PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SPONSTUBBEN 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus over to plan

Sponstubben 43 , 1414 TROLLÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 239, bnr. 436

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26238 **Eiendomsverdi ref nr:** PD1897

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Pettersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

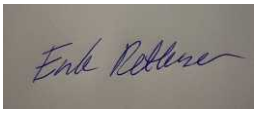
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Rekkehus over to plan.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på badet/wc og toalett-rom, ellers oppvarming via elektriske panelovner, vedovn og varmepumpe.

Baderommene er flislagt med standard og konstruksjoner fra 2002 ifølge eier og tidligere salgsoppgave.

Kjøkken med innredning med glatte fronter fra Norema.
Stein benkeplate med planlimt vask i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og frittstående
kombiskap kjøl/fryseskap.

Utgang fra kjøkken/stue til en terrasse på ca. 42 m² og en balkong ved hovedsoverom på ca. 1,5 m².

Bad:
Baderommet har innredning med heldekkende servant, speil og blandebatteri.
Dusjhjørne med glassdører.

Toalett-rom:
Innredning med heldekkende servant, speil og vegghengt toalett.

Innredet vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Redskapsbod ved inngangsparti på ca. 5 m² og en bod på terrassen på ca. 4 m².

Parkering i felles garasje-rekke med en enkelplass og på egen gårdsplass, dette r montert EL-billader ved inngangsparti.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Felles garasje-rekke

• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Rekkehus over to plan

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse stemmer ikke helt med dagens bruk.

Bod i 1. etasje er innredet som et vaskerom på befaringstidspunktet.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning/etablering av innredet vaskerom eller de registrerte endringene i planløsningen.

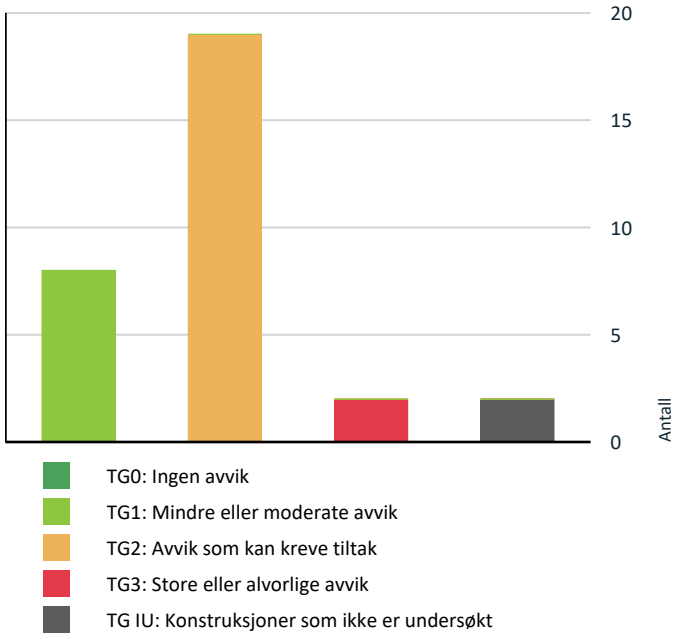
Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

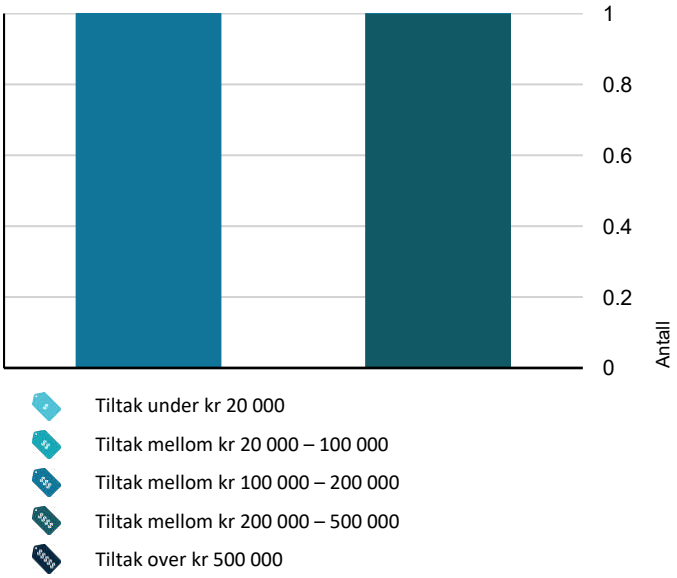
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører
· Etasjeskillere

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over to plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Innredet vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør/terrasse** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TO PLAN



Byggeår
1982

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak taket er tekket med takpapp/asfaltshingel fra 2005 ifølge eier.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer, er sannsynligheten for skader som følge av aldring økende.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takets tilstand og å planlegge for utskifting av det vanntette sjiktet. Eventuelle tegn til skader eller utettheter bør utbedres fortløpende for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i samsvar med TEK

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eldre takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Noe mosegrodd/grønske på takrenner.

Nedløpsrør er ikke ført i bakken alle steder.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Eldre takrenner/nedløp og noe mosegrodd/grønske.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Eldre takrenner og nedløp kan ha redusert funksjon som følge av slitasje og begroing. Mose og grønske kan bidra til dårligere vannavrenning og økt risiko for at regnvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

Tiltak:
Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres for lekkasjer og tilfredsstillende avrenning. Ved redusert funksjon eller vesentlig slitasje bør nødvendig vedlikehold eller utskifting vurderes.

- Konsekvens:

Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan gli eller falle ukontrollert fra taket. Dette kan medføre fare for personer og skade på gjenstander eller bygningsdeler nedenfor.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming og taktekking, slik at personsikkerheten ivaretas i samsvar med kravene i TEK.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sal-tak konstruksjon.

Det er observert svertesopp flere steder på undertak.

På kaldtloftet ble det observert stedvise skjolder og misfarging/svertesopp på undertaket, blant annet i området mot naboseksjon/-boenhet.

Det fremgår av tidligere tilstandsrapport at det tidligere er registrert fuktskjolder og forhøyede fuktverdier i dette området, samt at ventilasjonen på kaldtloftet ble vurdert som begrenset. Ifølge opplysninger fra tidligere eier skal Follo-tak ha blitt kontaktet og ukjent om utbedring har blitt uført. Undertegnede har ikke dokumentasjon på utførelsen eller omfanget av disse arbeidene, og arbeidene er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Ved befaring ble det foretatt stikkmålinger med pigger i undertaket på flere tilgjengelige steder på kaldtloftet. Det ble ikke foretatt destruktive undersøkelser eller nærmere kartlegging av eventuell årsak til de observerte skjoldene/svertesoppen.
Observerte skjolder og svertesopp kan være spor etter tidligere fuktbelastning, men det kan på bakgrunn av denne undersøkelsen ikke fastslås når forholdet har oppstått eller om årsaken er fullstendig utbedret. Forholdet bør holdes under observasjon, og ved tegn til ny eller økende fuktbelastning anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjon, undertak og ventilasjonsforhold.

Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder av undertak og takstoler, som viser mellom 8-10% fuktighet. Dette er normale verdier.

Det bør etableres bedre lufting på kaldloft, det er registert noe dårlig lufting.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er observert svertesopp flere steder på undertak, samt usikkerhet til om tidligere registert forhøyede verdier ved gavelvegg mot nabo er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Begrenset ventilering kan gi redusert uttørking av takkonstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for kondens, fuktbelastning og følgeskader på treverk og undertak.

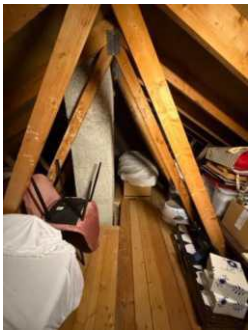
Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til den begrensede ventileringen og vurdere tiltak som sikrer bedre lufting og uttørking av takkonstruksjonen. Eventuelle tiltak bør tilpasses takets oppbygning og eksisterende forhold.

- Konsekvens:

Svertesopp på undertaket indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Ved gavelvegg mot nabo er det usikkerhet knyttet til tidligere registrerte forhøyede fuktverdier, og det kan derfor ikke utelukkes at fuktbelastningen fortsatt er til stede eller kan medføre videre utvikling av sopp- og fuktskader.

Tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av området ved gavelvegg mot nabo for å avklare dagens fuktnivå og om tidligere forhold er tilfredsstillende utbedret. Svertesopp bør rengjøres/behandles når årsaken til fuktbelastningen er avklart og nødvendige tiltak er utført.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Det er registret noe værslitt trekledning/vindskier, svertesopp og råte på noen få bord.

Det lite lufting bak gammel kledning.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenningene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registret noe værslitt trekledning, svertesopp og råte på noen få bord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Konsekvens:

Manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen kan redusere uttørking av fukt og gi økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje på kledning og underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som bedrer luftingen bak kledningen, for eksempel ved lokale tilpasninger i forbindelse med vedlikehold eller fasadearbeider. Tiltak kan gjennomføres gradvis og tilpasses byggets utførelse for å bedre fuktforholdene i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Manglende musetetting kan gi smågnagere tilgang til luftespalte og videre inn i konstruksjonen. Dette kan medføre tilgrising og lokale skader på isolasjon og andre bygningsmaterialer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet gnagesikring ved aktuelle åpninger, samtidig som nødvendig ventilering av konstruksjonen opprettholdes.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Værslitt kledning og svertesopp viser at overflatene er utsatt for vær- og fuktbelastning. Råte i enkelte bord innebærer lokal svekkelse av treverket, og skadeomfanget kan øke dersom forholdet får utvikle seg.

Tiltak:
Råteskadede bord bør skiftes ut. Øvrig kledning bør rengjøres og gis nødvendig overflatebehandling, samtidig som det kontrolleres om det er lokale forhold som gir økt fuktbelastning.









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret og fra 1992.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Noen vinduer er værslitte/sprekker/flasser i trevirket, overflaterskader innvendig og enkelte vinduer subber.

Det er register at noen vinduer er vonde å åpne.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Noen vinduer er værslitte/sprekker/flasser i trevirket, overflaterskader innvendig og enkelte vinduer subber.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Tung eller begrenset funksjon ved åpning og lukking kan skyldes slitasje, skjevheter eller behov for justering. Forholdet kan påvirke brukervennlighet og luftemuligheter, men gir ikke nødvendigvis redusert tetthet eller sikkerhet i seg selv.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og justere beslag og hengsler, samt gjennomføre normalt vedlikehold. Enkle justeringer eller utskifting av mindre komponenter kan ofte bedre funksjonen uten behov for større inngrep.

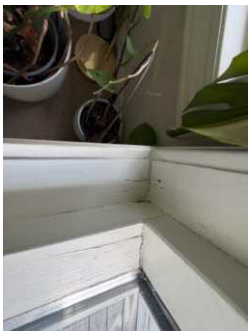
Tilstandsrapport

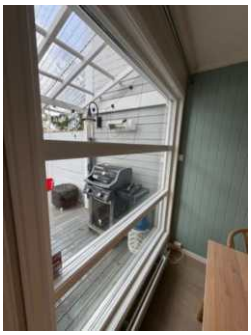
• Konsekvens:
Vinduene har isolerglassruter som er eldre enn 35 år og har passert forventet levetid. Det er derfor økt risiko for redusert isolasjonsevne, svekket tetthet og funksjonssvikt, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge vinduenes tilstand med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting av vinduer eller isolerglassruter bør påregnes etter hvert som funksjon, tetthet eller energiegenskaper blir utilfredsstillende.

• Konsekvens:
Værslitasje, sprekker og avflassing kan redusere treverkets beskyttelse mot fukt og over tid medføre økt nedbrytning. Vinduer som subber kan gi redusert funksjon og økt slitasje.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med nødvendig rengjøring, behandling av skadet treverk og overflatebehandling. Vinduer som subber bør justeres. Lokale reparasjoner eller utskifting av skadede deler vurderes etter behov.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt med ukjent alder.
Det er montert Yale Doorman.

Det er registret noen hakk/merker utvendig/innvendig på dørkarm og dørblad.
Ytterdøren subber noe mot karm/terskel og er noe utett, som gjør at den ikke tetter helt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m

Vurdering av avvik:

• Det er registret noen hakk/merker utvendig/innvendig på dørkarm og dørblad.

• Ytterdøren subber noe mot karm/terskel og er noe utett, som gjør at den ikke tetter helt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Hakk og merker på dørblad og karm er i hovedsak av kosmetisk karakter, men skader i overflatebehandlingen utvendig kan over tid gi økt fuktbelastning og slitasje på treverket.

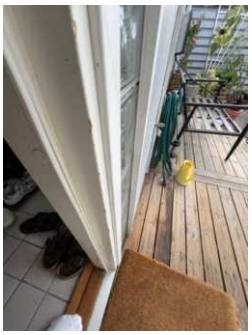
Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av skadene og nødvendig overflatebehandling, særlig på utvendige flater.

• Konsekvens:
Dør som subber kan gi økt slitasje på dørblad, karm og terskel. Mangelfull tetting kan medføre trekk og varmetap, samt økt risiko for at fukt trenger inn ved værbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å justere døren slik at den går fritt og tetter tilfredsstillende mot karm og terskel. Tetningslister og beslag bør kontrolleres og justeres eller skiftes ved behov.







TG 2 Balkongdør/terrasse

Beskrivelse

Balkongdør/terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Det er register noe værslitt/tørt trevirke utvendig dører.
Dørene subber noe mot terskel/karm.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er register noe værslitt/tørt trevirke utvendig på begge dører.
• Terrassedør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Dørene subber noe mot terskel/karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Værslitt og uttørket treverk har redusert overflatebeskyttelse og kan over tid bli mer utsatt for oppsprekking, fuktopptak og videre nedbrytning.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av begge dørene med rengjøring og egnet overflatebehandling. Eventuelle sprekker eller lokale skader i treverket bør utbedres samtidig.

