PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KLAUS EGGES VEI 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus over to plan

Klaus Egges vei 10 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 247, bnr. 537, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26252 **Eiendomsverdi ref nr:** DC1546

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.

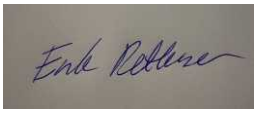
Taksator AS

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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



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, kjøkken, entré og toalett-rom, ellers varmefolie i stuen og elektriske panelovner.

Baderommene er flislagt med standard og konstruksjoner fra 2009 ifølge eier og tidligere salgsoppgave.

Kjøkken med innredning fra HTH fra 2015 med glatte fronter.
Heltre benkeplate med underlimt vask i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 13 m² og en terrasse ved inngangsparti på ca. 15 m².

Bad:
Baderommet har innredning med heldekkende servant, speil og blandebatteri.
Badekar med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

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

Redskapsbod ved inngangsparti på ca. 5 m².

Parkering i felles garasje-anlegg under rekkehusene, det er montert EL-billader på parkeringsplassen.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

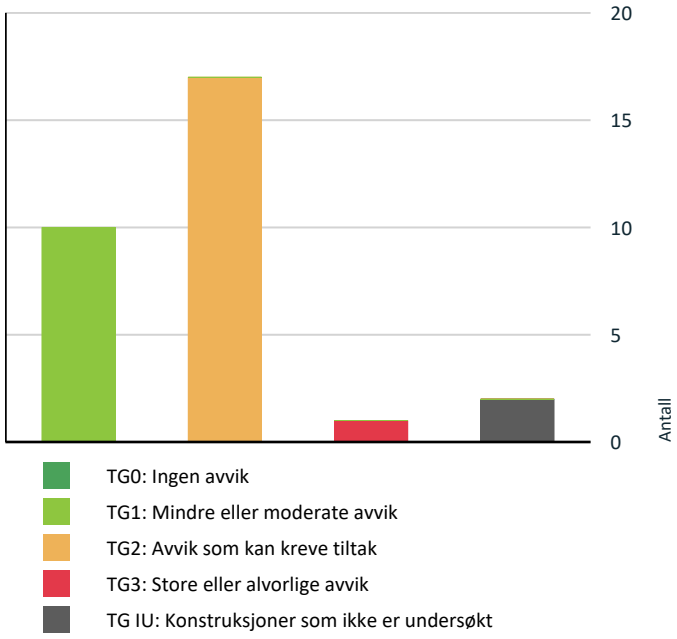
Rekkehus over to plan

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

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte/godkjente tegninger.

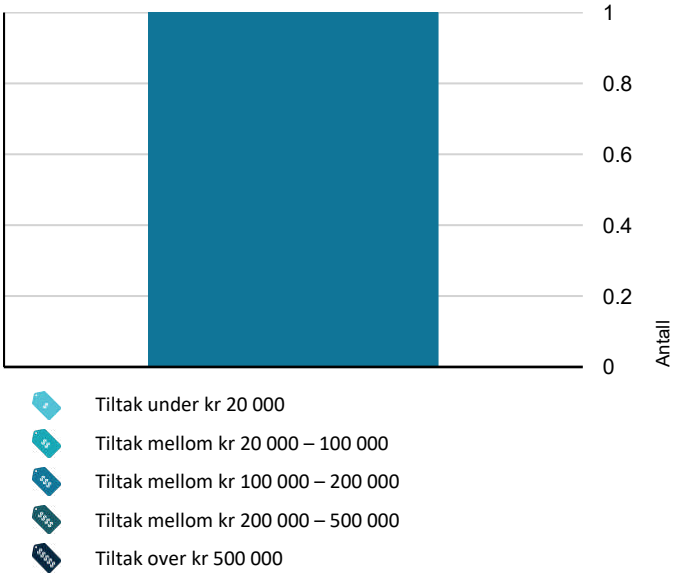
Sammendrag av boligens tilstand

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

Sammendrag av boligens tilstand

selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

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 > 2. Etasje > Bad/wc > 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 > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** 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 > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > 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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TO PLAN



Byggeår
1983

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/shingel fra byggeåret.
Undertak av trebord/plater.
Noe mosegrodd på tak.

