygningsendring 149542566-1: Underbygg, Ferdigattest 14.11.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.09.2016	02.09.2016	
Ferdigattest	14.11.2016	17.11.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ingierkollveien 6	H0101	247/227	10	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10	0	10	0	0	0

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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf	
Delarealer	**Delareal**	426 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_6
	Delareal	19 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Delareal	426 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	426 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	KANTORSLETTA

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4705 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4705)
Navn	KANTORFELTET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5219/4705_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 426 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** 10

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Id	202606 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202606)
Navn	Kolbotnveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

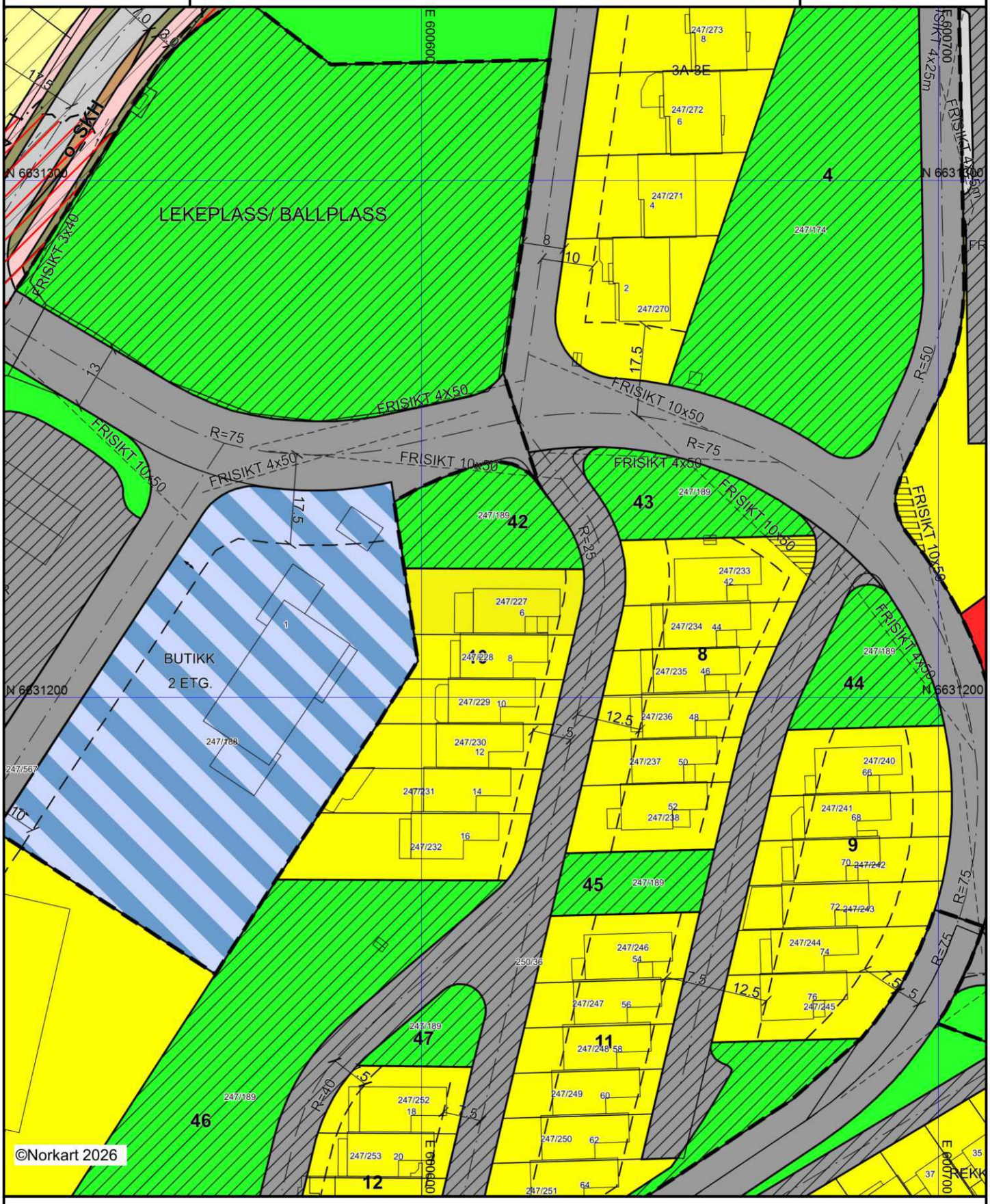
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/227
Adresse: Ingierkollveien 6
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Strandlinje vassdrag
- Avkjørsel

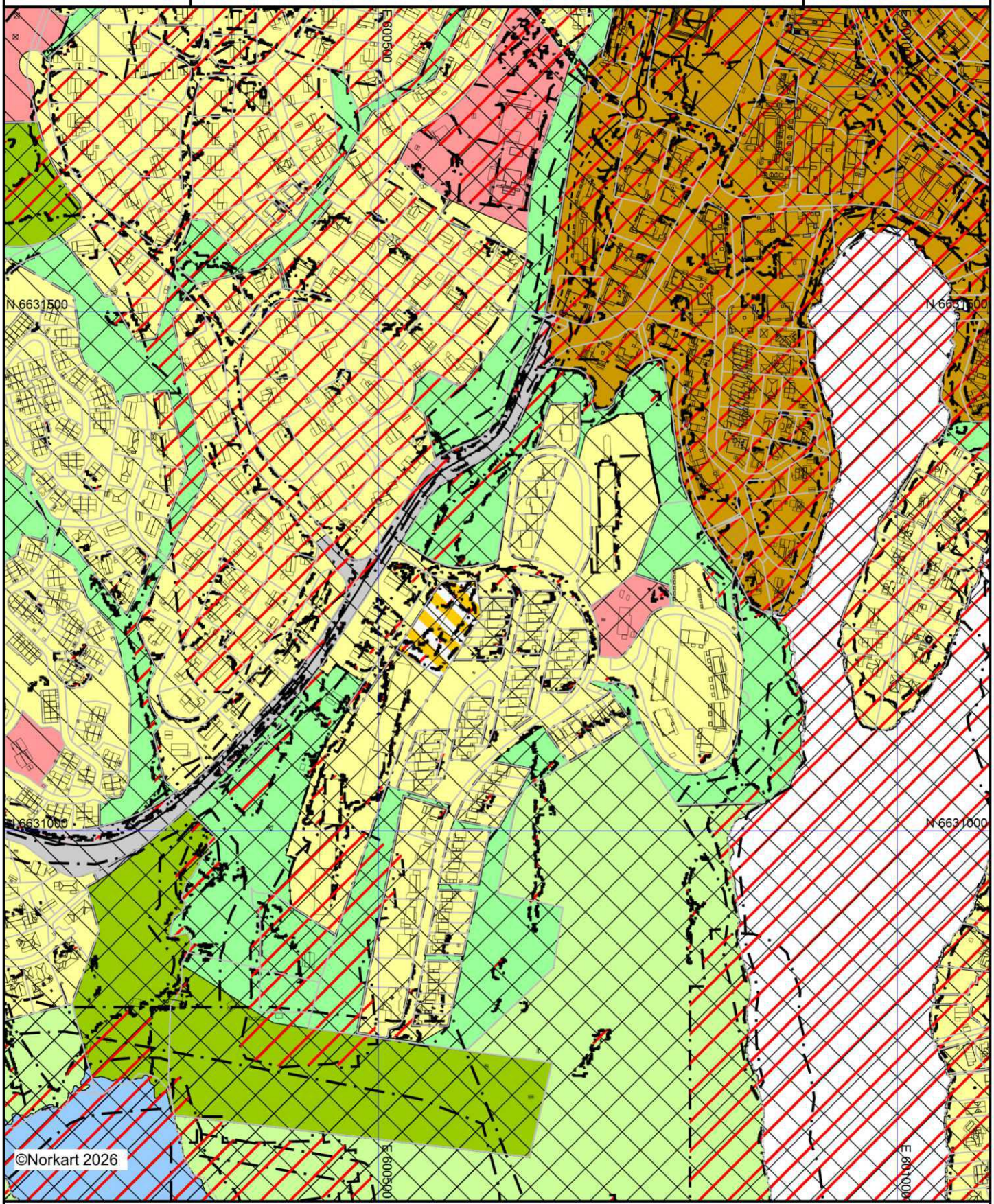
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/227
Adresse: Ingierkollveien 6
Dato: 19.08.2026
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
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KANTORFELTET, OPPEGÅRD KOMMUNE

§ 1. Reguleringsplanens begrensning er vist med sort strek på kartet.

Husenes størrelse og plassering fremgår av planen.

§ 2. Tomt nr. 14 reguleres til forretningsbebyggelse i ikke over 2 etasjer.

§ 3. Tomt 6 reguleres for boligblokker i 3 etasjer med plass for garasjer, som vist på plan.

Tomtene 15 og 16 reguleres for boligblokker i 4 etasjer med plass for garasjer som vist på plan.

§ 4. Tomtene 8, 9, 10, 11, 12 og 13 reguleres til rekkehus i 2 etasjer,som plan viser. Disse kan utføres i sin helhet i tre.

§ 5. Tomtene 31, 32 og 33 reguleres til terrassehus. Utnyttelsesgraden, eksklusive garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.

§ 6. På tomtene 25-30 og 36-41, 3A-3E og 7D og 7E kan oppføres våningshus i en etasje med eventuell innredet kjelleretasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
Utnyttelsesgraden, ekskl. garasje må ikke overstige 14 % av tomtens nettoareal, for tomtene 25-30 og 36-41, og ikke over 20 % for tomtene 3A-3E og 7D og 7E.