• Konsekvens:
Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt sannsynlighet for svikt i forseglingen og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre dugg mellom glassene, varmetap og behov for utskifting på sikt. Terrassedørens fremtidige funksjon og levetid vurderes derfor som usikker.

Tiltak:
Terrassedøren bør følges opp med jevnlig kontroll av glass, tetningslister og funksjon. Ved tegn til punktert glass, redusert funksjon eller økende luftlekkasjer bør utskifting av dør eller isolerglass vurderes for å opprettholde tilfredsstillende energiegenskaper og funksjon i henhold til TEK.

• Konsekvens:
Dører som subber mot terskel eller karm kan gi økt slitasje på overflater og beslag, samt redusert funksjon ved åpning og lukking.

Tiltak:
Det anbefales å justere dørene slik at de går fritt og har tilfredsstillende klaring mot karm og terskel.









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til en balkong på til sammen ca. 1,5 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på balkong.
Det er registret noe værslitt terrassebord på balkong.

Varmelampe på terrasse fungerer ikke ifølge eier.

Rekkverk i trevirke på balkong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For store åpninger i rekkverk gir redusert fallsikring og øker risikoen for at barn kan komme i klem eller falle gjennom. Løsningen har et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer åpningene i rekkverket, for eksempel ved montering av tette felt eller tilpasning av eksisterende rekkverksløsning. Tiltakene kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje til en terrasse på ca. 42 m² med en utvendig bod på ca. 4 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke.
Terrasse gulv er noen værslitt/sprukket opp.

Det er registret stedvise skjevheter/svikt på terrassen ved der utvendig bod står. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av understøtte/bæring, da dette kan være noe under dimensjonert.

Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Det er registret stedvise skjevheter/svikt på terrassen ved der utvendig bod står. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av understøtte/bæring, da dette kan være noe under dimensjonert.
• Terrasse gulv er noen værslitt/sprukket opp.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevheter og svikt kan indikere at deler av terrassen har utilstrekkelig understøttelse eller bæreevne, særlig ved boden hvor belastningen er større. Forholdet kan utvikle seg og gi økte deformasjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av understøttelse og bærende konstruksjoner ved boden. Eventuell forsterkning eller forbedring av understøttelsen utføres dersom undersøkelsen viser utilstrekkelig dimensjonering eller bæreevne.

• Konsekvens:
Værslitte og oppsprukne terrassebord har redusert overflatebeskyttelse og kan være mer utsatt for fuktopptak og videre nedbrytning. Sprekker kan også gi fliser og ujevnheter i overflaten.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med rengjøring og egnet overflatebehandling. Bord med større oppsprekking eller svekkelser bør skiftes ved behov.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc, entre og innredet vaskerom.
Tregulv, parkett, vinylfliser og laminat i øvrige rom.

Noen hakk/merker på overflater som gulv, trekarmer, lister mm.
Det er også registret noe svikt i parkett i stuen og en del flisbom i entré/hall.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Noen hakk/merker på overflater som gulv, trekarmer, lister mm.
• Det er også registret noe svikt i parkett i stuen og en del flisbom i entré/hall.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk og merker på gulv, trekarmer, lister og øvrige overflater er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke bygningsdelenes funksjon.

Tiltak:
Lokal utbedring og overflatebehandling kan utføres etter behov og ønsket estetisk standard.

• Konsekvens:
Svikt i parkett kan gi bevegelse og økt slitasje i skjøter over tid. Flisbom innebærer mangelfull heft mellom flis og underlag, og kan medføre at fliser etter hvert løsner eller får riss/sprekker ved belastning.

Tiltak:
Årsaken til svikt i parketten bør undersøkes, og lokale utbedringer vurderes etter behov. Fliser med bom bør holdes under observasjon og utbedres dersom det oppstår bevegelse, sprekker eller løse fliser.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater, malt panel og tapet.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

Noe hakk/merker på overflater som vegger og himling, dette er vanlig i en bruk bolig.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

⚠ Radon

Beskrivelse

I henhold til forskriftsmessige krav skal byggegrunnen sikres mot inntrengning av radongass.
Radon kan forekomme både i fjellgrunn og i løsmasser i grunnen. Radon er en radioaktiv gass som kan ha helseskadelig effekt dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen.

Under naturlige forhold vil radon normalt ikke nå overflaten i terrenget, da overliggende jordmasser som regel fungerer som et relativt lufttett sjikt.
Ved utgraving av tomt brytes dette sjiktet, og radonholdig jordluft kan i varierende grad trenge opp mot bygningen.

Av denne grunn skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak som hindrer innstrømming av radon fra grunnen.
Slik prosjektering er en forutsetning for godkjent rammesøknad etter gjeldende regelverk.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2019 i følge eier.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende ildfast plate under sot-/feieluke medfører økt risiko for at glør eller varmt sot kommer i kontakt med brennbart gulvmateriale. Dette gir økt risiko for antennelse og brann.

Tiltak:
Det bør etableres ildfast plate eller annen egnet ubrennbar beskyttelse på gulvet under sot-/feieluken, slik at nødvendig brannsikkerhet ivaretas.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Håndløper på en side av trappeløpet, det mangler rekkverk.
Bredde på trapp er målt til ca. 75 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

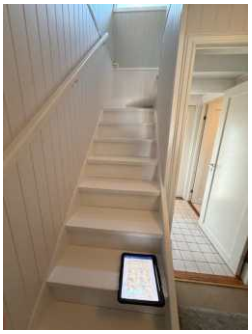
Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rekkverkshøyden/håndløper er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikring ved bruk nær kanten. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden bringes opp til minimum 90 cm. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende rekkverk i innvendig trapp gir redusert sikkerhet og økt risiko for fall fra trappen, med fare for personskade.

Tiltak:
Det bør monteres rekkverk langs trappen der det er nødvendig for å ivareta personsikkerheten. Rekkverket bør utføres med høyde og utforming i samsvar med kravene i TEK.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Det er registret en del svellemerker/skader på innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskader nederst på dørbladet indikerer fuktpåvirkning, noe som er vanlig i våtromsmiljø. Forholdet har i hovedsak betydning for dørens overflate og funksjon, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god ventilasjon og hensiktsmessig bruk for å redusere fuktbelastningen. Ved behov kan dørbladet utbedres eller skiftes ut dersom funksjon eller utseende er vesentlig påvirket.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier opplyser at de ikke har sett skadedyr i boligen.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > INNREDET VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Innredet vaskerom- Adkomst fra entré

Flissatt gulv og strietapet på vegger på vaskerom med eldre standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging og løsninger.
Innredet vaskerom har ikke sluk.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vanntett sjikt er fra byggeåret og vurderes etter NS3600 å ha usikker fremtidig funksjon.
Vurderingen av usikker fremtidig funksjon er basert på alderskriteriene i NS 3600.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid for vaskerommet.

Vaskerommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i våtrommets vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommet er fra før 2000 og har på bakgrunn av alder og forventet tilstand økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Ved normal bruk med vannbelastning kan det være økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. TEK17 stiller krav om at våtrom skal utføres slik at konstruksjoner ikke skades av bruksvann, vannsøl og lekkasjevann.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og vannbelastning. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i samsvar med dagens krav til blant annet vanntett sjikt, sluk og fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > INNREDET VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Entré). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

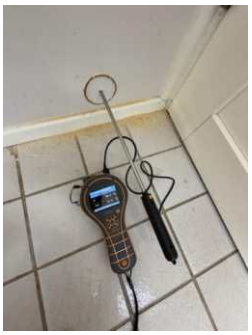
Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til våtsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av våtrommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.





2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2002 ifølge eier og tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Det er registert en sprukket flis i dusjsonen.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone.

Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen er utsatt for direkte vann- og fuktbelastning. Over tid kan dette medføre svelling, misfarging og nedbrytning av dørblad og karm, med redusert levetid som følge.

Tiltak:
Det anbefales å skjerme døren mot direkte vannbelastning. Ved utbedring bør det benyttes en løsning og materialer som er egnet for plassering i våtsonen.

• Konsekvens:
Sprekker i fliser kan medføre videre oppsprekking og lokal svekkelse av overflaten. I våtsoner kan sprekkene også gi økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon dersom tettesjiktet ikke er intakt.

Tiltak:
Årsaken til sprekkdannelsen bør vurderes nærmere. Sprukne fliser bør utbedres eller skiftes, og i våtsoner bør det samtidig vurderes om forholdet kan ha påvirket underliggende tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Det er registert en del svertesopp på silikonfuger i dusjsonen og slitte flisfuger rund sluk.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ikke ledet tilfredsstillende mot sluk, og renner noe sakte ned i sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, vurderes som ikke funksjonelle når bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registert en del svertesopp på silikonfuger i dusjsonen og slitte flisfuger rund sluk.
- Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ikke ledet tilfredsstillende mot sluk og renner noe sakte ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Svertesopp på silikonfuger og slitte fuger rundt sluk viser at overflatene har behov for vedlikehold. Slitte eller svekkede fuger kan gi økt fuktbelastning på omkringliggende materialer og gjøre renhold vanskeligere.

Tiltak:
Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ved behov. Slitte fuger rundt sluket bør utbedres, samtidig som området kontrolleres for eventuelle tegn til fuktrelaterte skader.

- Konsekvens:

Mangelfull avrenning mot sluk kan føre til at bruksvann blir stående eller bruker lengre tid på å renne bort. Dette gir økt fuktbelastning på gulv og fuger, og kan over tid bidra til økt slitasje på overflatene.

Tiltak:
Årsaken til den langsomme avrenningen bør undersøkes. Sluk og avløp bør kontrolleres og rengjøres, og gulvets fall mot sluk bør vurderes dersom forholdet vedvarer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Orginalt plastsluk med antatt vinylbelegg og membran smurt ned i sluk.

Membran som er antatt påført direkte ned mot eldre sluk uten klemring. Overgangen mellom membran og sluk vurderes ikke å ha en dokumentert sikker og tett tilslutning. Ved eventuell oppstuving/tilbakeslag i sluket vil det være økt risiko for at vann trenger inn under membranen og videre ut i omkringliggende konstruksjoner, med fare for fukt- og følgeskader. Forholdet innebærer vesentlig svikt i våtrommets tettesjikt og gis TG3. Utbedring av sluk og membrantilslutning må påregnes.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 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

- Konsekvens:

Membran som er smurt direkte ned på eldre sluk uten klemring gir usikker tetting i overgangen mellom membran og sluk. Dette området er særlig utsatt for vannbelastning, og eventuell utetthet kan føre til fukt i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller fuktskade. En sikker utbedring vil normalt innebære etablering av en dokumentert og tett overgang mellom sluk og membran, og bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

- Konsekvens:

Smøremembranen har oppnådd en alder hvor gjenværende levetid og tetthet er usikker, og utførelsen kan ikke verifiseres når dokumentasjon mangler. Eventuelle svekkelser i tettesjiktet kan medføre fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig områder med høy vannbelastning. Ved tegn til lekkasje eller fuktskade bør forholdet undersøkes nærmere. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes når funksjonen ikke lenger kan opprettholdes.

- Konsekvens:

Smøremembranen på gulvet har oppnådd en alder hvor gjenværende levetid og tetthet er usikker. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen ikke kan verifiseres. Eventuell svekkelse av tettesjiktet kan medføre fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

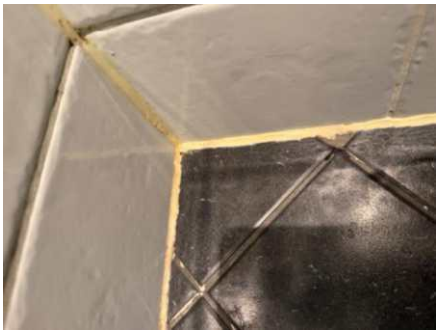
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, særlig ved sluk og andre vannbelastede områder. Ved tegn til lekkasje eller fuktskade bør forholdet undersøkes nærmere. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes når tilfredsstillende funksjon ikke lenger kan opprettholdes.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet eller belaste sårbare gjennomføringer. Ved større vannmengder kan dette medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Forholdet bør hensyntas ved bruk og følges opp med jevnlig kontroll av utsatte områder. En forskriftsmessig utbedring kan innebære inngrep i gulv og tettesjikt, og bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Eier har støttet opp innredning med bein under, da innredning har løsnet noe fra vegg.

Speil på vegg over servant med lys.

Dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Innredning har løsenet fra vegg, støttet opp med bein under.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løs innredning kan medføre redusert stabilitet og risiko for ytterligere bevegelse eller at innredningen løsner ytterligere ved belastning.

Tiltak:
Innredningen bør festes forsvarlig til vegg eller annen egnet konstruksjon. Eksisterende understøttelse med bein bør kontrolleres, og innfestingen utbedres slik at innredningen står stabilt og sikkert.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet via elektrisk styrt vifte.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring på toalett-rom mot våtrommets våtsone.
Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, glatte fronter.
Stein benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.

Vinylfliser på gulv med elektriske varmekabler.

Naturlig ventilasjon fra toalettrom med tilluft via spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.