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.
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 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eldre takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål fra byggeåret.
Nedløpsrør er ikke ført i bakken, nedløp er fordelt utover på rekkehusene.

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is sklir ukontrollert fra taket, noe som kan innebære en risiko for personer og gjenstander under takutspring. Samtidig er løsningen i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring, og forholdet vurderes derfor som et avvik opp mot dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risiko for snø- og isras. Tiltaket kan gjennomføres som et sikkerhetsforbedrende tiltak uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sal-tak konstruksjon.
Undertak er av trebord/plater.
Det er observert noe svertesopp på undertak.

Det ble målt med fuktmåler med pigg på flere områder av undertak, som viser mellom 9-11% fuktighet. Dette er normale verdier.

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

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe svertesopp på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forekomst av svertesopp kan indikere perioder med forhøyet fuktighet eller kondens på undertaket. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette føre til ytterligere soppvekst og over tid påvirke tilstøtende trekonstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til soppveksten, herunder kontrollere ventilasjonsforhold og mulige fuktkilder. Eventuelle forhold som medfører økt fuktbelastning bør utbedres for å begrense videre utvikling.

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 observert noe værslitt trekledning/råte i kledningen/hjørnekasser noen steder.
Noe vridde panelbord på vegger.
Omramming rundt vinduer er lagt helt nedtil vannbrettet flere steder.
Det er vanskelig å undersøke all kledning i 2 etasje, da dette må gjøres i henhold til HMS krav (stillas).

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav, men undersiden av trekledning er ikke undersøkt, da det er terrasser på begge sider av boligen.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenningene.

Vurdering av avvik:

- Det er observert noe værslitt trekledning/råte i kledningen/hjørnekasser noen steder.
- Omramming rundt vinduer er lagt helt nedtil vannbrettet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Værslitt kledning og lokale råteskader kan medføre redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og over tid føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut råteskadede bord og deler av hjørnekasser. Øvrig værslitt kledning bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning og sikre god beskyttelse mot fukt.

- Konsekvens:

Manglende avstand mellom omramming og vannbrett kan føre til at fukt blir stående i treverket, med redusert uttørking som følge. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktopptak, malingsavflassing og råteskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre god avrenning og uttørking. Eventuelle fukt- eller råteskadede materialer bør utbedres eller skiftes ut ved behov.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2/3-lags isolerglass fra 1983 og 20/21.
Noen små overflateskader på eldre vinduer.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Eldre vinduer er værslitte/sprekker i treverket utvendig.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Eldre vinduer er værslitte/sprekker i treverket utvendig.

Konsekvens/tiltak

- 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:

Værslitte overflater og sprekker i treverket kan føre til økt fuktopptak og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger. Over tid kan dette medføre ytterligere nedbrytning av treverket, råteskader og redusert levetid for vinduene.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med nødvendig overflatebehandling og utbedring av sprekker for å begrense videre nedbrytning. Vinduer med omfattende slitasje eller skader bør vurderes skiftet ut ved behov.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeåret.
Noen hakk/merker på ytterdøren.

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

Vurdering av avvik:

- Ytterdør har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ytterdøren har passert forventet levetid og det må påregnes økt slitasje samt redusert funksjon og isolasjonsevne. Behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå på kortere sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge dørens tilstand opp med jevnlig vedlikehold. Ved redusert funksjon eller omfattende slitasje bør utskifting vurderes.

TG 1 Terrassedør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2021.
Utvendige trerammer.

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.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etasje til en terrasse på ca. 13 m² og videre til en markterrasse ved inngangsparti på ca. 15 m².