§ 7. Ensartet fasademateriale må gjennomføres for samme kvartal eller husgruppe.

§ 8. Takene skal være flate med innvendig nedløp. (Gjelder ikke for garasjer og barnehage, som kan utføres med annen takform).

§ 9. Husfarge godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Areal nr. 17a og 17c reguleres til parkmessig formål. Anlegget må godkjennes av bygningsrådet.

§ 11. Arealene 21, 22 og 23 (Markert med mørk grønt på plan) reguleres til friareal.
På de regulerte friarealer kan med bygningsrådets tillatelse oppføres bebyggelse eller anlegg for utnyttelse av friarealene - som barnehage og lignende.

§ 12. Tomtene 4, 19, 20, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 34 og 35 (markert med lys grønt på plan) reguleres til felles lekearealer, lekeplasser og ballfelt som vist på planen.

§ 13. Samtlige lekeplasser (sandkasselekeplasser, ballfelt og kvartalslekeplasser) opparbeides og ferdigstilles sammen med feltet for øvrig.

§ 14. Tomtene 5 og 18 reguleres til felles garasjeplasser.

§ 15. Tomtene 1 og 24 reguleres til felles biloppstillingsplasser.

§ 16. Der skal være min. 1,25 oppstillingsplasser for bil pr. leilighet. Biloppstillingsplasser eller garasjeplasser for leiligheter må angis ved byggeanmeldelse.

§ 17. De enkelte tomtegrenser kan angis ved levende hegn. Mot veger og parkarealer skal grensen markeres med levende hegn eller 80 cm høyt flettverksgjerde.

§ 18. Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn hindrer oversikt i vegkryss eller virker sjenerende for nabo.

§ 19. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas av hensyn til områdets karakter etter bestemmelse av bygningsrådet.

§ 20. Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelsesformål. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§ 21. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 22. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre mindre vesentlige unntak fra foranstående bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 27. mai 1970

Nordre Follo kommune

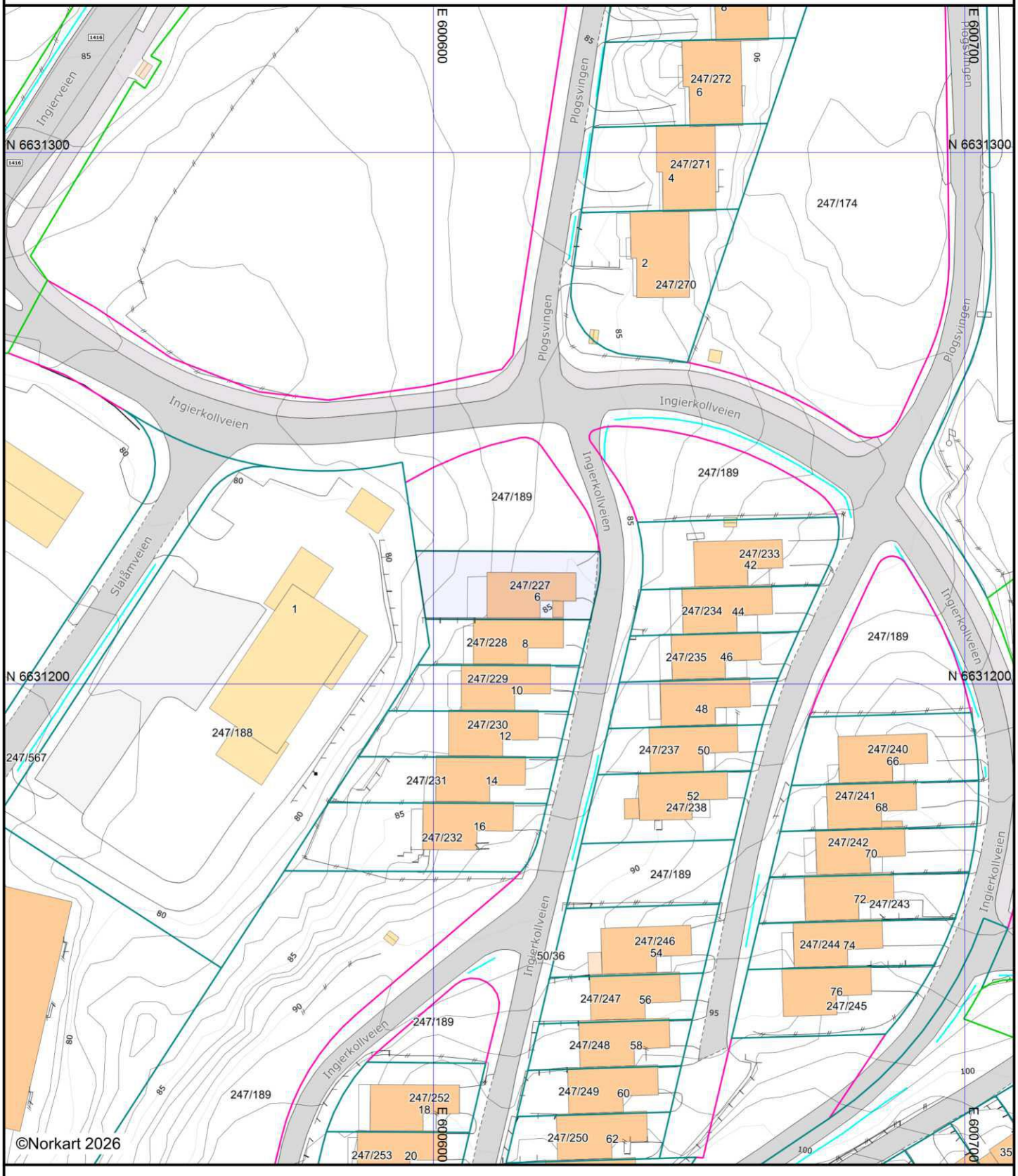
Grunnkart

Eiendom: 247/227
Adresse: Ingierkollveien 6
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 247/227

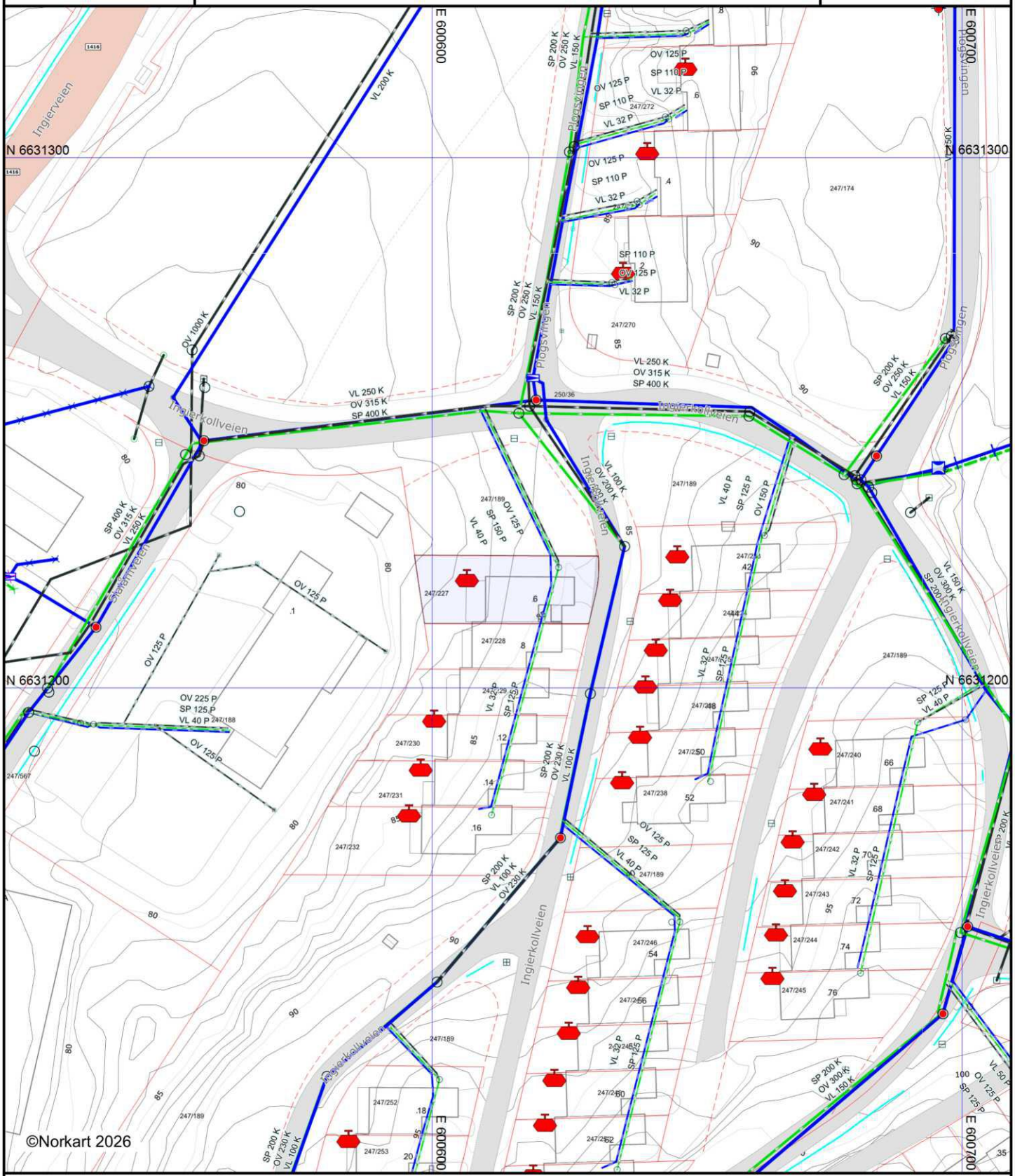
Adresse: Ingierkollveien 6

Dato: 19.08.2026

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

Taksprang

Mønelinje

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Ingierkollv. 10.