- Konsekvens:

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir redusert luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan medføre at lukt og fukt blir værende lenger i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen og oppnå en ventilasjonsløsning i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse og plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

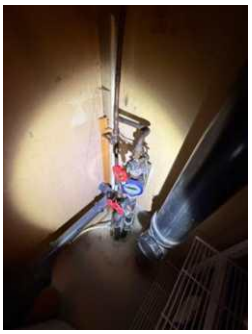
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kobberrør med skjøter av denne alderen har økt risiko for slitasje og utettheter som følge av normal aldring, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget og å planlegge utskifting av rørene som en del av fremtidig vedlikehold eller oppgradering.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rørene har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er usikker. Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre økt risiko for lekkasjer eller redusert funksjon.

Tiltak:
Rørenes tilstand bør følges opp jevnlig. Utskifting bør påregnes ved tegn til lekkasje, skader eller redusert funksjon, eventuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Det er montert elektrisk styr vifte på baderom.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i bod/teknisk-rom.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 2002.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt risiko for feilbelastning, varmgang eller utilsiktet frakobling. Dette kan påvirke driftssikkerheten til varmtvannstanken og innebære en økt risiko for elektriske feil. Forholdet avviker fra krav til sikker elektrisk installasjon i TEK.

Tiltak:
Det anbefales at tilkoblingen kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert elektriker. Fast og forskriftsmessig tilkobling bør etableres for å sikre trygg drift og tilfredsstillende installasjon.

- Konsekvens:

Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Berederens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og økt risiko for svikt sammenlignet med en nyere bereder.

Tiltak:
Det anbefales å følge berederen jevnlig med tanke på tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, og å planlegge utskifting.



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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.

ELTEL har byttet måler i 2018.
Anlegget er oppgradert i nyere tid, det foreligger en samsvarserklæring av Drøbak Elektro AS, datert 25.06.2020.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen branntekniske prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.
Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Antatt grunnmur av plasstøpt betong.

Det er ikke mulig å inspisere grunnmuren, dat det er terrasse/platting på begge sider av boligen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan gli eller falle ukontrollert fra taket. Dette kan medføre fare for personer og skade på gjenstander eller bygningsdeler nedenfor.

Tiltak:
Det bør monteres snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming og taktekking, slik at personsikkerheten ivaretas i samsvar med kravene i TEK.

- Konsekvens:

For store åpninger i rekkverk gir redusert fallsikring og øker risikoen for at barn kan komme i klem eller falle gjennom. Løsningen har et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer åpningene i rekkverket, for eksempel ved montering av tette felt eller tilpasning av eksisterende rekkverksløsning. Tiltakene kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Manglende ildfast plate under sot-/feieluke medfører økt risiko for at glør eller varmt sot kommer i kontakt med brennbart gulvmateriale. Dette gir økt risiko for antennelse og brann.

Tiltak:
Det bør etableres ildfast plate eller annen egnet ubrennbar beskyttelse på gulvet under sot-/feieluken, slik at nødvendig brannsikkerhet ivaretas.

- Konsekvens:

Rekkverkshøyden/håndløper er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikring ved bruk nær kanten. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden bringes opp til minimum 90 cm. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Manglende rekkverk i innvendig trapp gir redusert sikkerhet og økt risiko for fall fra trappen, med fare for personskade.

Tiltak:
Det bør monteres rekkverk langs trappen der det er nødvendig for å ivareta personsikkerheten. Rekkverket bør utføres med høyde og utforming i samsvar med kravene i TEK.

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Felles garasje-rekke



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles garasje-rekke med betongsåle.

Yttervegger av trekledning.

Taket er utført som saltak-konstruksjon.

Garasjen har en elektrisk leddport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

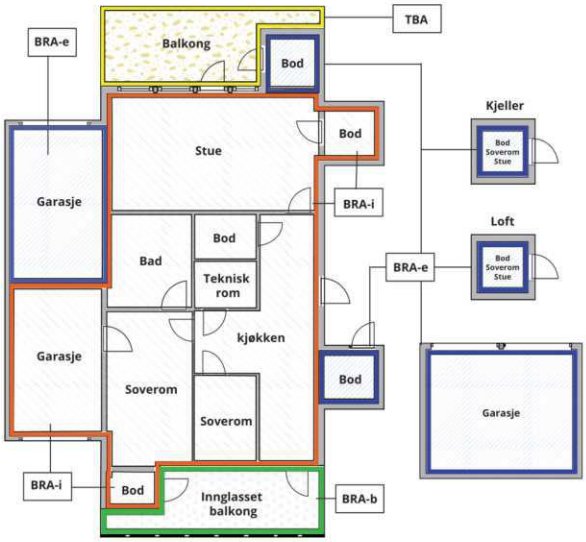
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Felles garasje-rekke

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje-rekke.

På grunn av at det ikke er vegger på hver side av garasjen er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Rekkehus over to plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	61	9		70	42
2. Etasje	52			52	1
SUM	**113**	**9**			**43**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, innredet vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken	To utvendige boder	
2. Etasje	Gang, tre soverom, toalettrom, bad		

Kommentar

1. Etasje:
Entré, innredet vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken og to utvendige boder.

2.Etasje:
Gang, tre soverom og bad/wc.

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 42 m² og utgang fra soverommet til en balkong på ca. 1,5 m².

Det medfølger to utvendig boder en ved inngangsparti og en på terrassen på til sammen ca. 9 m².

Parkering i felles garasje-rekke og på egen gårdsplass, det er montert EL-billader ved inngangsparti.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men disse stemmer ikke helt med dagens bruk.

Bod i 1. etasje er innredet som et vaskerom på befaringstidspunktet.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning/etablering av innredet vaskerom eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Victoria Eskedal-Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	239	436		0	246.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sponstubben 43

Hjemmelshaver

Eskedal-Christensen Markus, Eskedal-Christensen Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over to plan som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne, med en attraktiv beliggenhet på Trollåsen.
Området har nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til E18, sentrumsfasiliteter i Kolbotn, idrettsanlegg og flott natur.
I gangavstand fra boligen ligger Hvervenbukta og Gjersjøen - et yndet turmål med fine stier og koselige svaberg.

Mellom Gjersjøen og Bunnefjorden er det et småknauset skogsterreng og fine turmuligheter. Legg gjerne sykkelturen til populære Ingierstrand, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske.
Herfra er det kyststi ned til Svartskog. Ønsker du å kjøre slalåm er det kort vei til Ingierkollen slalåmsenter.
For den som er glad i trening finner du treningssenteret Puls Trollåsen i gangavstand fra boligen, og en rekke andre treningssentre i nærområdet.

Videre er det en kort kjøretur til attraksjonsparken Tusenfryd, samt golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen. På Sofiemyr er det idrettspark, svømmehall, idrettshall, tennishall og The Well - et fantastisk spaanlegg.
I tilknytning til Kolbotn sentrum er det anlagt flere parker. Her finner du også Kolbotnvannet, en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant.
Generasjonsparken er en park som legger vekt på fysisk aktivitet, spesielt sykling. I tillegg er det satt opp treningsapparater av typen Tufteparken. Pyramiden skatepark er et spesialanlegg for skating, Inline (rulleskøyter), BMXsykling, og med klatrevegger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt på 237 m².
Tomten er opparbeidet og består av noe beplantning.
Parkering på egen gårdsplass, det er montert EL-billader og en egen parkeringsplass i felles garasje-rekke.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse.
Rekkehuset er oppført i 1982 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Rekkehuset har ferdigattest, datert: 26.02.1981.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på rekkehuset av eier.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats. Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging. Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Eventuelle avvik i forhold til dagens krav til brannsikkerhet må vurderes i lys av bygningens alder og opprinnelige utførelse.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser.
Betong grunnmur med støpte betong/leca og trevegger.
Yttervegger av bindingsverk med liggende trekledning.
Boligen har saltak konstruksjoner tekket med papp.
Vinduer og terrassedører i trerammer med isolerglass.
Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260103
Addresse	Sponstubben 43		
Postnr.	1414	Sted	TROLLÅSEN
Selgers navn	Victoria Eskedal-Christensen		
Selgers navn	Markus Eskedal-Christensen		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0960487

Våtrom

Initialer selger:
V E
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Svertesopp på silikonfuger i dusjsonen

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 ufaglært:

TIdligere eier skiftet dusjhode og slange, i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet termostat til varmekabler i 2026. Utført av Lysglimt Elektro

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 for jobb utført av Lysglimt Elektro

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V E
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørinspeksjon av avløpsledninger gjort i fellesskap med resten av tunet. Jobben ble utført av Spylevakta AS.Ingen feil funnet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ikke behov for utbedring da det ikke var noen avvik.

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

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

Rep av tak - lappet møne mellom 2 kasser i 2022. Info fra forrige eier.

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 for jobb utført av Follo Tak og Vedlikehold AS

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 ufaglært:

Forlenget platting ved inngangsparti. Utført av eier i 2023. Satt opp nytt rekkverk på veranda. Utført av eier i 2025. Byttet ett bord på balkong i 2. etg. Utført av eier i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Oppgradering av det elektriske anlegget mm. i 2020. Utført av Drøbak Elektriske.

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 på arbeid utført av Drøbak Elektriske.

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service på varmepumpe utført av ACsenteret. Ny service gjennomføres av samme firma i uke 40.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, info fra forrige eier.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe svertesopp i silikonfuge i dusjsone, på enkelte panelbord utvendig og på undertak på loft. Det meste av utvendig svertesopp er vasket bort (september 2026).

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:

Sikring på garasjeanlegg gikk, Garasjelaget stod for utbedring.

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:

Arbeid utført av faglært bestilt av Garasjelaget, dokumenter mangler derfor.

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

Beskrivelse:

Grendelaget skal stemme over å bygge ut fiber, som skal erstatte dagens koaksialnett. Den gamle Volvo-tomta (Mellomåsveien 1) skal gjøres om til boligområde med rekkehus og leiligheter, barnehage og en stor sentral park. Selvaag Bolig står for jobben.

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

Øvrige kommentarer:

Elektrisk solskjerming i stue går ikke ned de siste 20 cm.

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 23.09.2026

Signert av *Victoria Eskedal-Christensen*

Signert av *Markus Eskedal-Christensen*

Initialer selger:
V E
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sponstubben 43, 1414 TROLLÅSEN**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359438**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13302367**
Gårdsnummer **239**	Bruksnummer **436**
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 **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **187,11**

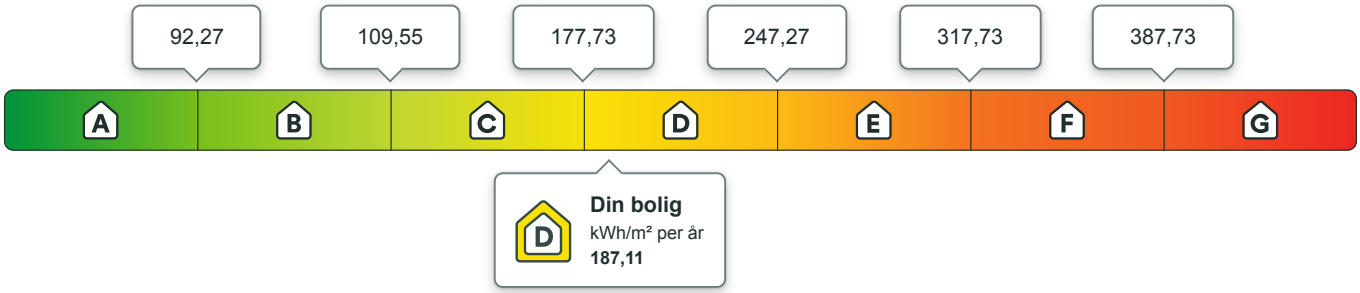
Sponstubben 43, 1414 TROLLÅSEN

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
24 940,11	**211,47**

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

Sponstubben 43, 1414 TROLLÅSEN

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

Sponstubben 43, 1414 TROLLÅSEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-239/436

Norkart
Utskriftsdato: 21.09.2026 09:14

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SPONSTUBBEN 43	Beregnet areal	246.8
Etablert dato	04.03.1981	Historisk oppgitt areal	247
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	239/436
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	239/436
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.03.1981			239/436 (247)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632565.77	599884.98	0	Ja	246.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ESKEDAL-CHRISTENSEN MARKUS F151290*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sponstubben 43 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)
ESKEDAL-CHRISTENSEN VICTORIA F291194*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sponstubben 43 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

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

Adresse

Vegadresse: Sponstubben 43

Adressetilleggsnavn:

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

Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13302367		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1985

1: Bygning 13302367: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.07.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
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	15.07.1985	15.07.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sponstubben 43	H0101	239/436	119	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	239	**Bruksnr.**	436	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sponstubben 43, 1414 TROLLÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner 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** 247 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TROLLÅSEN

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R392900 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R392900)

Navn	REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5183/R392900_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 247 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** C-A