Terrasse/gulv i tremmefliser i plast, under er det terrassebord fra antatt byggeår.

Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 80 cm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

Terrassen ved inngangsparti er ny i 2025 ifølge eier.
Denne terrassen er det ikke krav om rekkverk, men rekkverket har en høyde på ca. 83 cm.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Terrassebord under tremmefliser i plast bør skiftes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert 18 år og har dermed økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet. Ved svekket funksjon kan vann trenge ned i underliggende garasjeanlegg og medføre fuktskader på konstruksjoner og innvendige overflater.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, sluk og avrenningsforhold, samt å være oppmerksom på eventuelle tegn til lekkasjer i garasjeanlegget under. På grunn av alder må det påregnes behov for utskifting av vanntett sjikt på sikt for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.
• Konsekvens:
Terrassebordene er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst under tremmeflisene. Tilstanden er derfor usikker, og eventuelle slitasje-, fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Skjulte skader kan medføre redusert levetid og behov for utskifting.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne tremmeflisene for nærmere kontroll av terrassebordene. På grunn av alder og usikker tilstand bør utskifting av terrassebord påregnes på sikt. Eventuelle skadede bord bør skiftes ut ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc, entré og kjøkken.
Parkett og teppe i øvrige rom.

Det er lokalt registrert hulrom under enkelte fliser i entré og på kjøkken.
Forholdet vurderes til TG1, som kan omfatte mindre avvik, da slike punktvise hulrom er relativt vanlig og må ses i sammenheng med mindre riss og lokal løshet.
Noen hakk/merker på parkettgulv, dette er normalt i en bruk bolig.

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.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegger og himling.

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.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner/betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik:
- Det ble målt planavvik i stuen på ca. 40 mm.
- Det ble målt planavvik på kjøkken på ca. 15 mm.
- Det ble målt planavvik på soverom oppe på mellom 15-20 mm.

Lokale skjevheter kan forekomme.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Registrert høydeforskjell kan medføre noe ujevnhet i gulvet, som kan påvirke brukskomfort og møblering. Forholdet kan skyldes naturlige bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Videre utvikling av ujevnhetene kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men forholdet bør holdes under oppsikt. Ved eventuell oppussing kan avretting av gulvet vurderes dersom det er ønskelig med en jevnere overflate.

• Konsekvens:
Registrerte høydeforskjeller medfører ujevnheter i gulvene, noe som kan påvirke brukskomfort og møblering. Ujevnhetene kan skyldes tidligere setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Det er usikkert om forholdet er stabilt eller om ytterligere bevegelser kan oppstå.

Tiltak:
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt. Ved eventuell oppussing kan avretting av gulvene vurderes for å oppnå jevnere overflater. Dersom ujevnhetene øker, anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken.

⚠ 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

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.

Det anbefales i tillegg å avklare med borettslagets styre om det foreligger eventuelle restriksjoner eller særskilte krav knyttet til etablering eller tilkobling av ildsted i leiligheten.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom etasjene.
Det er montert tepper i inntrinn.

Rekkverk på kun en side av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 93 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 90 cm.
Mellomrom mellom spiler er målt til ca. 14 cm
Høyde mellom opptrinn ble målt til ca. 14 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For store åpninger i rekkverket 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 annen 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:
Større åpninger mellom trinnene gir økt risiko for at fot kan komme i klem eller at barn kan falle gjennom åpningene. Løsningen gir et lavere sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav, men er ikke uvanlig i eldre trapper.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer åpningene mellom trinnene, for eksempel ved montering av tette opptrinn eller andre enkle tilpasninger. Tiltakene kan utføres uten omfattende inngrep og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og kan utføres uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.
Det er registert svelleskader på baderomsdør.

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.

Tilstandsrapport



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 rekkehuset.

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.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2009 ifølge tidligere salgsoppgave og eier.