FIG I

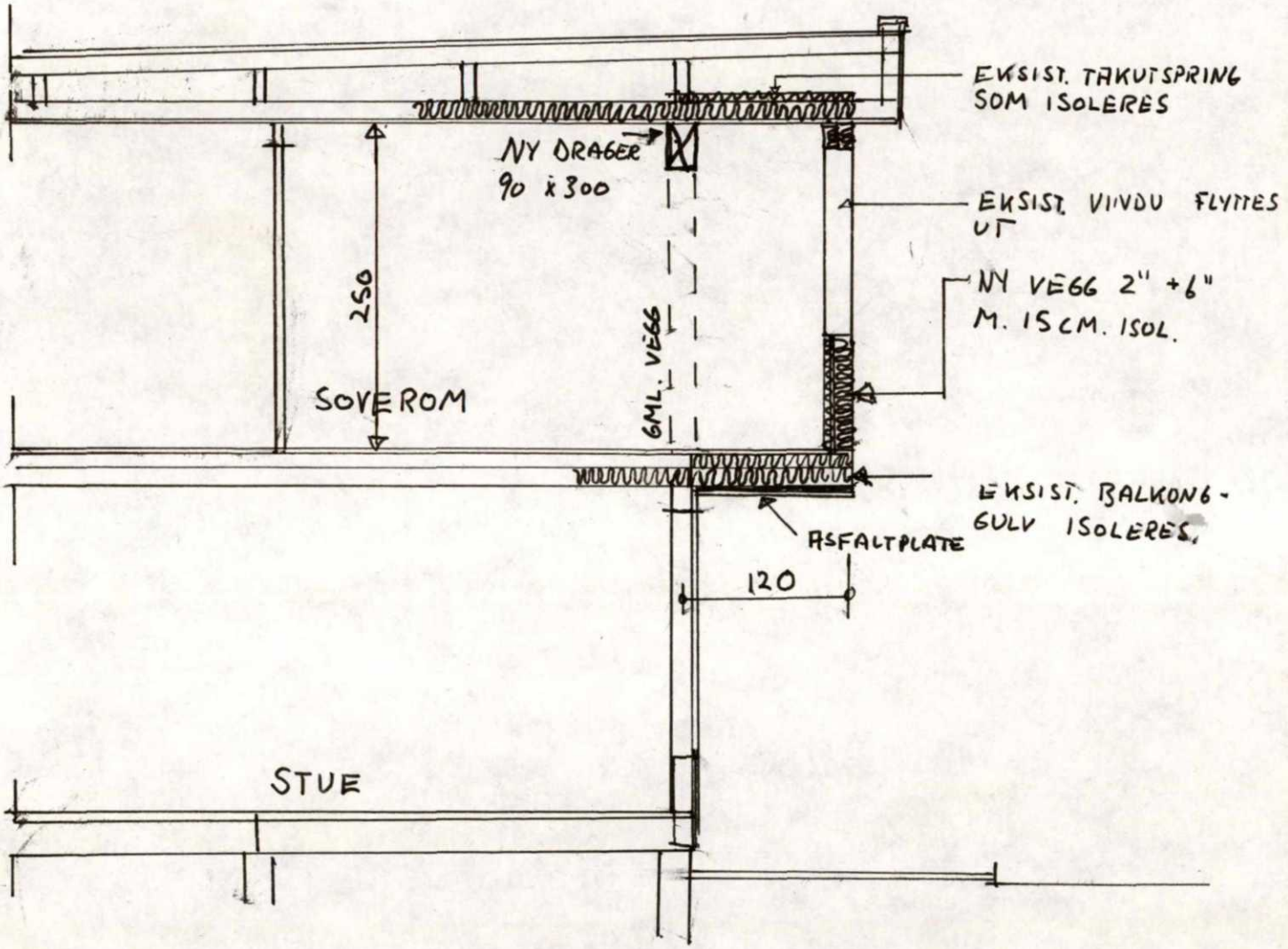
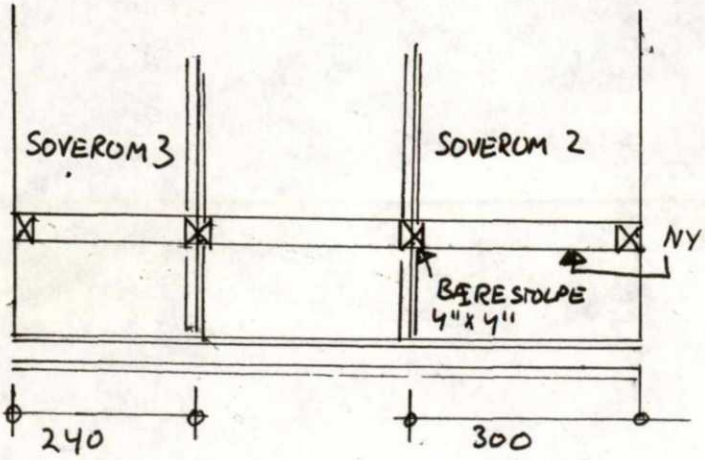
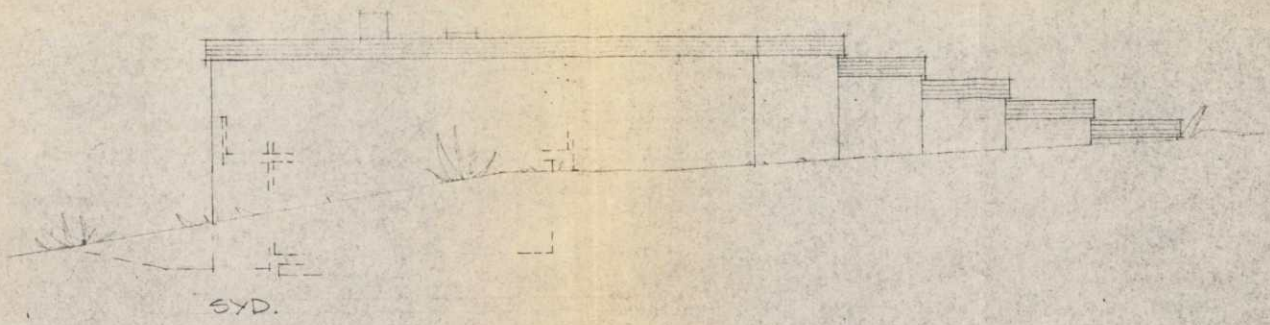


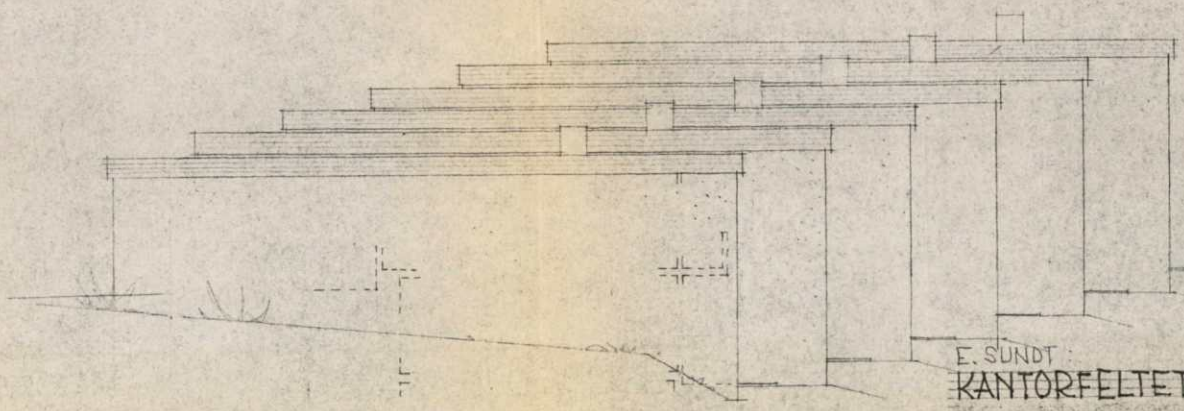
FIG II



OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
17.08.88 02830
ARKIV.....



SYD.



NORD.

Mottatt
12FEB1969

RETTET 2/5.69

E. SUNDT

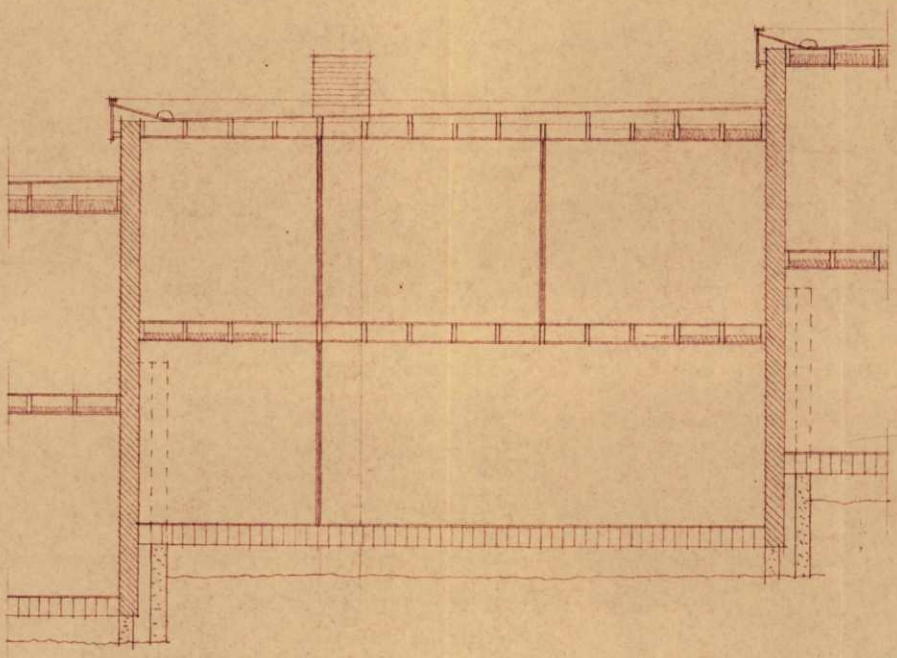
KANTORFELTET · KOLBOTN ·

KJEDEHUS. PARS. 10.