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

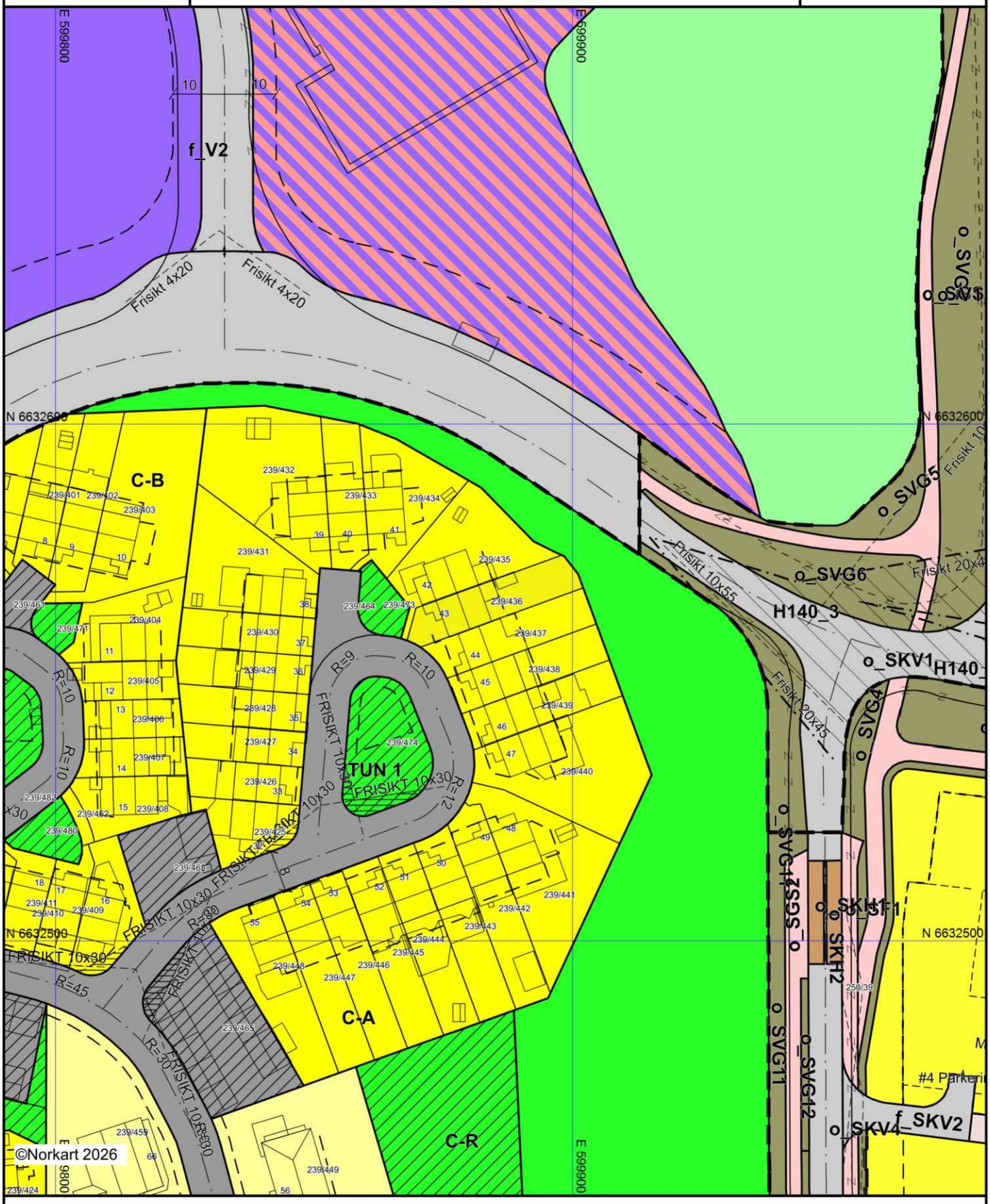
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 239/436
Adresse: Sponstubben 43
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Næring/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 239/436
Adresse: Sponstubben 43
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

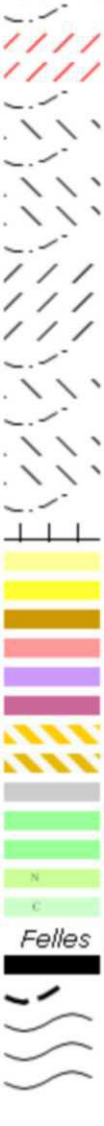
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Oppegård kommune **R392900**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Oppegård kommunestyre 12.12.2007.

Dato: 16.11.07

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

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

§ 3 Byggeområder for boliger

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

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

§ 3.2 Rekkehusbebyggelse

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

§ 4 Utvidelsesmuligheter for rekkehusene

§ 4.1 Estetikk

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

§ 4.2 Dokumentasjon

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

§ 4.3 Utvidelser

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

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

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

§ 4.4 Begrenset utvidelsesmulighet

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

§ 4.5 Takformer

Generelt

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

Utvidelser i én etasje.

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

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

Utvidelser i to etasjer.

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

§ 4.6 Tilpassing til terreng

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

§ 4.7 Avstand fra vei og nabo

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

§ 5 Byggeområde for offentlige bygninger

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

§ 6 Fellesområder

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

§ 7 Friområder

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

§ 8 Fellesbestemmelser

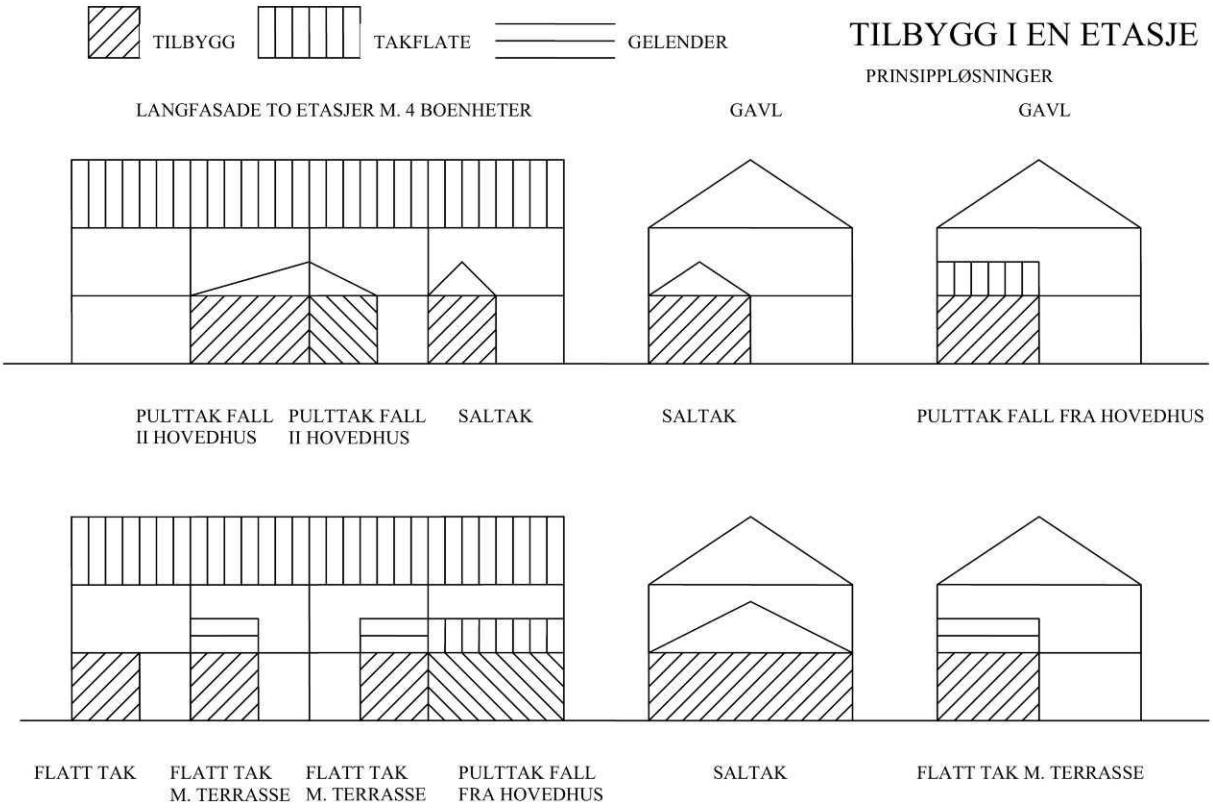
a. Oppsetting av gjerder skal meldes til kommunen. Mellom private tomter og friarealer skal det settes opp gjerde. Kommunen kan frita for oppsetting av gjerde der det anses hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av kommunen.
b. Det er ikke tillatt med forskjellig farge på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