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/WC

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:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Glatte, malte himlingsplater.
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.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Det er lokalt registrert hulrom under enkelte fliser.
Forholdet vurderes til TG1, som kan omfatte mindre avvik, da slike punktvise hulrom er relativt vanlig og må ses i sammenheng med mindre riss og lokal løshet.

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 ikke ble ledet tilfredstillende mot sluk, det blir liggende vann ved sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

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:
• Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ikke ble ledet tilfredstillende mot sluk, det blir liggende vann ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull avrenning mot sluk medfører at vann blir liggende på gulvet etter bruk. Dette gir økt fuktbelastning på gulvoverflaten og kan over tid øke risikoen for fuktskader, særlig dersom det foreligger svakheter i tettesjikt eller overganger.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannbelastningen og fjerne stående vann etter bruk. Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør fallforholdene utbedres slik at bruksvann ledes tilfredsstillende mot sluk.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Orginalt plastsluk uten klemring, synlig membran ved dørterskel.

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:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- 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.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Begrenset tilgang til sluket medfører usikkerhet rundt slukets tilstand, tetthet og tilkobling til membran. Mangelfull mulighet for rengjøring kan føre til oppsamling av smuss og redusert avrenning. Eventuelle skjulte feil eller utettheter kan medføre risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Slukets tilstand og tilkobling til membran bør undersøkes nærmere når tilkomst er etablert. Eventuelle avvik bør utbedres ved behov.

- Konsekvens:

Kombinasjonen av eldre sluk uten klemring og påsmurt membran gir usikkerhet rundt tettheten i overgangen mellom membran og sluk. Løsningen har økt risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader i omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Slukets alder medfører også usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut det eldre sluket og etablere en dokumentert tett overgang mellom sluk og membran. Dette vil normalt innebære inngrep i gulvkonstruksjonen og tilhørende tettesjikt. Utbedring bør utføres av kvalifisert fagperson, og omfanget må vurderes nærmere.

- Konsekvens:

Membranens alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tetthet og gjenværende levetid. Ved svekket funksjon kan fukt trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og over tid medføre fuktskader.

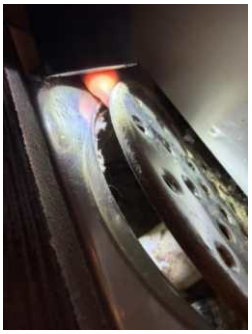
Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og utettheter. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør det etableres nytt tettesjikt med dokumentert utførelse. På grunn av alder og usikker tilstand må behov for utskifting på sikt påregnes.

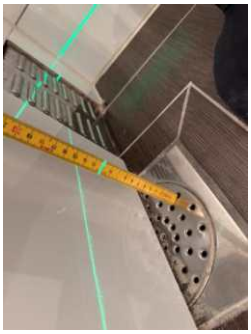
- Konsekvens:

Membranens alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tetthet og gjenværende levetid. Ved svekket funksjon kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og over tid medføre fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og utettheter, samt begrense unødvendig vannbelastning på gulvet. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør det etableres nytt tettesjikt med dokumentert utførelse. På grunn av alder og usikker tilstand må behov for utskifting på sikt påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant med lys.
Vegghengt klosett, badekar, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er manglende tilgang til inspeksjon av badekar, luke lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

• Konsekvens:
Manglende tilgang til inspeksjon under badekaret medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på avløpstilkoblinger og omkringliggende konstruksjoner. Eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan forbli uoppdaget og over tid medføre skadeutvikling.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller tilpasse inspeksjonsluken slik at det etableres tilfredsstillende tilgang for kontroll og vedlikehold. Når tilkomst er etablert, bør avløpstilkoblinger og området under badekaret undersøkes for eventuelle lekkasjer eller fuktskader.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet i 2026.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, glatte fronter fra HTH fra 2015.
Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Det er registret noen hakk/skader på kjøkken innredning.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er registret noen hakk/skader på kjøkken innredning.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Registrerte hakk og skader på kjøkkeninnredningen er hovedsakelig av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonaliteten. Skader i overflatebehandlingen kan imidlertid medføre økt fuktopptak og ytterligere slitasje dersom underliggende materialer er eksponert.

Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av skadede overflater ved behov. Utskifting av enkelte fronter eller innredningsdeler kan vurderes dersom det er ønskelig av estetiske eller funksjonelle årsaker.

- Konsekvens:

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for branntilløp ved overoppheting eller tørrkoking på platetoppen. Uten komfyrvakt vil ikke strømtilførselen automatisk bli brutt ved registrering av brannfarlige situasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt i samsvar med kravene i TEK17. Installasjonen bør utføres av registrert elektroinstallatør for å sikre tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.

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

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og heldekkende innredning med servant.
Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse. Åpene kobberrør på vegg på toalett-rom.

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:
Glødde kobberrør har passert forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer som følge av aldersrelatert slitasje. Fremtidig funksjon og tetthet kan derfor ikke påregnes.

Tiltak:
Det anbefales å holde røropplegget under jevnlig oppsyn og planlegge utskifting. Ved utskifting bør det benyttes løsninger som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast fra byggeår.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Eier opplyser at det er lagt nye felles rør i garasjeanlegg for ikke lenge siden.

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.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avløpsrørenes alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje og svekkelser i rør og skjøter kan over tid øke risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på avløpsrørenes funksjon og være oppmerksom på tegn til lekkasjer eller redusert avrenning. På grunn av alder bør utskifting av rørene vurderes ved fremtidige oppgraderinger, og behov for utskifting på sikt må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk vifte montert på bad/wc.

Kjøkkenventilator over stekesone.
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:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.
Volum: 115 liter.

Produksjonsår: 2005.
Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
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 avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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

Tilstandsrapport

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.
Anlegget er oppgradert i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ingen samsvarserklæring for dette.

Det foreligger samsvarserklæringer for diverse El-arbeider av følgende:
- Mohdalhl Elektriske AS, datert: 04.12.2025.
- Elektriker Gruppen AS, datert: 03.11.2025.
- Lysglimt Elektro AS, datert: 01.03.2021.
- Minel Kreativ Elektro Ski AS, datert: 13.10.2021.
- Muribø AS, datert: 18.06.2021.

Eier har utført EL-tilsyn, det ble registret avvik og disse er er fikset/rettet, datert: 16.12.2025.

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

Tilstandsrapport

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

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 støpt såle av plasstøpt betong.
Det er felles garasje-anlegg under boligen.

Det er ikke mulig å inspisere grunnmuren, da 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

Tilstandsrapport

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is sklir ukontrollert fra taket, noe som kan innebære en risiko for personer og gjenstander under takutspring. Samtidig er løsningen i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring, og forholdet vurderes derfor som et avvik opp mot dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risiko for snø- og isras. Tiltaket kan gjennomføres som et sikkerhetsforbedrende tiltak uten større inngrep, 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:
For store åpninger i rekkverket 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 annen 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:
Større åpninger mellom trinnene gir økt risiko for at fot kan komme i klem eller at barn kan falle gjennom åpningene. Løsningen gir et lavere sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav, men er ikke uvanlig i eldre trapper.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer åpningene mellom trinnene, for eksempel ved montering av tette opptrinn eller andre enkle tilpasninger. Tiltakene kan utføres uten omfattende inngrep og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Forholdet gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og kan utføres uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for branntilløp ved overoppheting eller tørrkoking på platetoppen. Uten komfyrvakt vil ikke strømtilførselen automatisk bli brutt ved registrering av brannfarlige situasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt i samsvar med kravene i TEK17. Installasjonen bør utføres av registrert elektroinstallatør for å sikre tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet.

• 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.