GAVLFASADER.

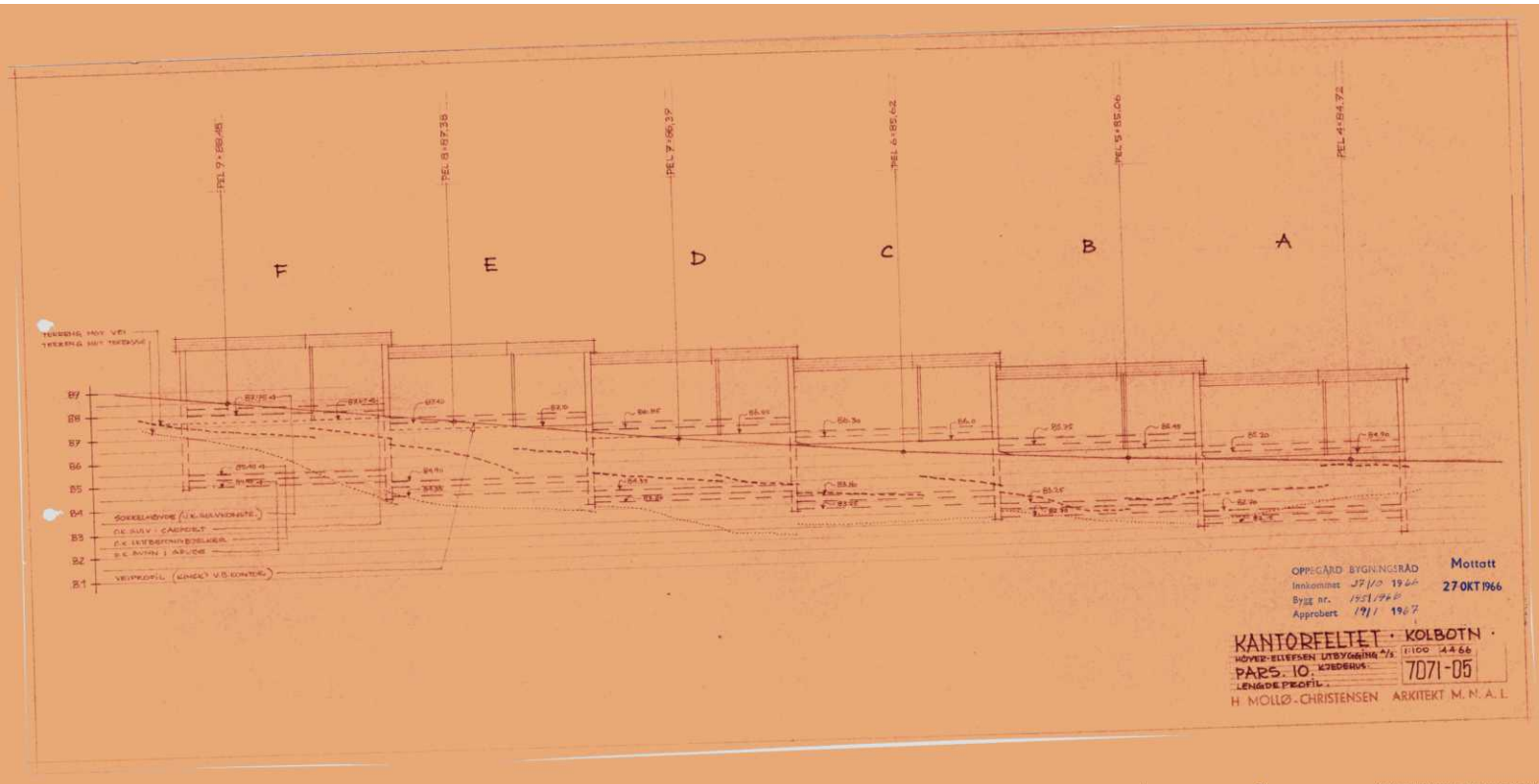
1:100	25.5.66
7071 - E	

H MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.



OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 27/10 1966 Mottatt
Bygg nr. 145/1966 27 OKT 1966
Approbert 19/1 1967

KANTORFELTET · KOLBOTN ·
HØYER-ELLEFSEN UTBYGGING A/S
KJEDEHUS.
LENGDESNITT.
1:50 25·5·66
7071-13
H MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.

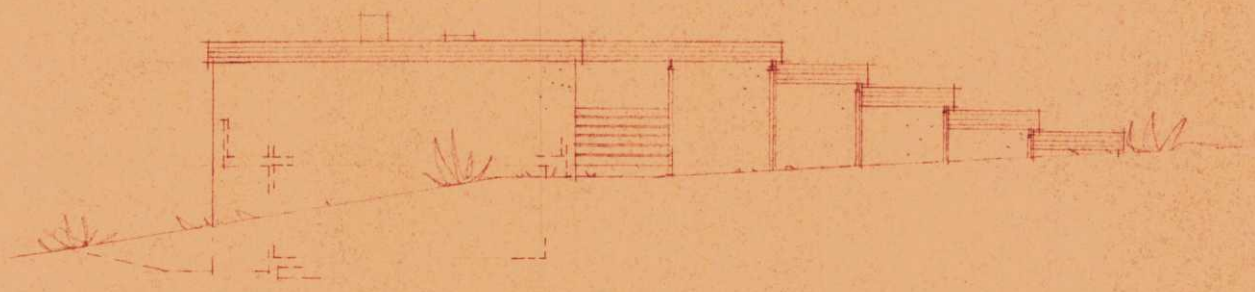


OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 27/10 1966
Byggnr. 1551/1966
Approbert 19/1 1967

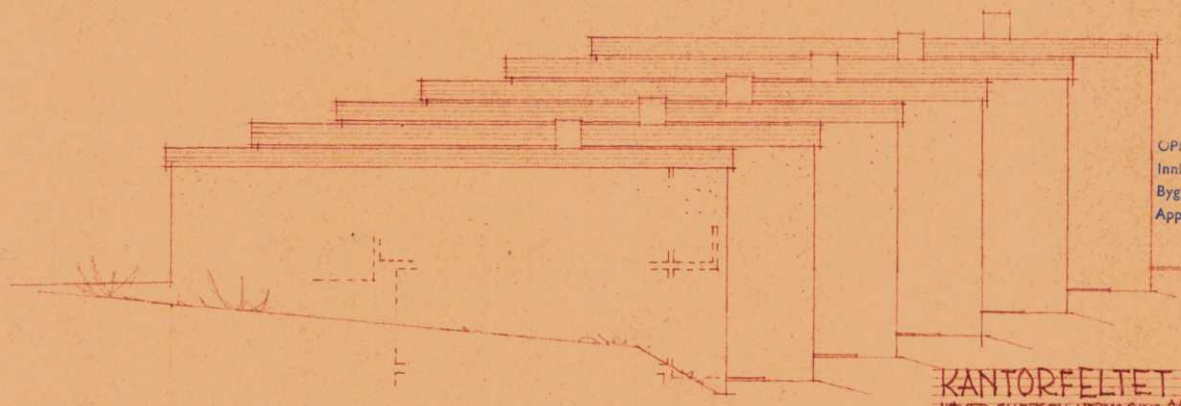
Mottatt
27 OKT 1966

KANTORFELTET · KOLBOTN ·
HØVER-ELLEFSEN UTBYGGING A/S
PARS. 10. KJELLERUS.
LENGDEPROFIL.
1:100 4466
7071-05
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

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



SYD.