§ 9 Støy og luftkvalitet

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

TILBYGG I EN ETASJE

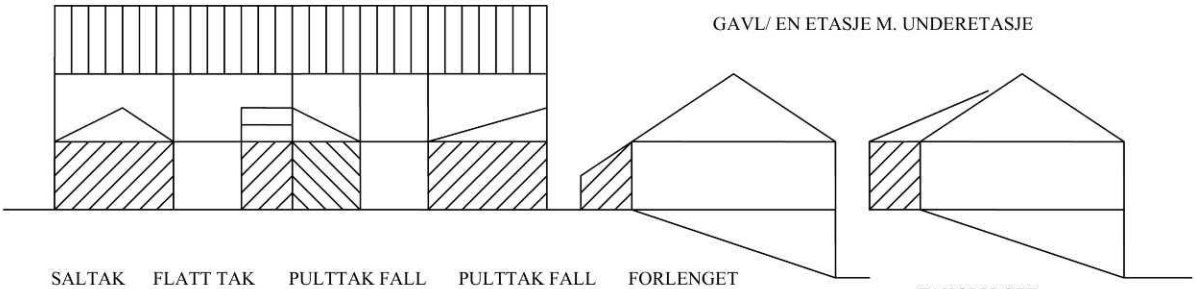
PRINSIPPLØSNINGER



TILBYGG I EN ETASJE

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

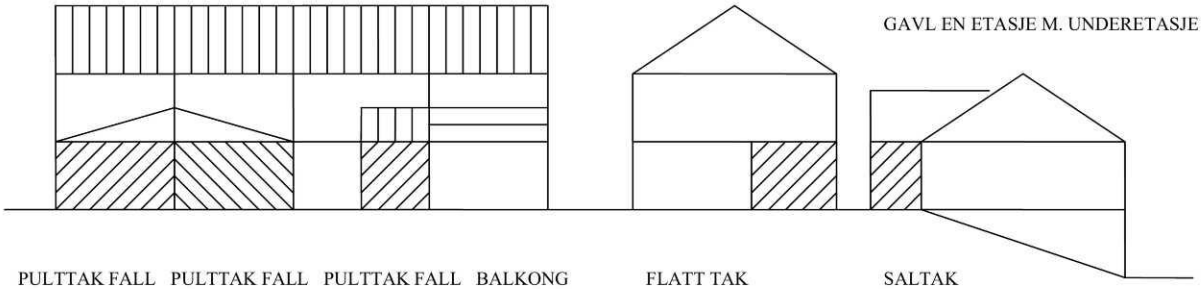


SALTAK | FLATT TAK M. TERRASSE | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL/ EN ETASJE M. UNDERETASJE

TAKOPPLØFT

GAVL



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

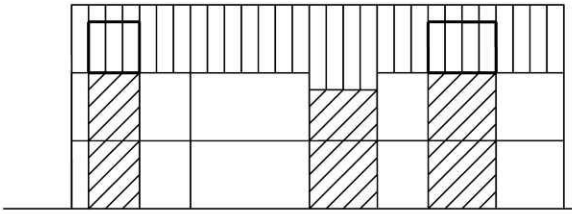
GAVL EN ETASJE M. UNDERETASJE

SALTAK

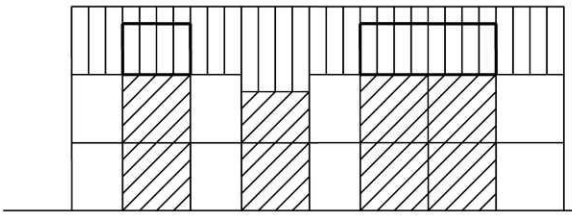
TILBYGG I TO ETASJER

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

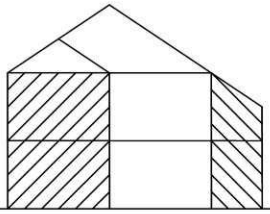


TAKOPPLØFT 30 CM FRA GAVL | FORLENGET HOVEDTAK | TAKOPPLØFT



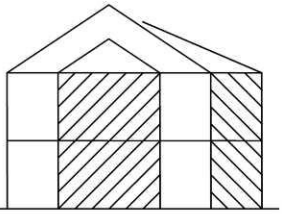
TAKOPPLØFT | FORLENGET TAK | TAKOPPLØFT

GAVL

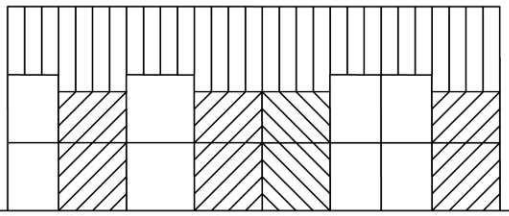


SALTAK | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL



SALTAK | TAKOPPLØFT



FORLENGET TAK

Nordre Follo kommune

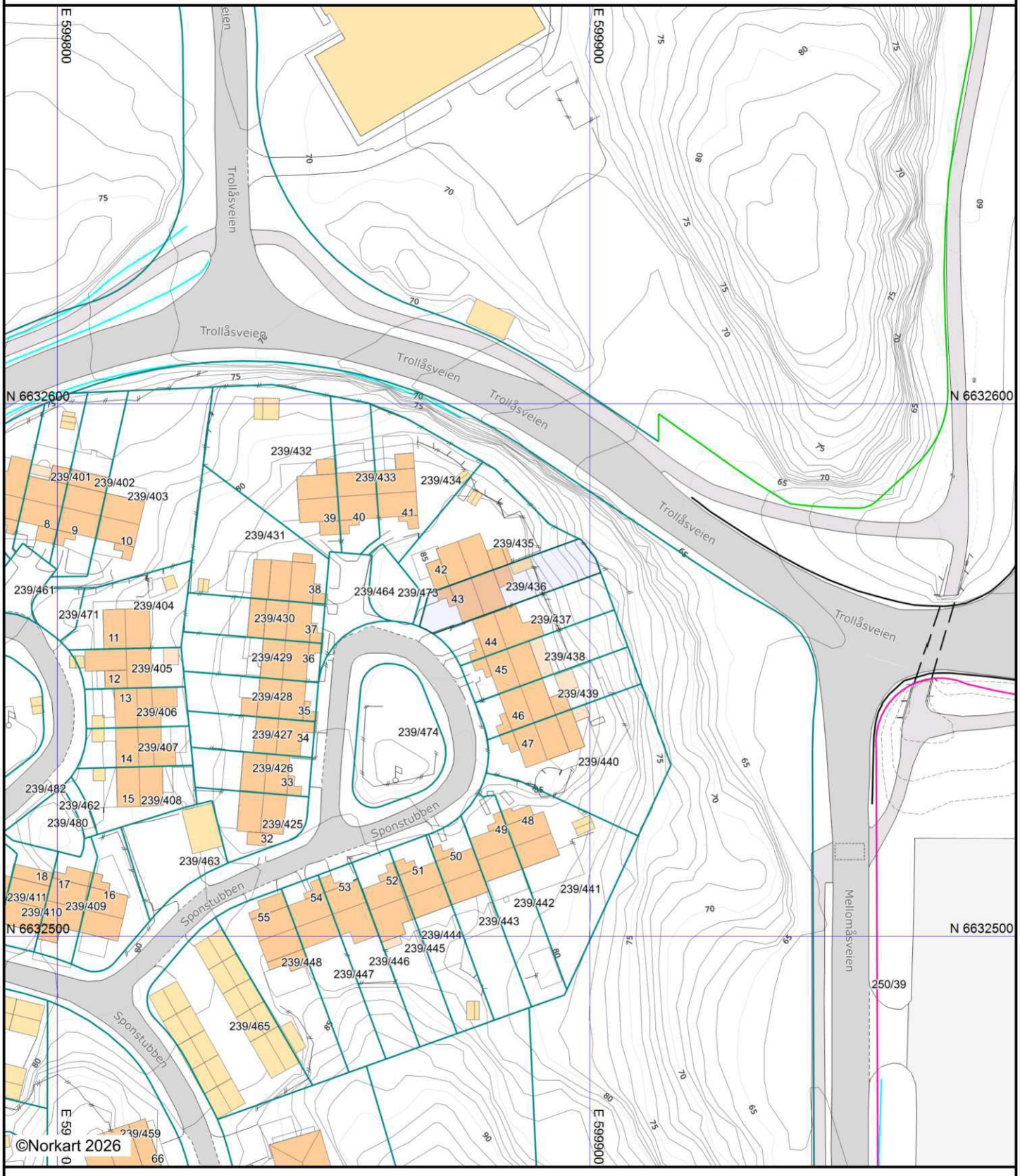
Grunnkart

Eiendom: 239/436
Adresse: Sponstubben 43
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 239/436

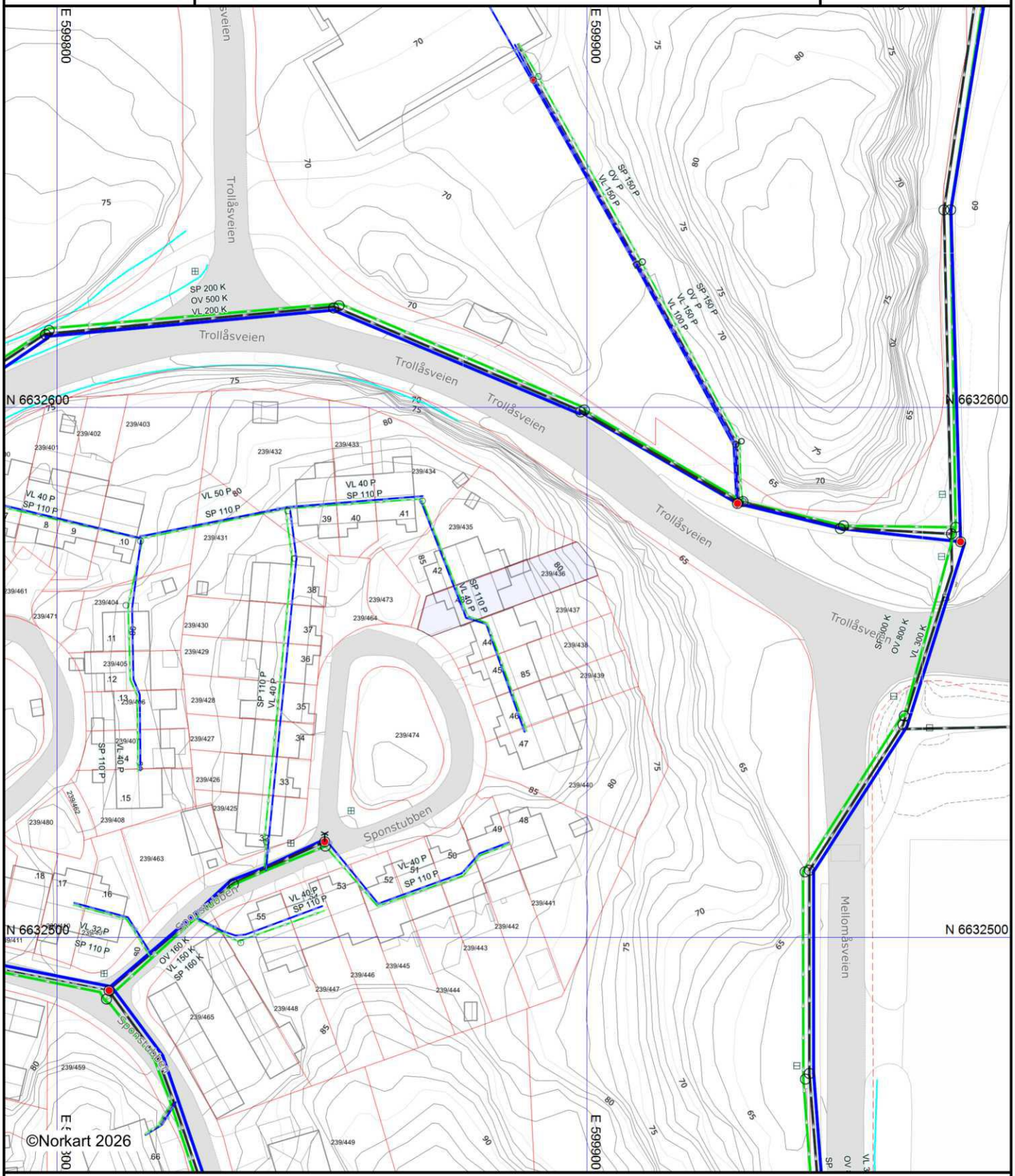
Adresse: Sponstubben 43

Dato: 21.09.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

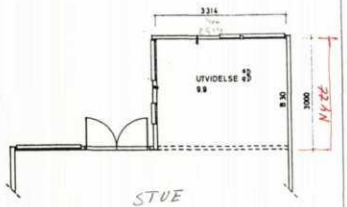
Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

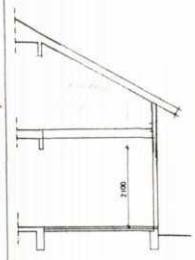
Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

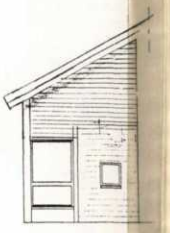
Oljetank



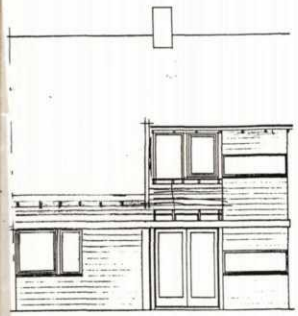
GRUNNPLAN



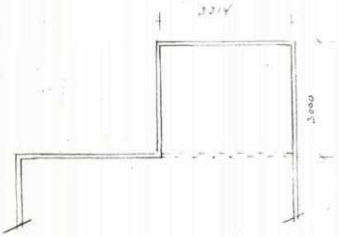
SNITT



FASADE



HAGEFASADE ETTER UTVIDELSE



PLAN 2 ETG.

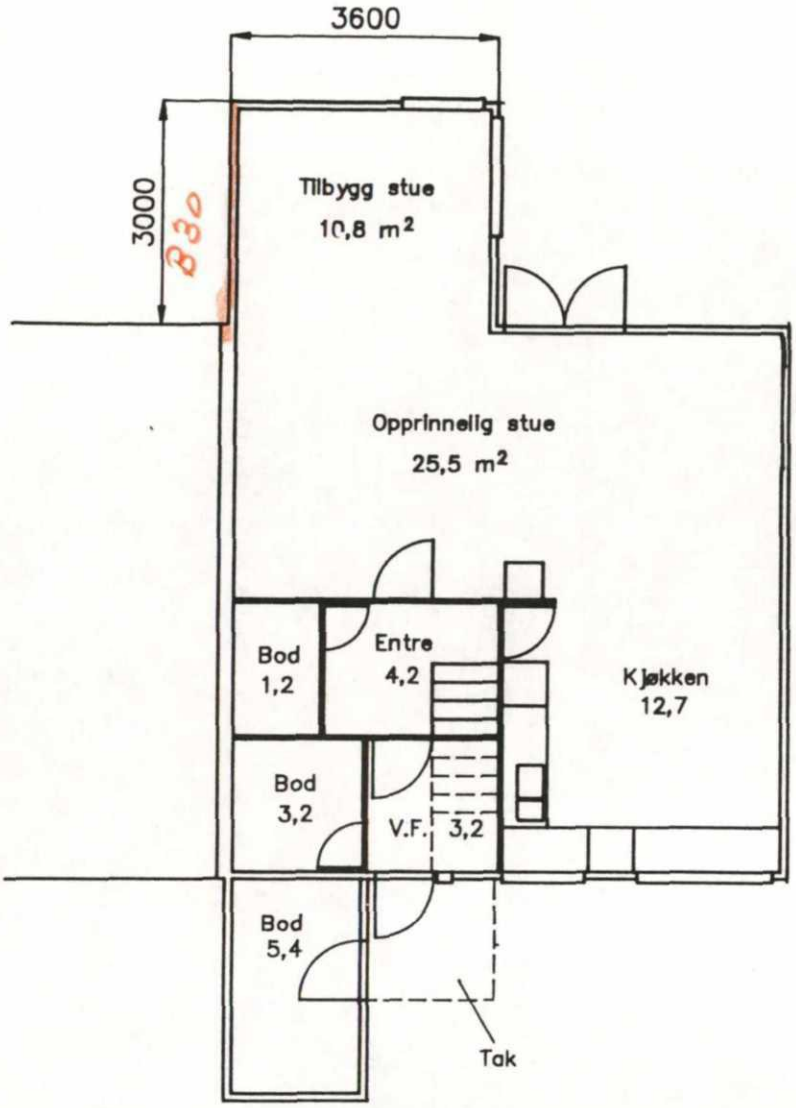
APPROBERT
10 FEB. 1992 B
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
04051 24. DES. 91
ARKIV



TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S
SKJEMA UTVIDELSE A1+ : 3	Dato 240282
S · 63	1:100

ARKITEKT MAAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1338 STABEKK. TLF. 53 81 18



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01658 01. JUNI 92
ARKIV

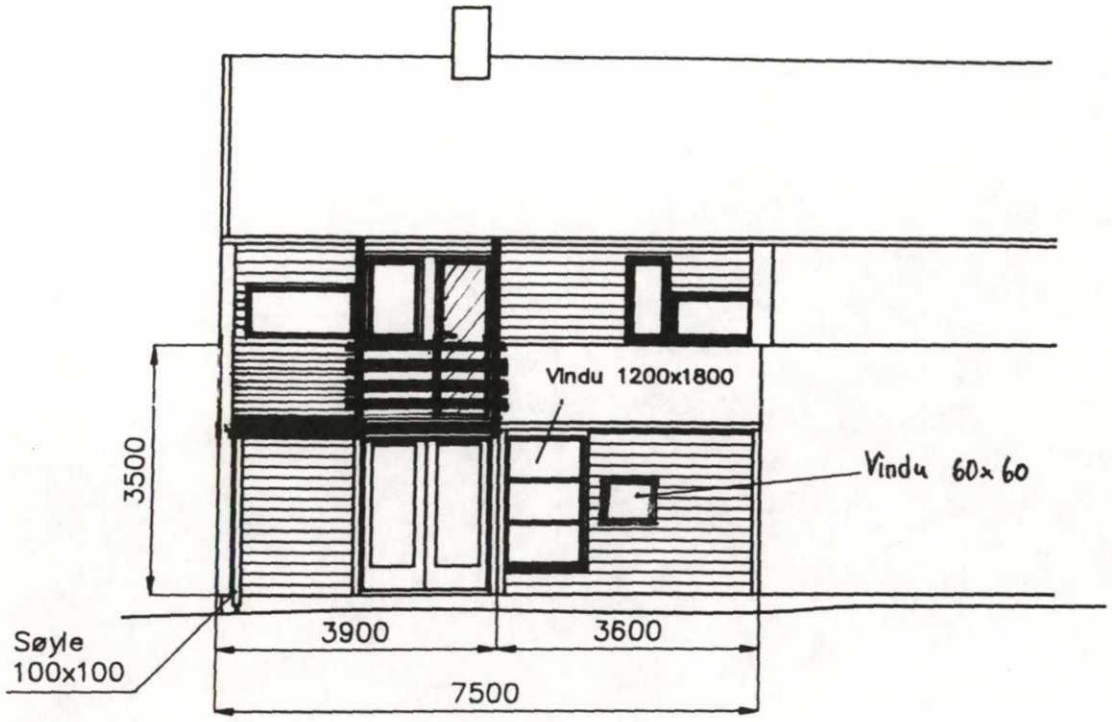
An-tall	Pos. nr.	Navn, type, dimensjon	Tegning Produktsted	Materiale	Vekt	Anmerkning
Dato:		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
2.5.92				1:100		