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

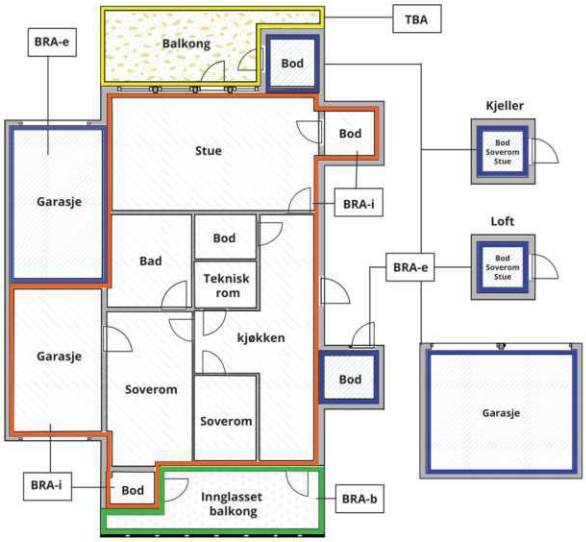
Hva er måleverdig areal?

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

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	54	5		59	28
2. Etasje	54			54	
SUM	**108**	**5**			**28**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bod, toalettrom, stue, kjøkken	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, fire soverom, bad/wc, bod		

Kommentar

1. Etasje:
Entré, gang, bod, toalett-rom, kjøkken og stue.

2.Etasje:
Gang, fire soverom, bod og bad/wc.

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 13 m² og utgang til en terrasse ved inngangsparti på ca. 15 m².

Det medfølger en utvendig bod ved inngangsparti på ca. 5 m².
Parkering i felles garasje-anlegg, det er montert EL-billader.

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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte/godkjente tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	537		5	693 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Klaus Egges vei 10

Hjemmelshaver

Hojem Marius Pareau Dumont, Fuhrmann Tatiana Madeleine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over to plan som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne, med en attraktiv beliggenhet på Vestre Ingieråsen.
Det er gangavstand til Vassbonn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole, og det er kort vei til barnehager, idrettsanlegg og flott natur.
Butikker og gode servicetilbud finnes i Kolbotn sentrum, og fra Kolbotn togstasjon når du Oslo på 12 - 17 minutter. Området har også et godt busstilbud.
Ingierkollen alpinsenter ligger kun et steinkast unna, det samme gjelder kino og bibliotek.

I kort gangavstand ligger Gjersjøen - et yndet turmål med fine stier, koselige svaberg og ikke minst bademuligheter.
I tillegg er det kort vei til Kolbotnvannet med tursti, sittebenker og bryggekant. Legg gjerne badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske.
Videre er det en kort kjøretur til Hvervenbukta, fornøyelsesparken Tusenfryd, samt golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen.

Det er anlagt flere parker i tilknytning til Kolbotn sentrum. Generasjonsparken er en park som legger vekt på fysisk aktivitet, spesielt sykling.
I tillegg er det satt opp treningsapparater av typen Tufteparken. Pyramiden skatepark er et spesialanlegg for skating, Inline (rulleskøyter), BMX-sykling, og med klatrevegger.
Det er dessuten kort vei til Sør- og Østmarkas flotte turløypenett.

Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et stort spekter av idrettsgrener.
Sofiemyr idrettspark består av stadion, fotball-/friidrettsanlegg med lys og de fleste fasiliteter. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, idrettshall og The Well - et fantastisk spa-anlegg.
Ønsker du å kjøre slalåm er det kort vei til Ingierkollen slalåmsenter. Like ved holder Kolbotn tennisklubb til med anlegg som også kan benyttes vinterstid.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt på 693 m².
Felles tomten er opparbeidet og består av noe beplantning på fellesområder.
Parkering på en åpen parkeringsplass i felles garasje-anlegg, det er montert EL-billader på plassen.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse.
Rekkehuset er oppført i 1983 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Rekkehuset har ferdigattest, datert: 14.11.1983.
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 antatt støpte betong såle og trevegger.
Yttervegger av bindingsverk med liggende trekledning.
Boligen har saltak konstruksjoner tekket med shingel/papp.
Vinduer og terrassedører i trerammer med isolerglass.
Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

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: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260112
Addresse	Klaus Egges vei 10		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Selgers navn	Marius Hojem		
Selgers navn	Madeleine T Fuhrmann		

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?