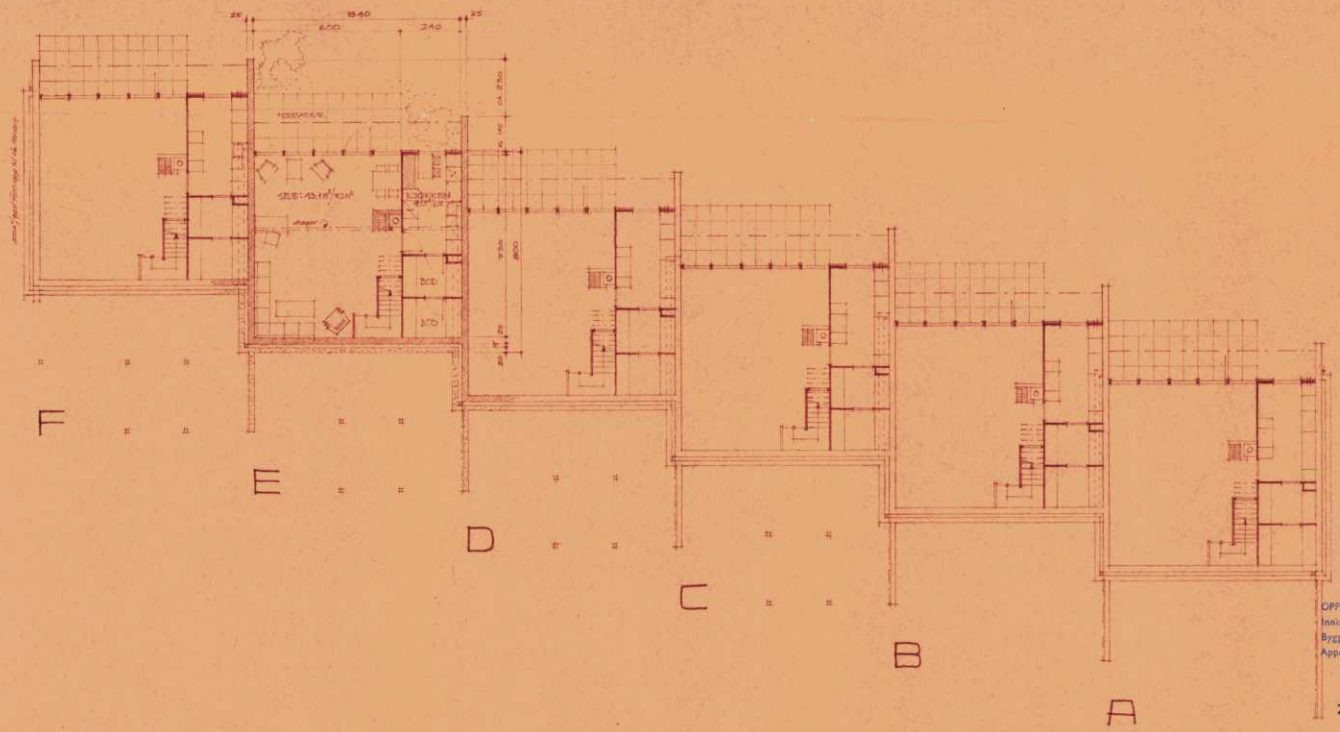
NORD.

OPP-GÅRD BYGN.NGSRÅD
Innkommet 27/10 1966
Bygg nr. 1451/1966
Approbert 19/1 1967

Mottatt
27 OKT 1966

KANTORFELTET · KOLBOTN ·
HØYER-ELLEFSEN UTBYGGING A/S
KJEDEHUS. PARS.10.
GAVLFASADER.
1:100 25.5.66
7071-
H MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

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

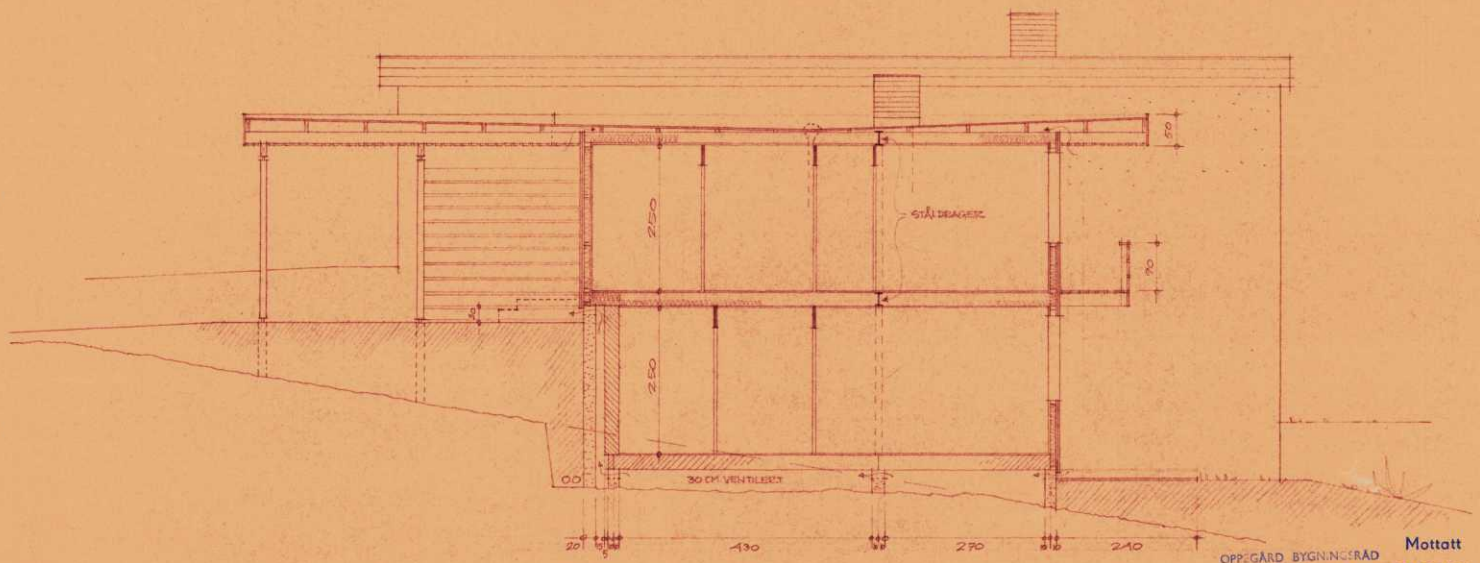


OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 27/10 1966
Bygg nr. 451/1966
Approbert 19/1 1967

Mottatt
27 OKT 1966

KANTORFELTET · KOLBOTN ·
NOVEG-ELLINGSEN UTBYGGING A/S
KJEDEHUS · PARS. 10.
PLAN - 1. ETASJE
1:100 25.5.66
7071-
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

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



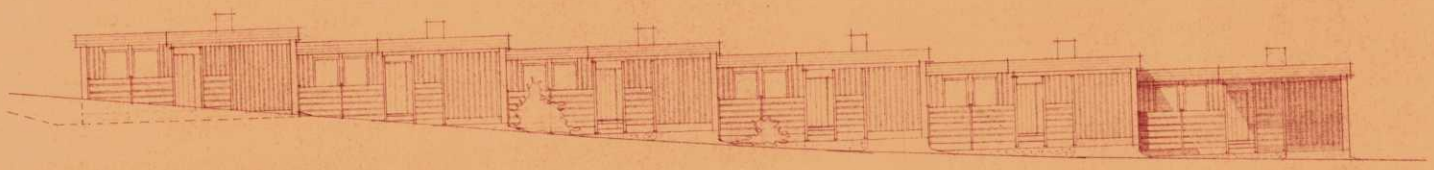
Mottatt
27 OKT 1966

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 27/10 1966
Bygg nr. 145/1966
Approbert 19/1 1967

KANTORFELTET · KOLBOTN ·
HØYER-ELLEFSEN UTBYGGING A/S
KJEDEHUS.
TVERRSNITT.
1:50 25.8.66
7071-12

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.

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

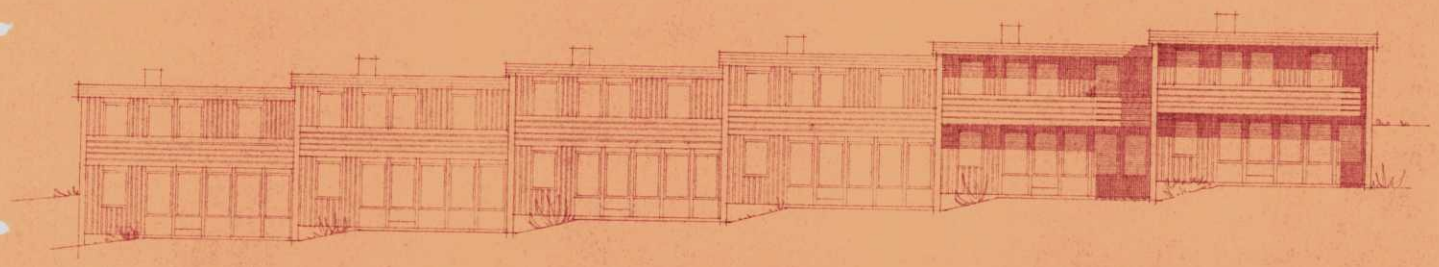


OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 27/10 1966
Bygg nr. 193/1966
Approbert 1/11 1967

Mottatt
27 OKT 1966

KANTORFELTET • KOLBOTN •
HØYER-ELLEFSEN UTBYGGING A/S
KJEDEHUS. PARS. 10.
FASADE ØST.
1:100 25-5-66
7071-
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