TILBYGG
G.NR. 39, B.NR. 436, SPONSTUBBEN 43
JAN WALBECK

Erstattning for:	Erstattet av:

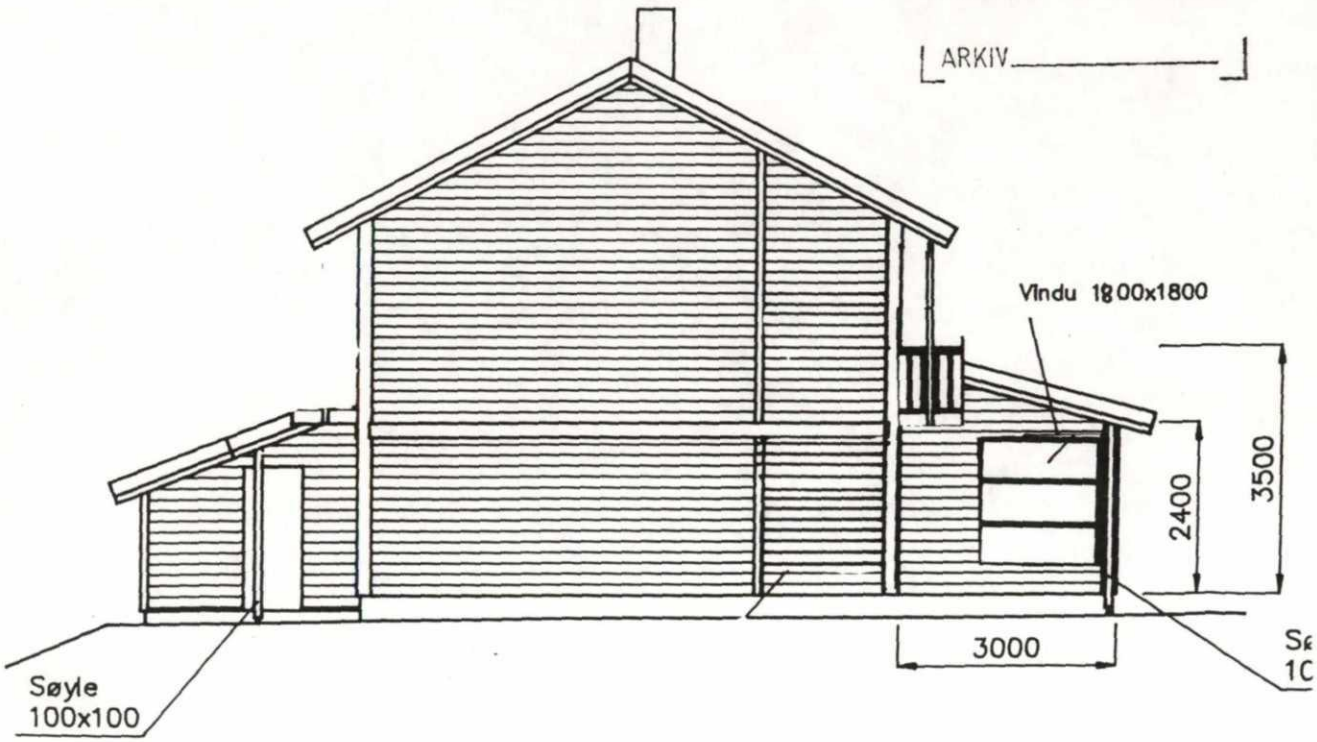
Henvisning:	Beregning	Prosjekt.nr.

HAGEFASADE

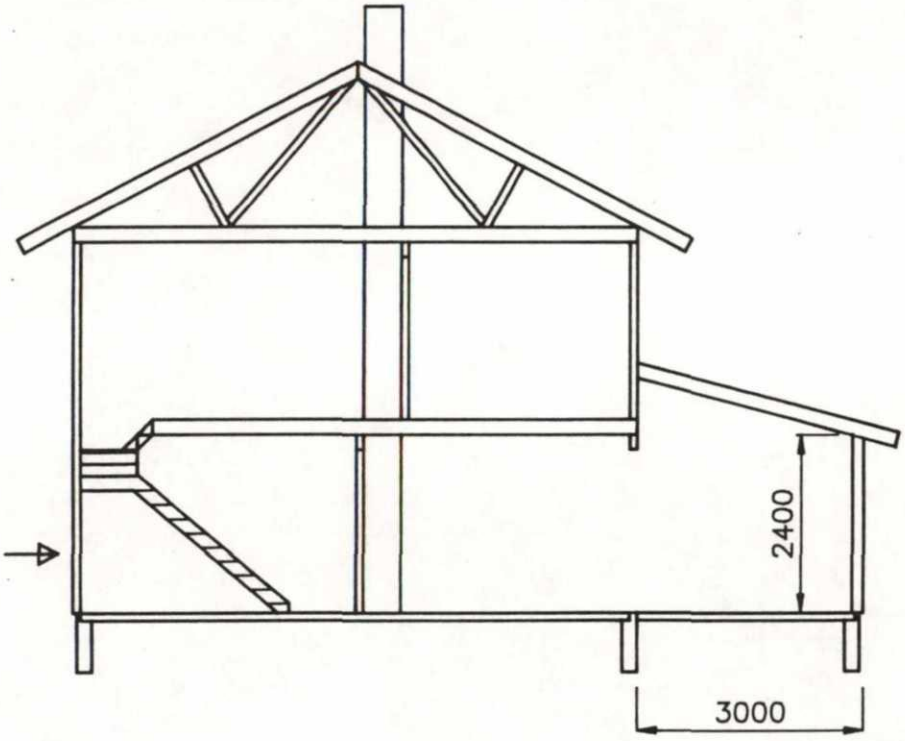


OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01658 01. JUNI 92
ARKIV

GAVLFASADE ØST

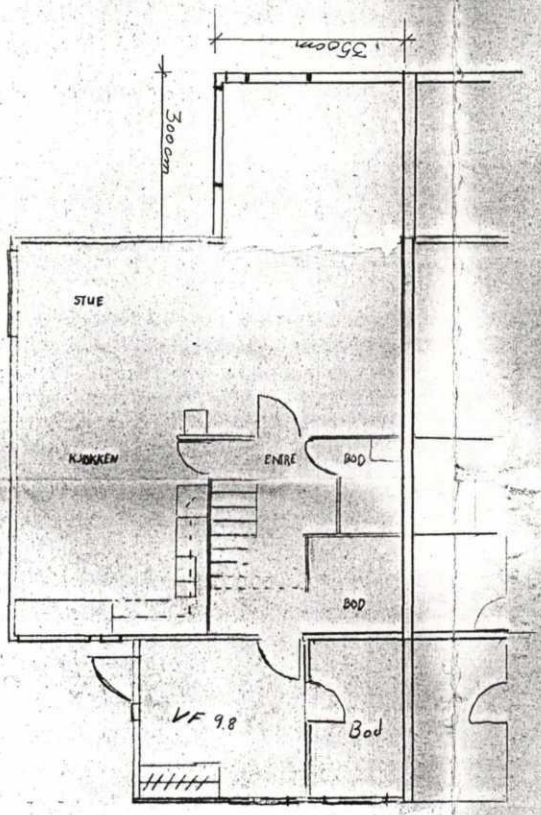


TVERRSNITT

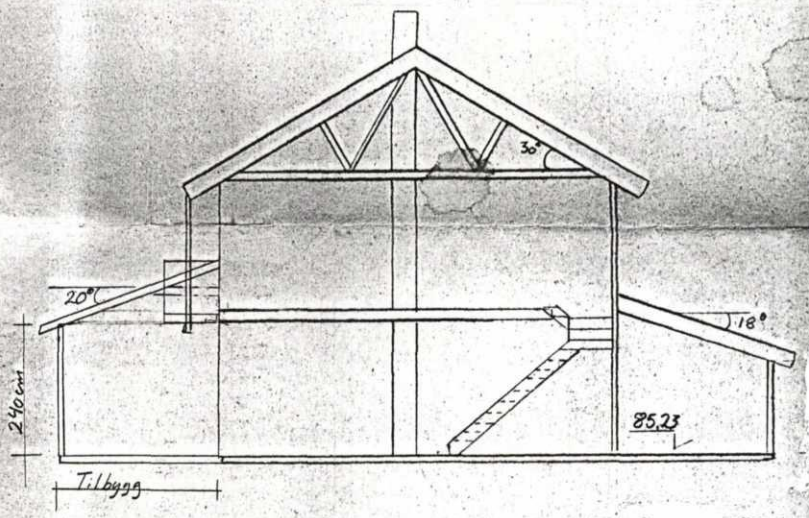


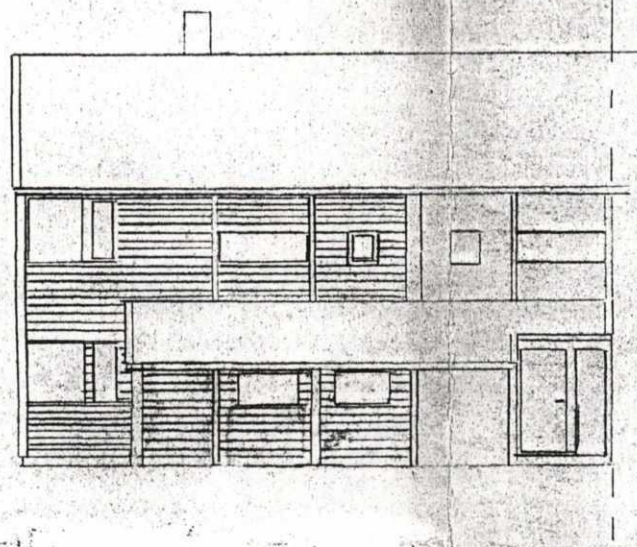
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01658 01. JUNI 92
ARKIV

ODDGÅRD KOMMUNE
2 5. 04. 84



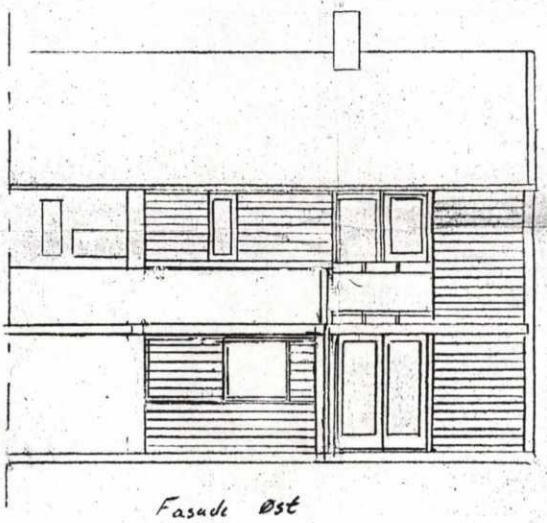
Plan 1etg



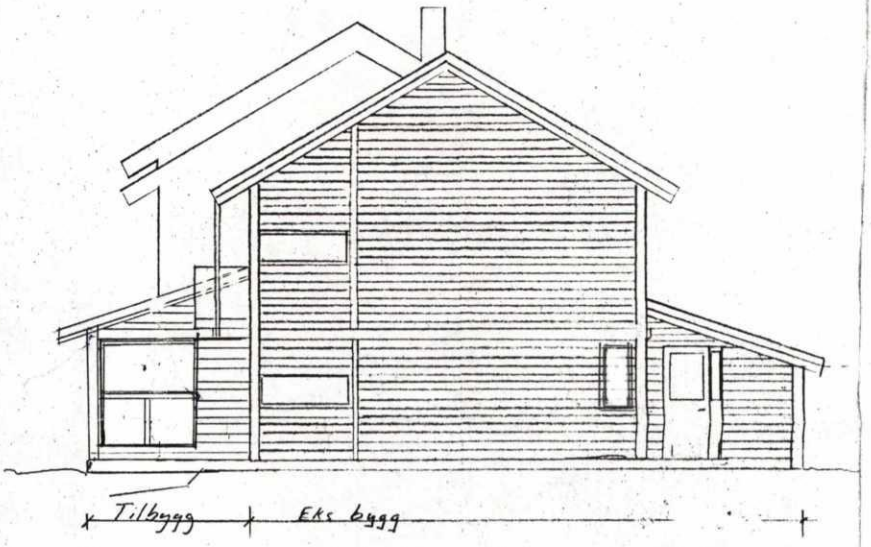


Fasade vest

Indeks: Målsettmerg		Dato	Sign
Sponstubben 42	Svein Arve Haugen		
Fasader - Plan - Snitt		Dato 19.4.84	
		Sign Erling Normann	
Tegn nr 001		Mål 1:100	
Tegnet: Erling Normann Sogn 113			