Mai 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år 6 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

7664589

Våtrom

Initialer selger:
M H
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet servantskap på WC-rom i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av rørlegger fra Rørportalen AS

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Avløpsrør fra boligen til felles rør i garasjen skiftet ut i 2024, prosjekt gjennom interesselaget.

Initialer selger:
M H
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ingeniør Killingmo AS, antar at styret i interesselaget har dokumentasjon på arbeidet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt ingangsparti med terrasse utenfor bod i 2025, utført av tømrer fra Muribø AS

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:

Tilbudsbeskrivelse og faktura

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

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt gulvvarme 2021. Kontroll el-bil lader 2021. Utbedring etter el-kontroll 2025. Installasjon av elektrisk vifte på bad 2026.Tidligere eier: ny el-bil lader 2020, Kjøkken 2015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Initialer selger:
M H
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elvia - September 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny vifte bad 2.etg 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lysglimt Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
M H
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann identifiserte noe råteskade i kledning yttervegg og noe svertesopp i tak på loft.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.10.2026

Signert av *Marius Hojem*

Signert av *Madeleine T Fuhrmann*

Initialer selger:
M H
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360929**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149574840**
Gårdsnummer **247**	Bruksnummer **537**
Seksjonsnummer **5**	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 **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **216,23**

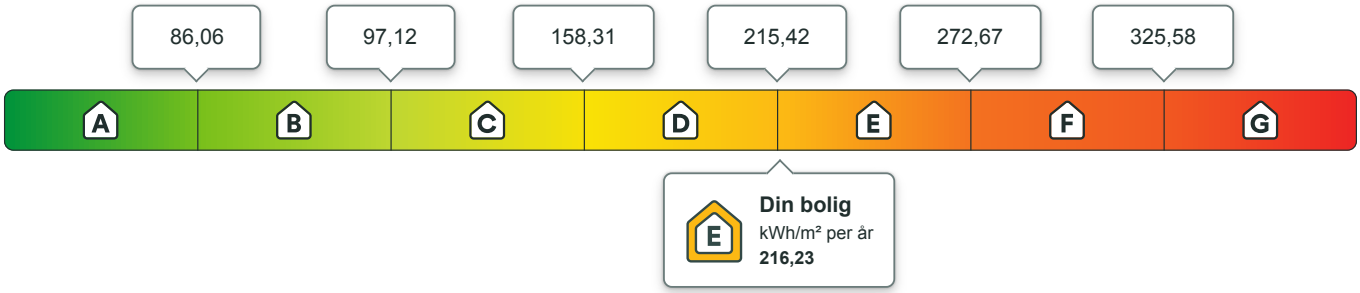
Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
26 613,95	**246,43**