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



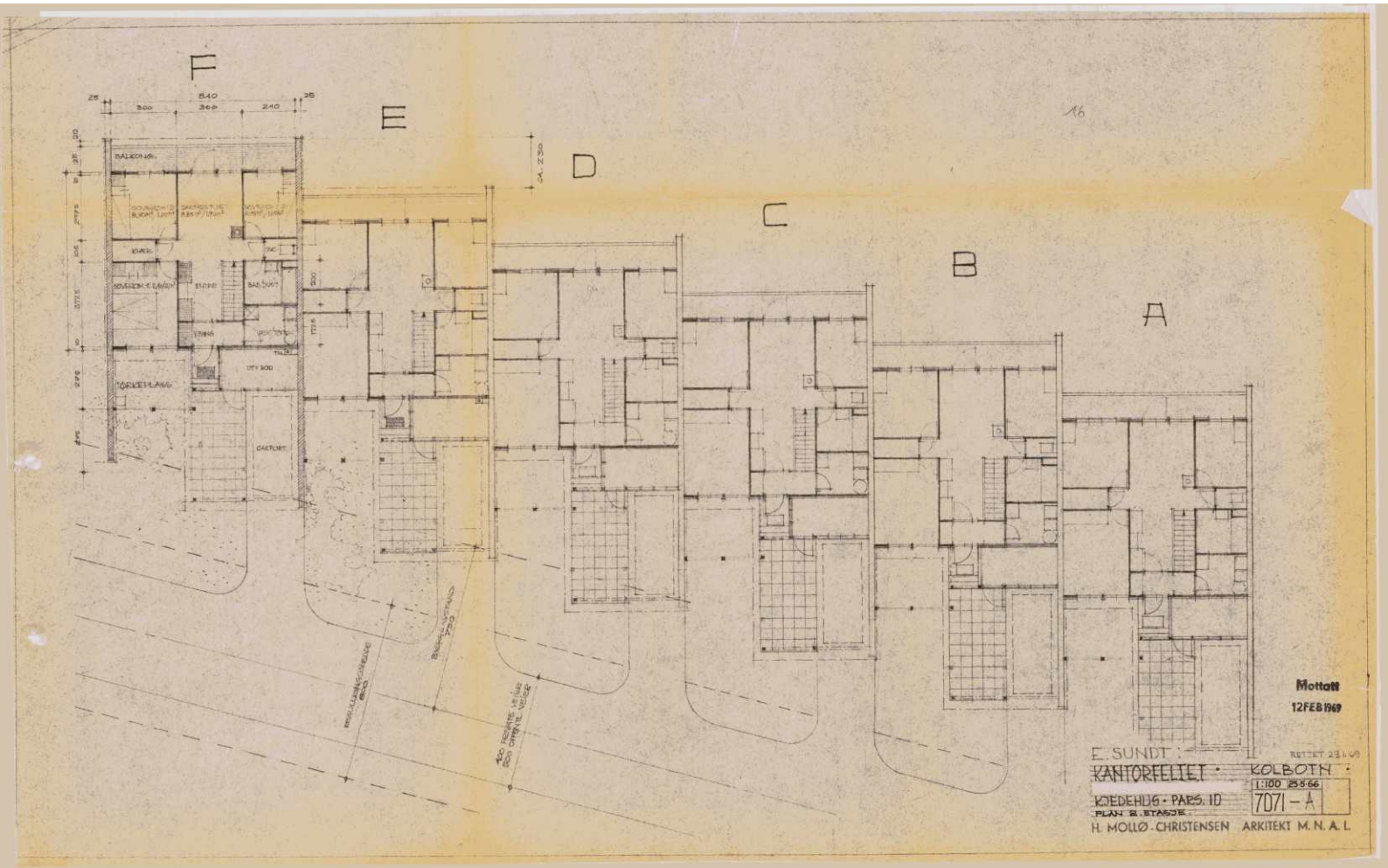
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 27/10 1966
Bygg nr. 351/1966
Approbert 1/11 1967

Mottatt
27 OKT 1966

KANTORFELTET · KOLBOTN ·
HØYER-ELLEFSEN UTBYGGING A/S
KJEDEHUS. PARS. 10.
FASADE VEST.
1:100 25-8-66
7071-

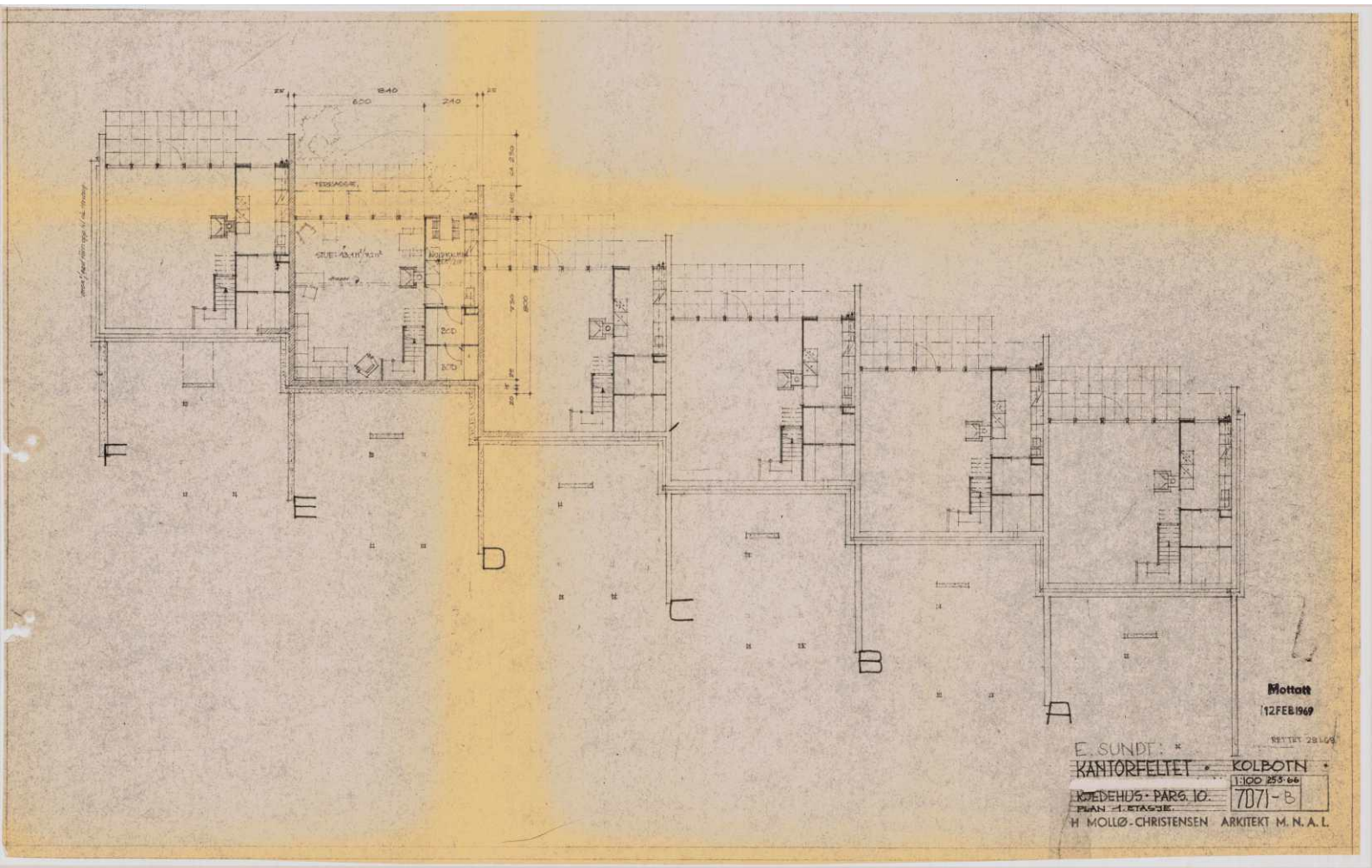
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L

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



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

Dansk Scanning A/S



Mottatt
12 FEB 1969

RETTET 28/04

E. SUNDT:

KANTORFELTET · KOLBOTN ·

KJEDEHUS - PARC. 10.

PLAN 1. ETASJE.

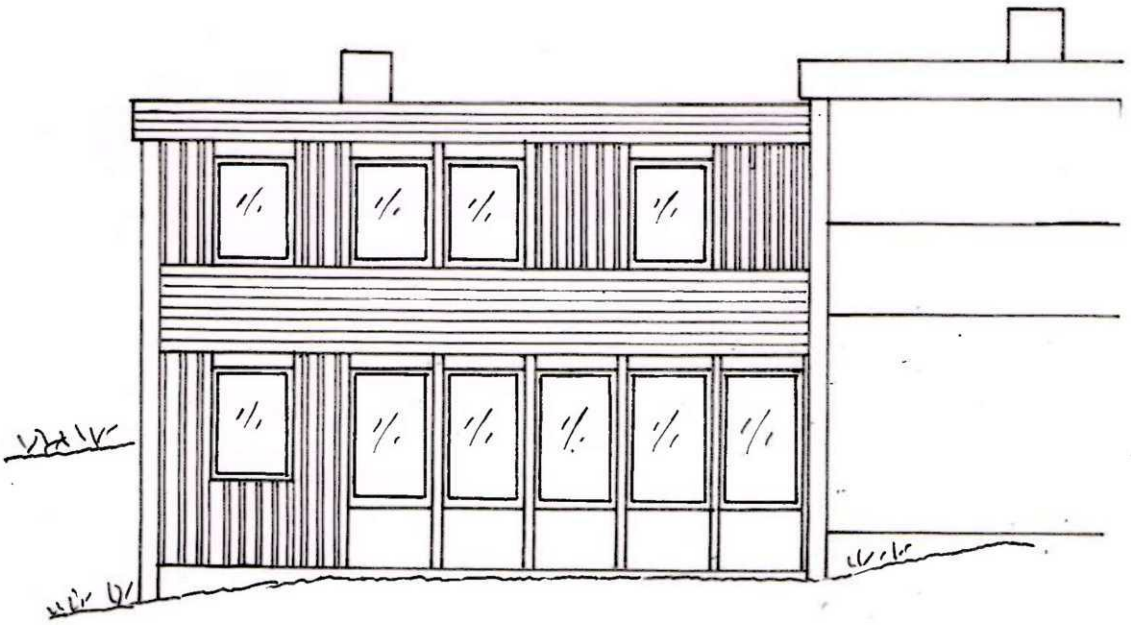
1:100 25.5.66

7071 - B

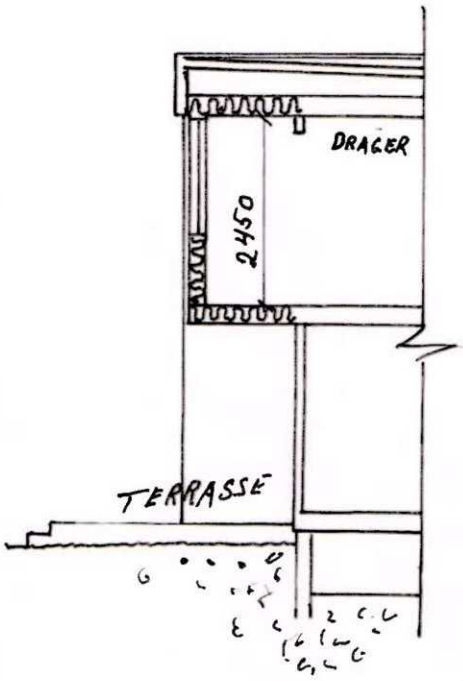
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.