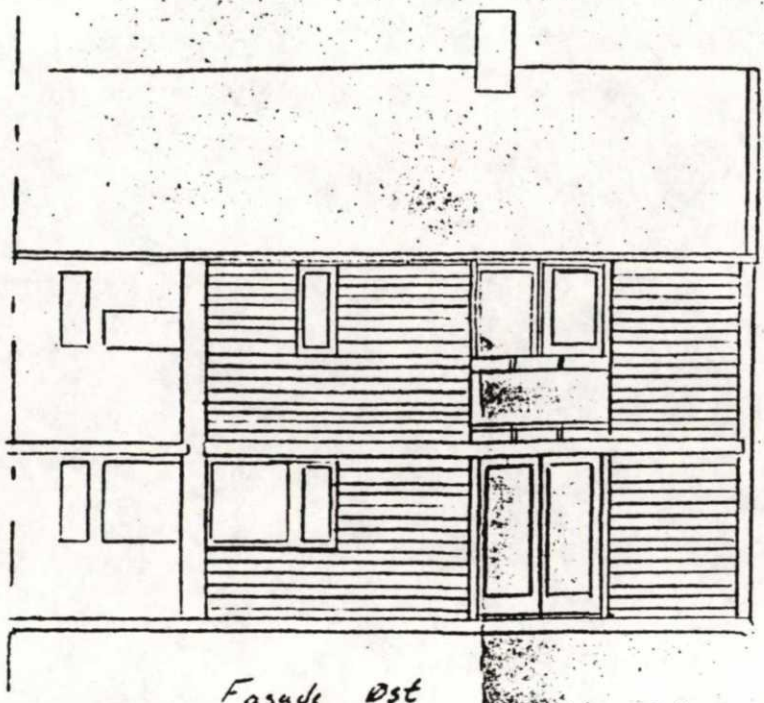
Fasade Øst



Fasade nord

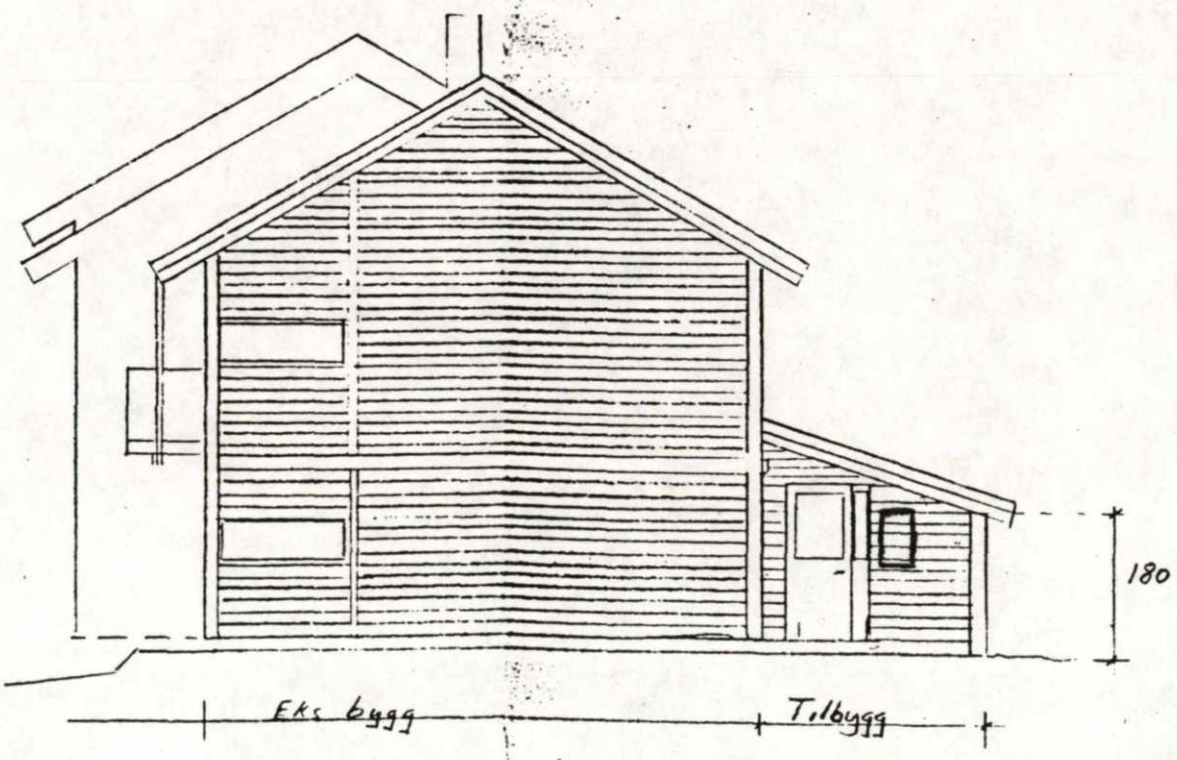
OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK FOR TEKNIKK OG MILJØ
25. 04. 94

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
03006 14 NOV. 90
ARKIV

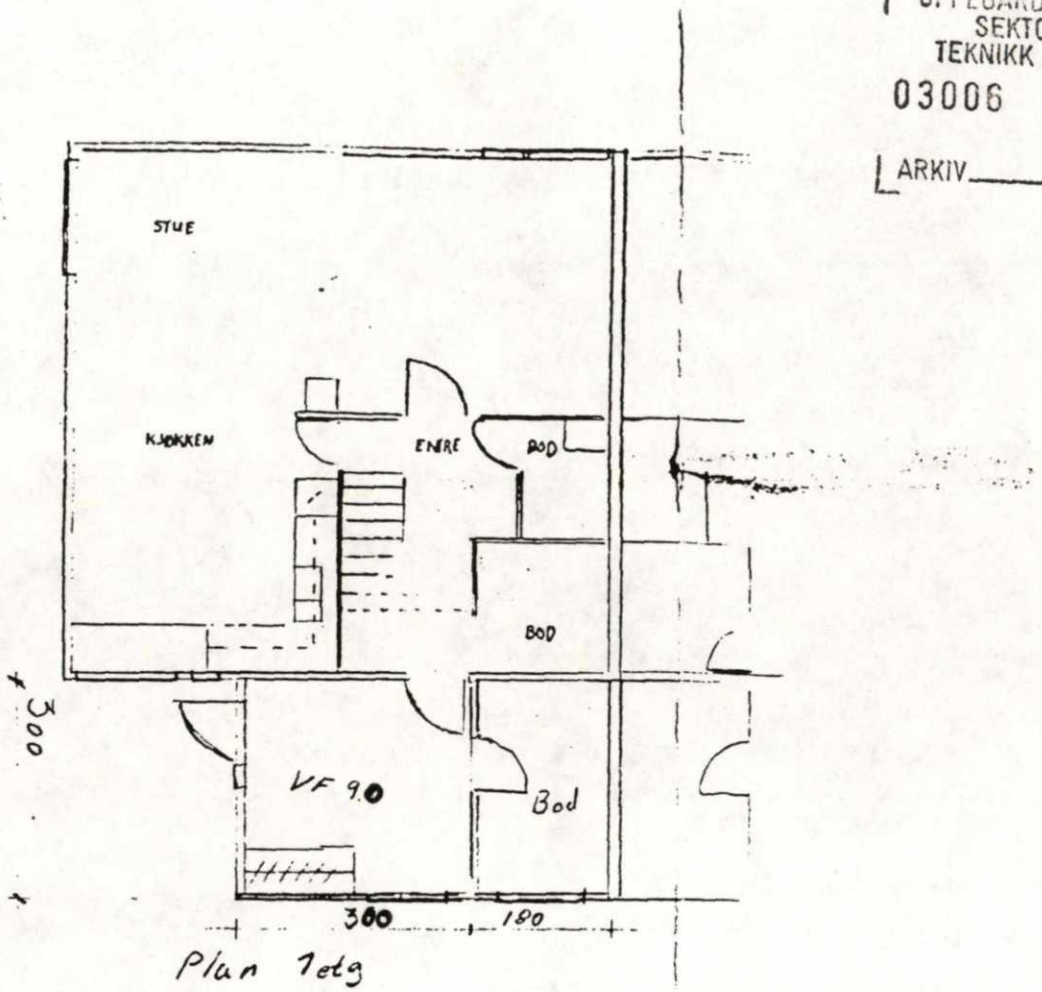


Fasade Øst

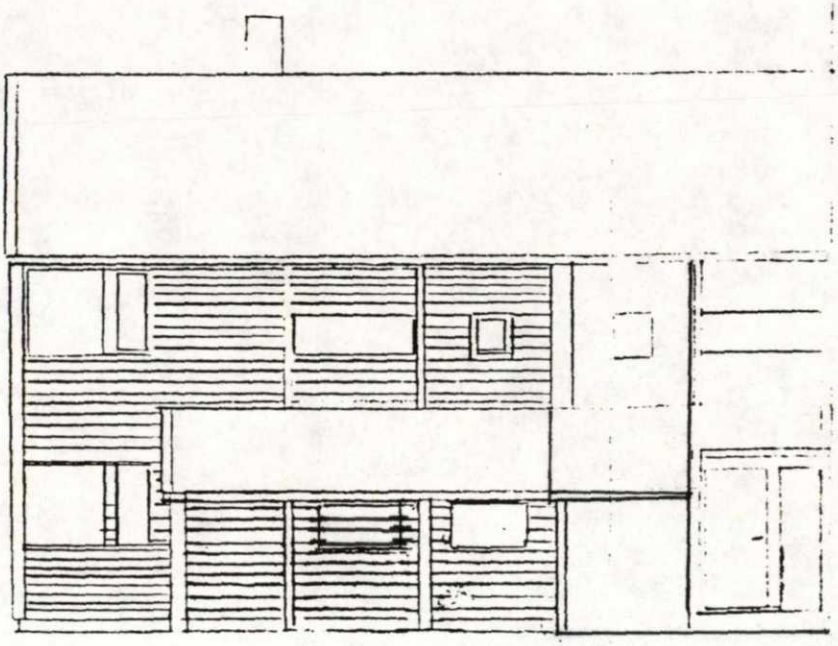
1:100



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
03006 14. NOV. 90
ARKIV

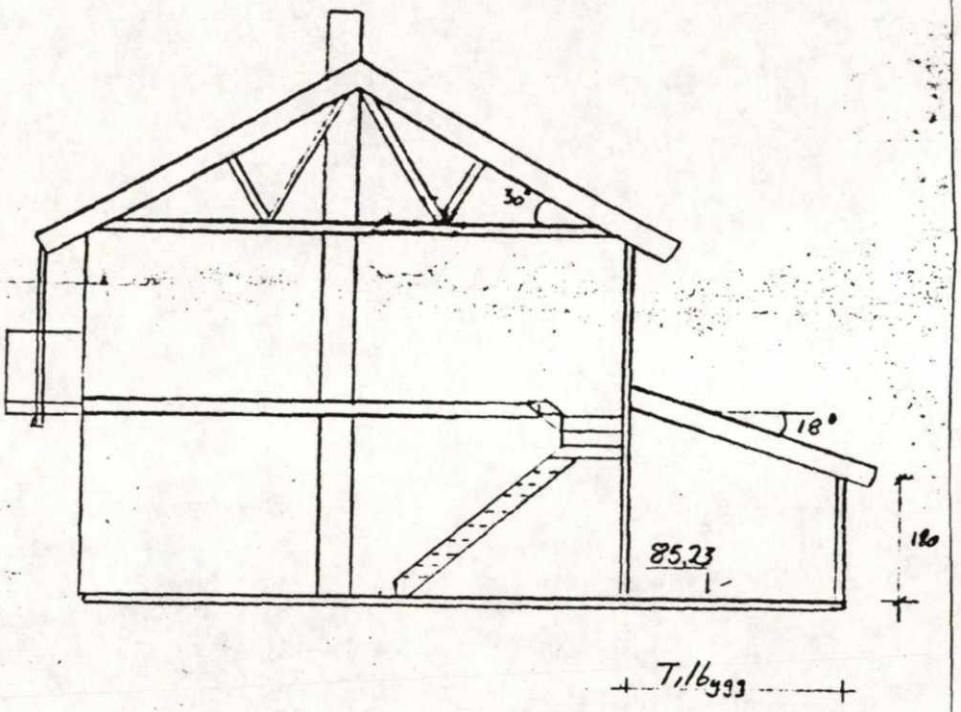


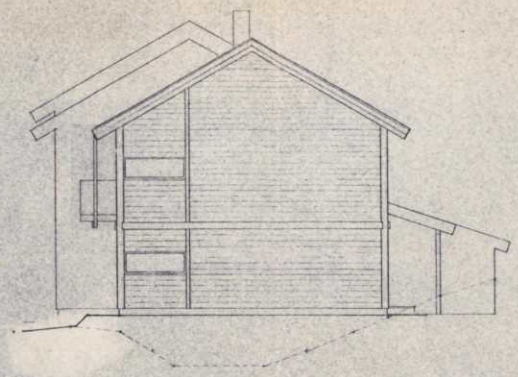
Plan Tolg



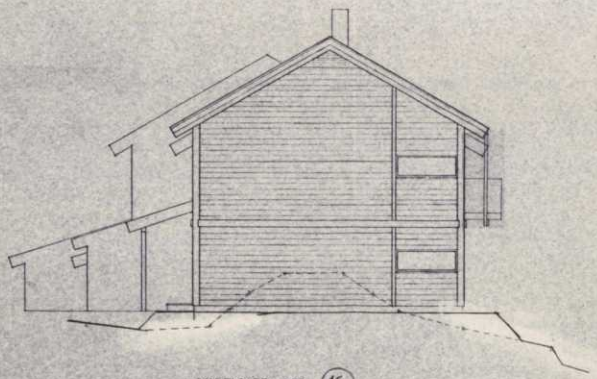
Eks bygg — Tilbygg — Eks bygg

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
03006 14. NOV. 90
ARKIV



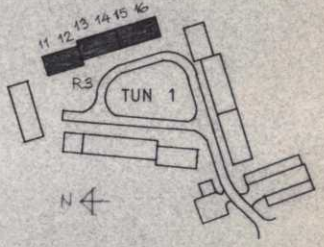


GAVLFASADE NORD (11)