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

Dansk Scanning A/S

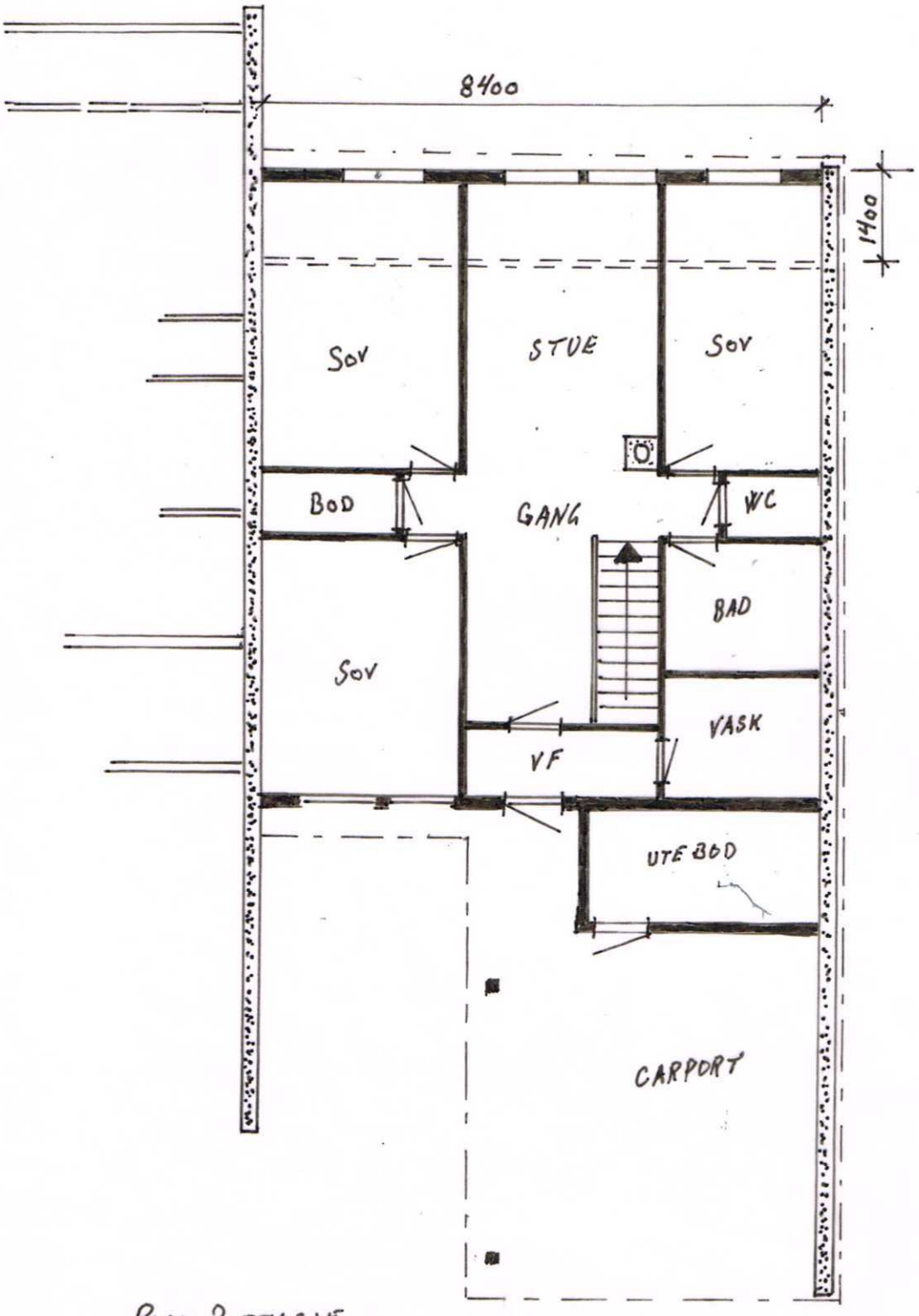


VEST



SNITT

INGIERKOLLVEIEN 6
47/227
INNBYGGING BALKONG
1:100
NY FASADE OG SNITT
9.8.16 Fm



PLAN 2. ETASJE

INGIERKOLLVEIEN 6
47/227
INNBYGGING BALKONG
1:100
NY PLAN
9.8.16 TEn

Oppegård kommune

TOMENG PROSJEKTERING TOM ENGEBRETSEN
Ryensvingen 15

0680 OSLO

Arkiv: GNR 47/227
Saksnr.: 16/3273-9
Vedtak: UMP 481/16
Saksbeh.: PBW
Dato: 14.11.2016

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71

Gjelder:	PÅBYGG - BOLIG
Byggested:	Ingierkollveien 6
Tiltakshaver:	Eirik Aarseth
Ansvarlig søker:	Tomeng Prosjektering Tom Engebretsen
Tillatelse:	02.09.2016

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 14.11.2016. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Bygg og Kart

Pernille Bjønness Waage
Byggesaksbehandler
Bygg og Kart

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:

Eirik Aarseth, Ingirkoll veien 6, 1410 KOLBOTN
Follo brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Kart

Vedlegg:
Informasjon om klagerett og klagefrister

Byggmester Gunnar Storløkken,
Vassbonnveien,
1410 KOLBOTN.

HL/JG Bygg 145/66 7.april 1970.

REKKEHUS M/6 LEILIGHETER PÅ KANTORFELTET, PARSELL 10, KOLBOTN.
BYGGHERRE - HARALD OG EIVIND SUNDT.

Ovennevnte bygg ble besiktiget av bygningskontrollen den 12.3. og 3.4.70.

Under henvisning til bygningslovens § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir rettet innen 3 mndr. fra dags dato:

1. Statiske beregninger over stålbjelker m/opplegg for bjelkelag må innsendes.
2. Statiske beregninger for takkonstruksjoner må innsendes.
3. Terreng foran hagedør må oppfylles eller trapp oppsettes.
   Terreng må planeres med fall fra grunnmur. OK
4. Husnummerskilt må oppsettes. Ikke

Ferdigattest kan utstedes når de påførte mangler er rettet.

Tilstede ved befaringen:
Ansvarshavende - Gunnar Storløkken
Byggeleder - Andersen
Oppegård kommune - H.Lien og J.R.Andersen.

Med hilsen

Gunnar Salthaug
bygn.insp.

etter fullmakt

Halvor Lien
bygn.kontrollør

Gjenpart sendt byggherren.

Utskriftsdato: 19.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 858,01 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	10 133,10 kr
Sum	**24 166,15 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	73.5 m3	56.54	1/1	0 %	4 155,50 kr	4 155,51 kr
Forbruk vann i fjor	15%	73.5 m3	52.01	1/1	0 %	3 823,06 kr	3 823,07 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	73.5 m3	42.34	1/1	0 %	3 111,80 kr	3 111,81 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	73.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 862,86 kr	2 862,87 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-69.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 929,35 kr	-3 929,34 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-69.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 614,99 kr	-3 614,99 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-69.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 942,45 kr	-2 942,46 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-69.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 707,07 kr	-2 707,07 kr
A konto forbruk vann i år	15%	153 m3	47.17	1/1	0 %	7 217,47 kr	4 811,61 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	153 m3	49.02	1/1	0 %	7 500,75 kr	5 000,48 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 720,70 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	**26 073,58 kr**	**17 570,80 kr**

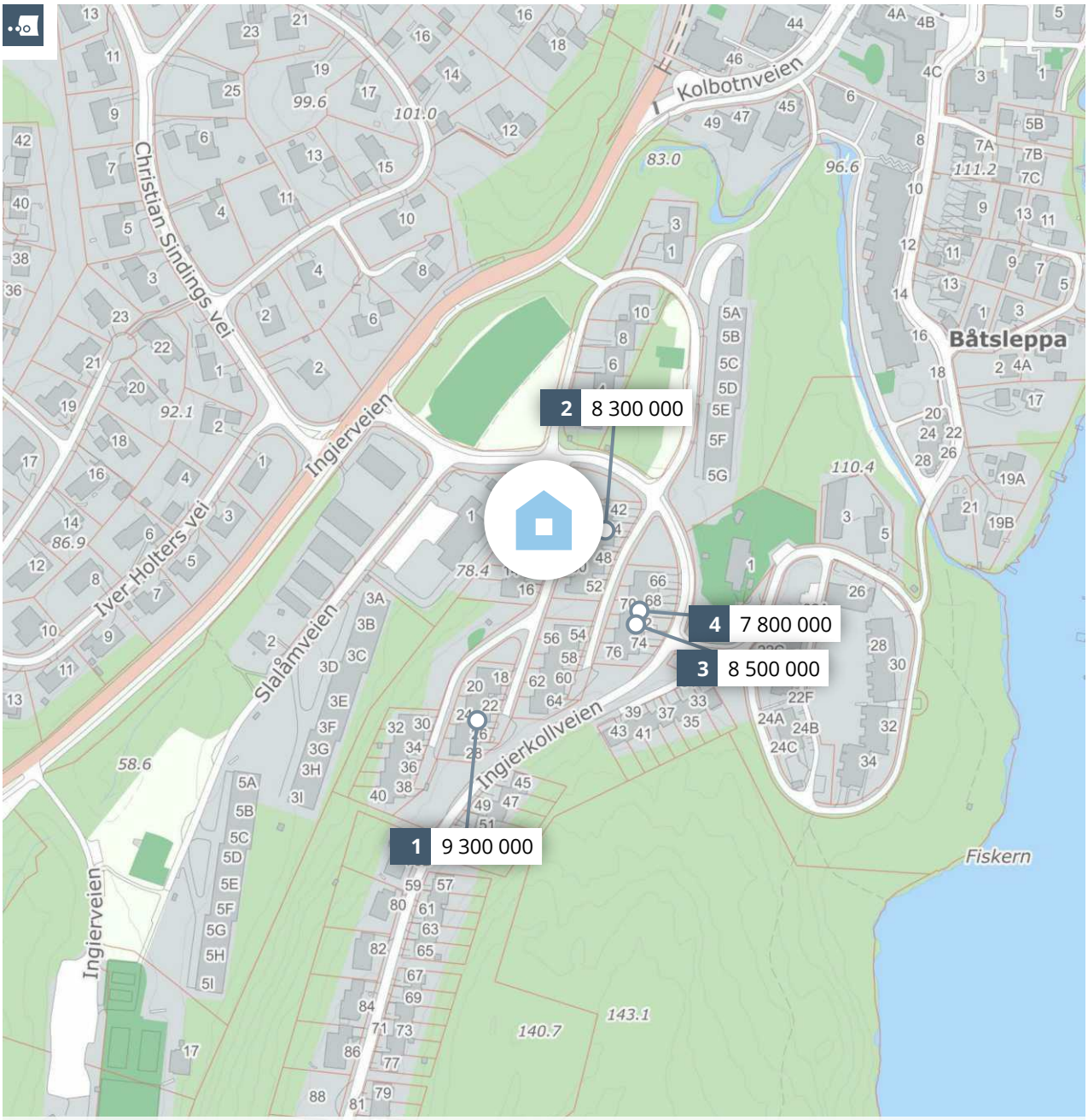
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

INGIERKOLLVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 19.08.2026

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ingierkollveien 6, 1410 KOLBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 247 BNR 227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kantoråsen

Verdivurdert til

8 400 000

-	8 400 000	63 158
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	- m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ingierkollveien 24				04.06.2026	8 900 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**69 925**
	133 m²	1970	233 m²	3 sov						
2	Ingierkollveien 44				10.06.2026	8 200 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**67 480**
	123 m²	1970	282 m²	3 sov						
3	Ingierkollveien 72				26.05.2026	8 300 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**63 910**
	133 m²	1970	322 m²	3 sov						
4	Ingierkollveien 70				22.06.2026	7 890 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**63 415**
	123 m²	1970	321 m²	3 sov						

Meget pen enebolig i kjede over to plan, beliggende helt på enden av rekken. Gjennomgående god standard, etter at boligen i nåværende eiers eiertid har gjennomgått en totalrenovering, ombygging og utbygging. Inneholder entré/gang, vaskerom, bad, TV stue og 3 soverom i 1.etasje, stue, kjøkken, separat WC og bod i underetasje. Gårdsplass med plass til flere biler, usjenerte uteplass og kort vei til skoler, barnehager, kollektivtilbud og Kolbotn sentrum.

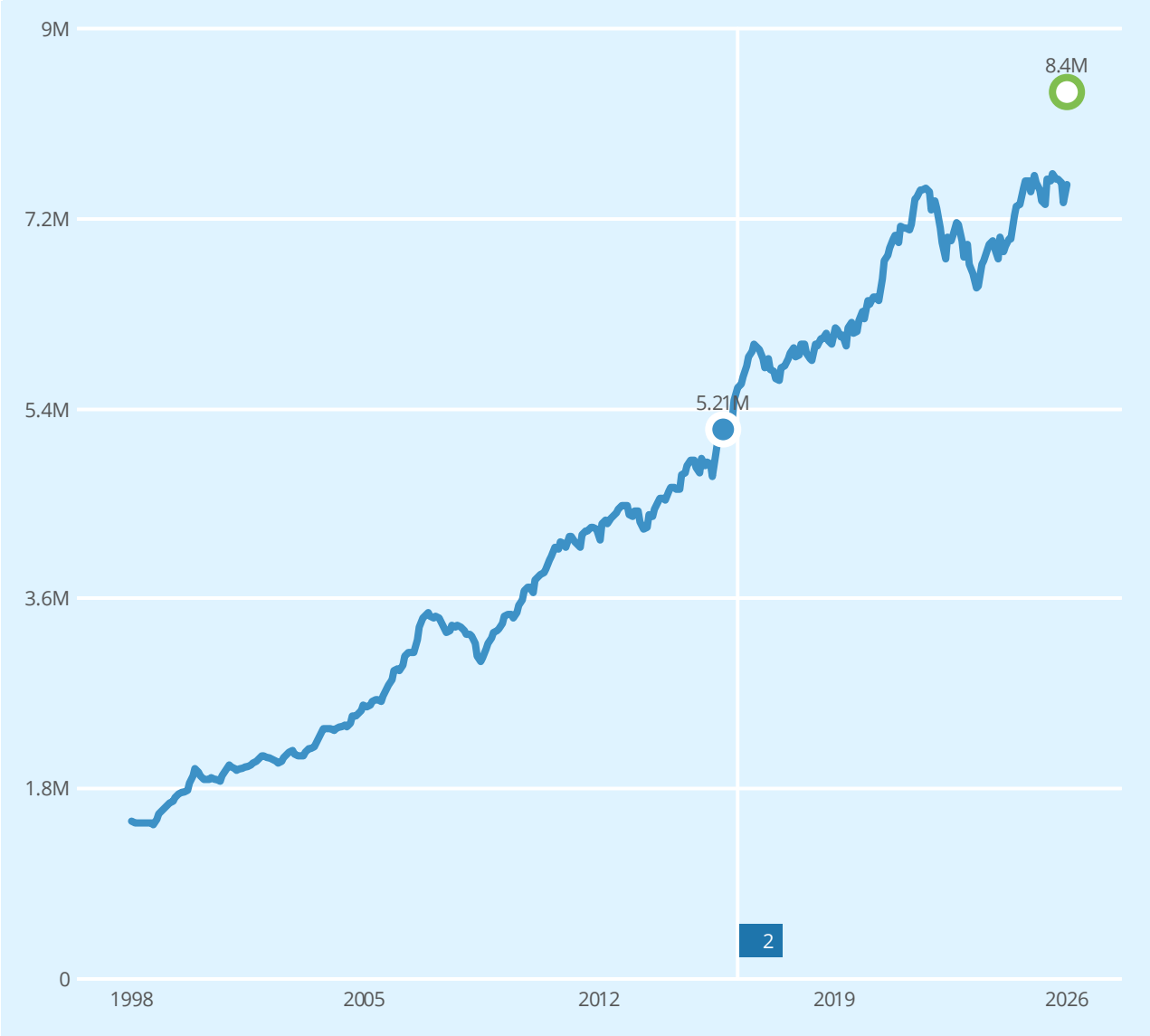
Boligen fremstår med pen og moderne standard, og bør være et attraktivt objekt i markedet.

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	
08.04.2016	19.04.2016	23.06.2016	4 900 000	5 210 000	0	5 210 000	3
07.04.1999		07.04.1999	-	1 475 000	-	1 475 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Utbygget, ombygget og totalrenovert.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1410 KOLBOTN nå

7
eneboliger til salgs

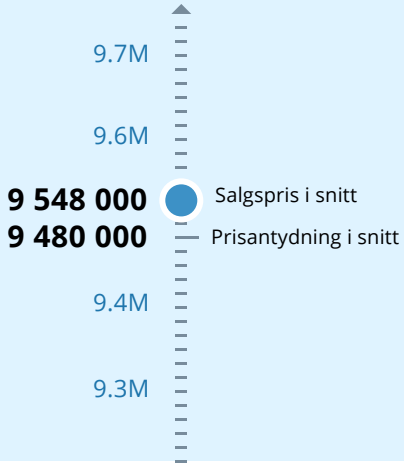


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i 1410 KOLBOTN siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

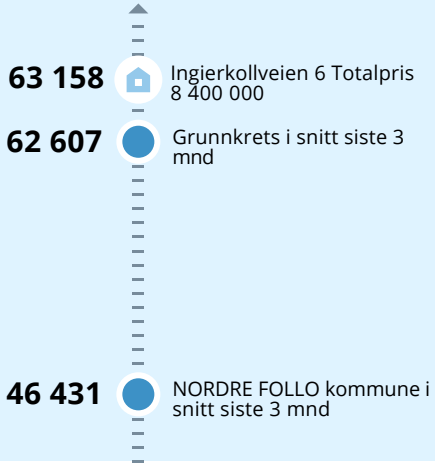


Solgt i snitt i løpet av

70
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Ingierkollveien 6

Nabolaget Kantoråsen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km	
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	16 min 1.3 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	9 min 4.1 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 16.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingierkollveien Linje 83, 83N, 585	3 min 0.2 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.2 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5... 48 barn	4 min 0.3 km	
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km	
Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	8 min
Kiwi Skolebakken	14 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	8 min
Boots apotek Kolbotn	10 min
Kolbotn Vinmonopol	8 min

SPORT

Fantesletta (Kantor) balløkke	3 min
Vestre Ingieråsen balløkke	6 min
Puls Kantor	3 min
SATS Kolbotn	12 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Ingierkollveien 6, 1410 Kolbotn
Gnr. 247, Bnr. 227, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