GAVLFASADE SØR (16)

APPROBERT
26 FEB. 1981
Oppegård Bygningsråd



OPPEGÅRD KOMMUNE
02073 19.9.80

index	revisjonen gjelder	dato	sign.
C	TERRENSLINJER PÅFØRT	10 09 80	UM
B	NUMMER PÅFØRT	10.08.80	UM
A	BALKONGER	20.03.80	EHH

TROLLÅSEN | ING. THOR FURUHOLMEN A/S

GAVLFASADER

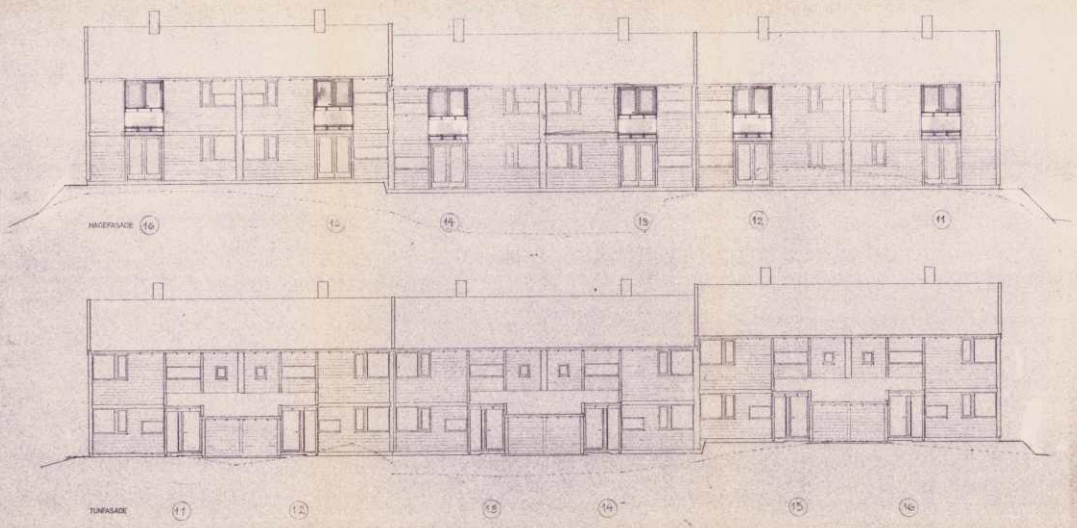
dato 01.03.80
sign. EHH/ØM

tegn. nr. R3-4 ©

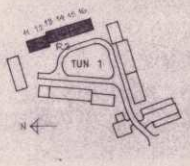
mål 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 01 10

MEDARBEIDER: «ARK. IDIAL.
JOSE FELIX VIDAL ORTIZ



APPROBERT
26 FEB. 1981
Oppmåld dagmargrid



02873 19.3.80

C	TENDERTILLATELSE PÅFØRT	10.03.80	ÅMA
B	NUMMER PÅFØRT	10-06-80	ÅMA
A	BALKONGER	20-05-80	ÅMA

Index: senere tegn gjelder | dato | sign.

TROLLÅSEN | ING THOR FURUHOLMEN A/S

LANGFASADER

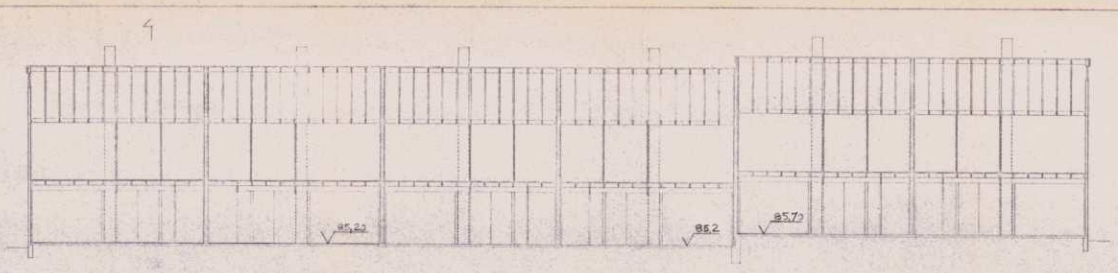
dato: 01.05.80
sign.: ÅMA/ØM

tegn. nr.: R3-3 C

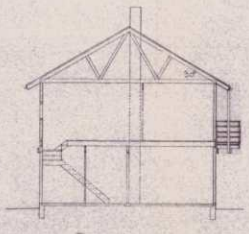
skl: 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 01 10

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



LENGDESNITT (11) (12) (13) (14) (15) (16)



TVERRSNITT (11)

APPROBERT
26 FEB. 1981



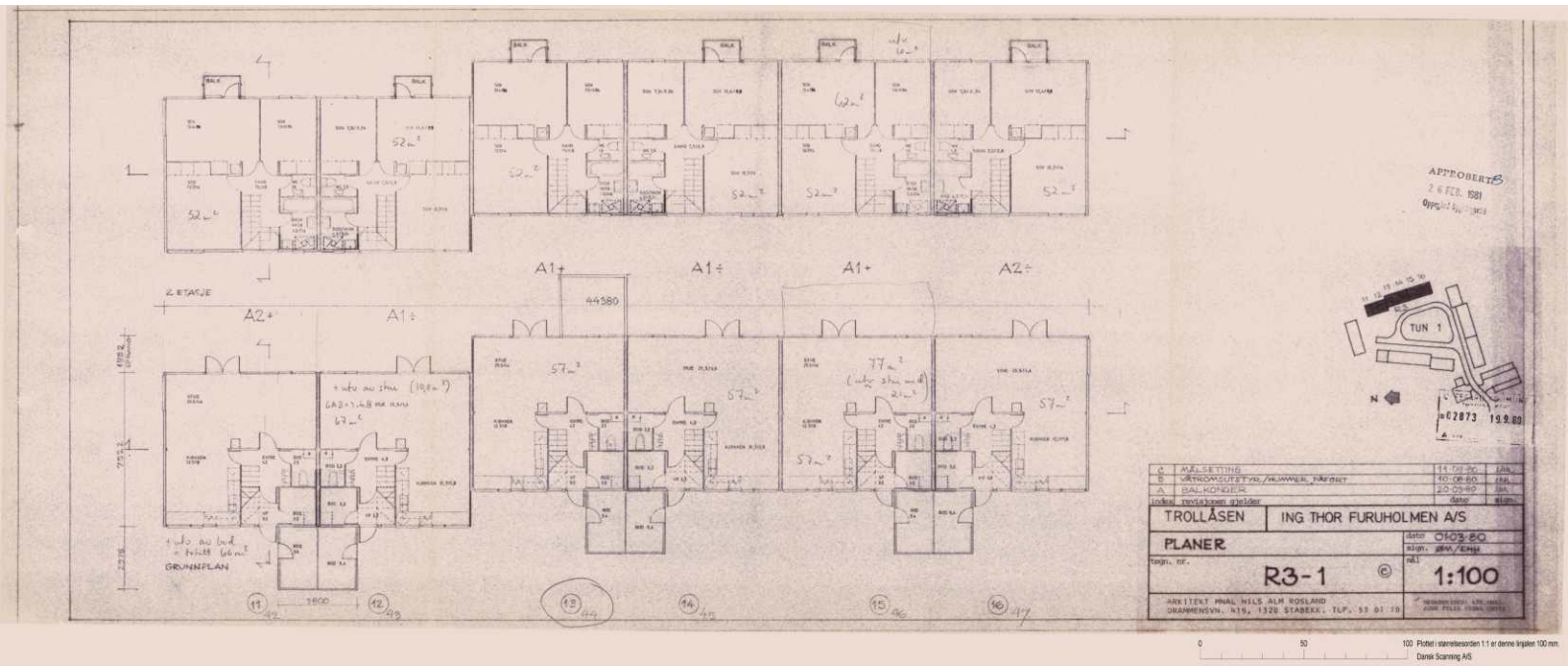
02873 19.9.80

C	SENKBIT = 0,30 m	8-08-80	TFVO
B	NUMMER RAPPORT	10-08-80	ehk.
A	BALKONG	20-03-80	ehk.
index	revisjonen gjelder	dato	sign.

TROLLÅSEN	ING. THOR FURUHOLMEN A/S
SNITT	dato 01-03-80
	sign. EHH/EM
tegn. nr. R3-2 ©	målt 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 03 10

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



C	MÅLSETTING	14-10-80	ÅMA
B	VARMEANSUTSTYR/RØRFØRER	10-08-80	ÅMA
A	BALKONGER	20-03-80	ÅMA
Index/ revisjonen gjelder		dato	sign.

TROLLÅSEN | ING THOR FURUHOLMEN A/S

PLANER

dato 0603-80
sign. ÅMA/EHH

tegn. nr. R3-1 ©

mål 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 01 10

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

Dansk Scanning A/S

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Bygg 230/80

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sponstubben 42, 43, 44, 47			39/ 435, 436, 437,440	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	15.9.80	26.2.81	65 B/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Lily Tonga	Li gård, 1410 Kolbotn	

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

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

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	13.1.84	Gunnar Saltvang Underskrift etter fullmakt

Sendes til

x) Oppmålingsv. x) Drifts- og vedl.h.sjefen

x Byggherre Anmelder x Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet x Feiermester

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	239	**Bruksnr.**	436	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sponstubben 43, 1414 TROLLÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 082,57 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 966,04 kr
Vann	5 742,02 kr
Sum	**17 145,63 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	44 m3	56.54	1/1	0 %	2 487,65 kr	2 487,65 kr
Forbruk vann i fjor	15%	44 m3	52.01	1/1	0 %	2 288,64 kr	2 288,64 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	44 m3	42.34	1/1	0 %	1 862,85 kr	1 862,85 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	44 m3	38.95	1/1	0 %	1 713,82 kr	1 713,82 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-38.5 m3	56.54	1/1	0 %	-2 176,69 kr	-2 176,71 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-38.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 002,58 kr	-2 002,58 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-38.5 m3	42.34	1/1	0 %	-1 629,99 kr	-1 629,99 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-38.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 499,59 kr	-1 499,59 kr
A konto forbruk vann i år	15%	92 m3	47.17	1/1	0 %	4 339,92 kr	3 254,97 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	92 m3	49.02	1/1	0 %	4 510,25 kr	3 382,69 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Helårsrenovasjon større	25%	1 Stk	5305.00	1/1	0 %	5 305,00 kr	3 978,79 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**21 714,28 kr**	**16 546,73 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sponstubben 43

Nabolaget Trollåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 18.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Mastemyr	13 min
Quality Hotel Entry	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trollåsen Linje 83, 83N	3 min 0.2 km
Rosenholm stasjon Linje L2	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Trolldalen barnehage Trollåsen (1-... 30 barn	4 min 0.3 km
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trollåsen	4 min
Coop Mega Kolbotn	24 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	22 min
Boots apotek Kolbotn	23 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Sagbo ballplass	11 min
Vassbonn skole	13 min
Puls Trolllåsen	6 min
Puls Kantor	23 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

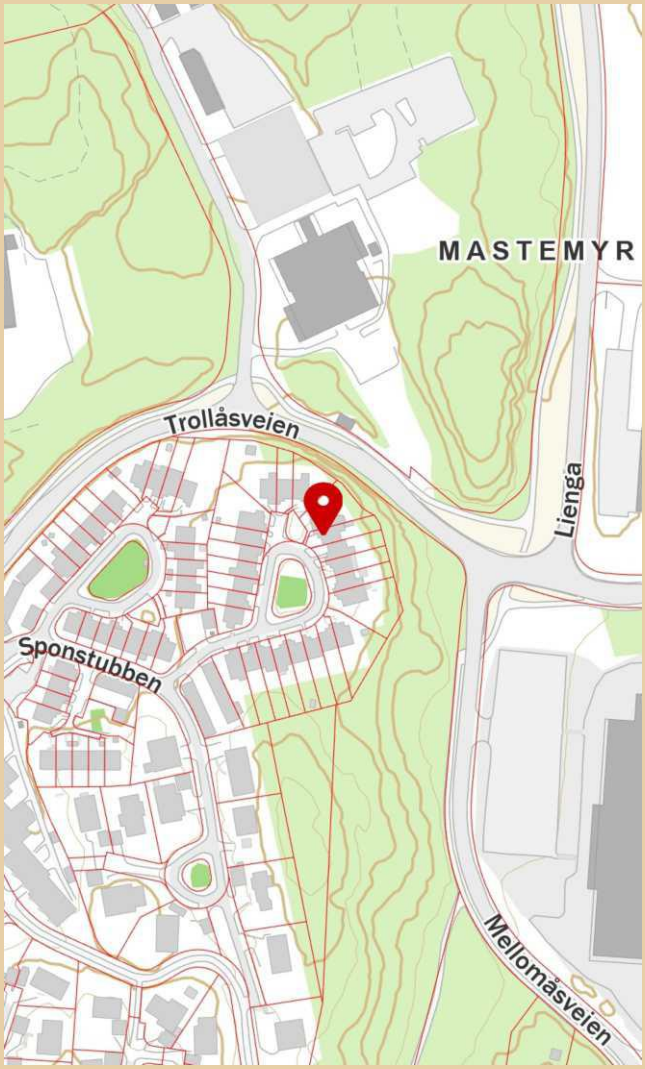
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sponstubben 43, 1414 Trollåsen
Gnr. 239, Bnr. 436, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

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

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