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

Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN

Detaljering

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

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

Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

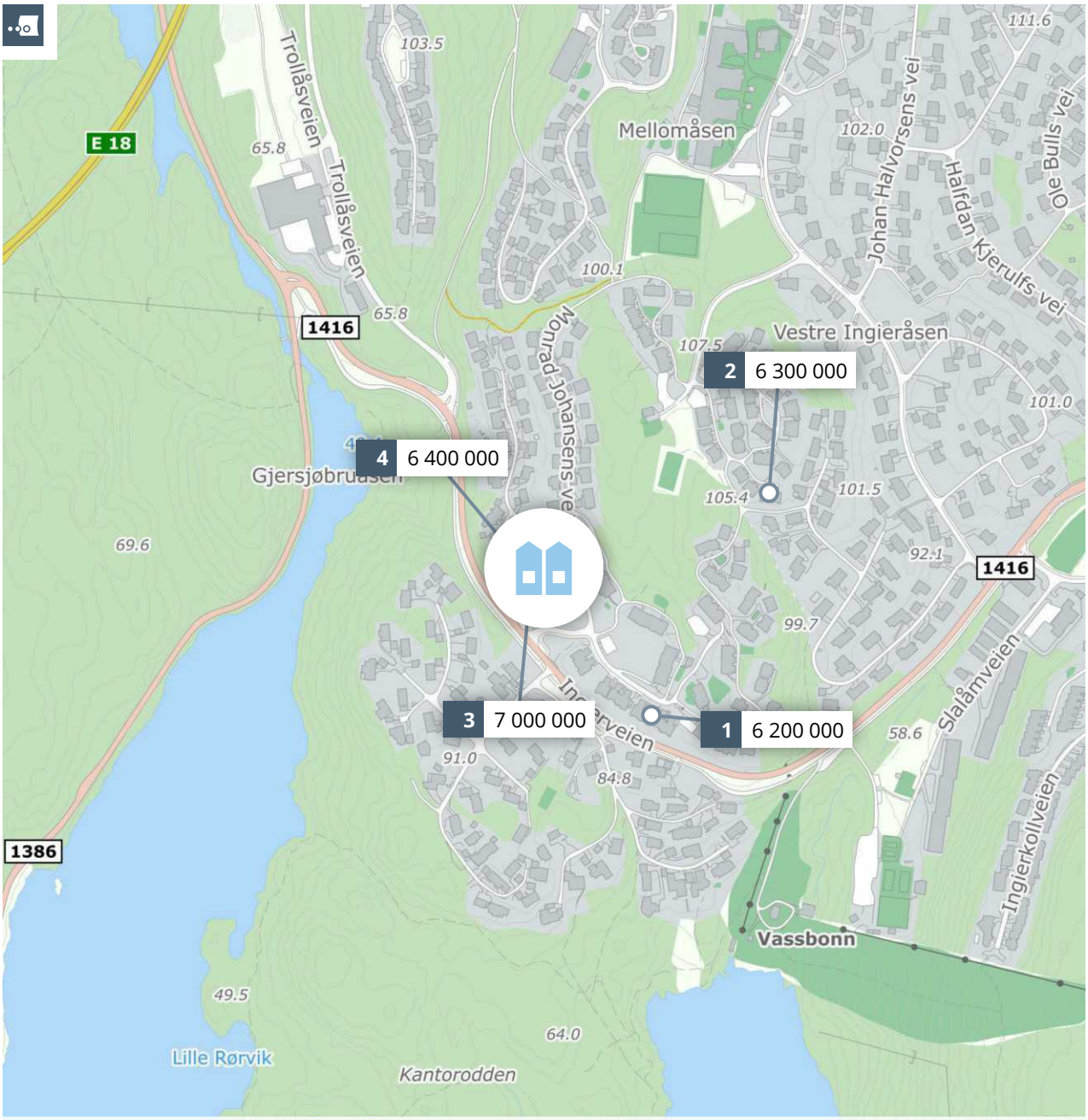
Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



Meglers verdivurdering

KLAUS EGGES VEI 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 15.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 247 BNR 537 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Ingieråsen

Verdivurdert til
6 350 000

-	6 350 000	58 796
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fartein Valens vei 28									
	106 m²	1983	283 m²	3 sov	01.09.2026	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**58 491**
2	Pauline Halls vei 101									
	125 m²	1982	195 m²	3 sov	12.06.2025	6 390 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**50 400**
3	Klaus Egges vei 13									
	129 m²	1983	410 m²	3 sov	04.04.2022	-	**7 000 000**	-	7 000 000	**54 264**
4	Klaus Egges vei 19									
	131 m²	1983	391 m²	3 sov	29.04.2026	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**48 855**

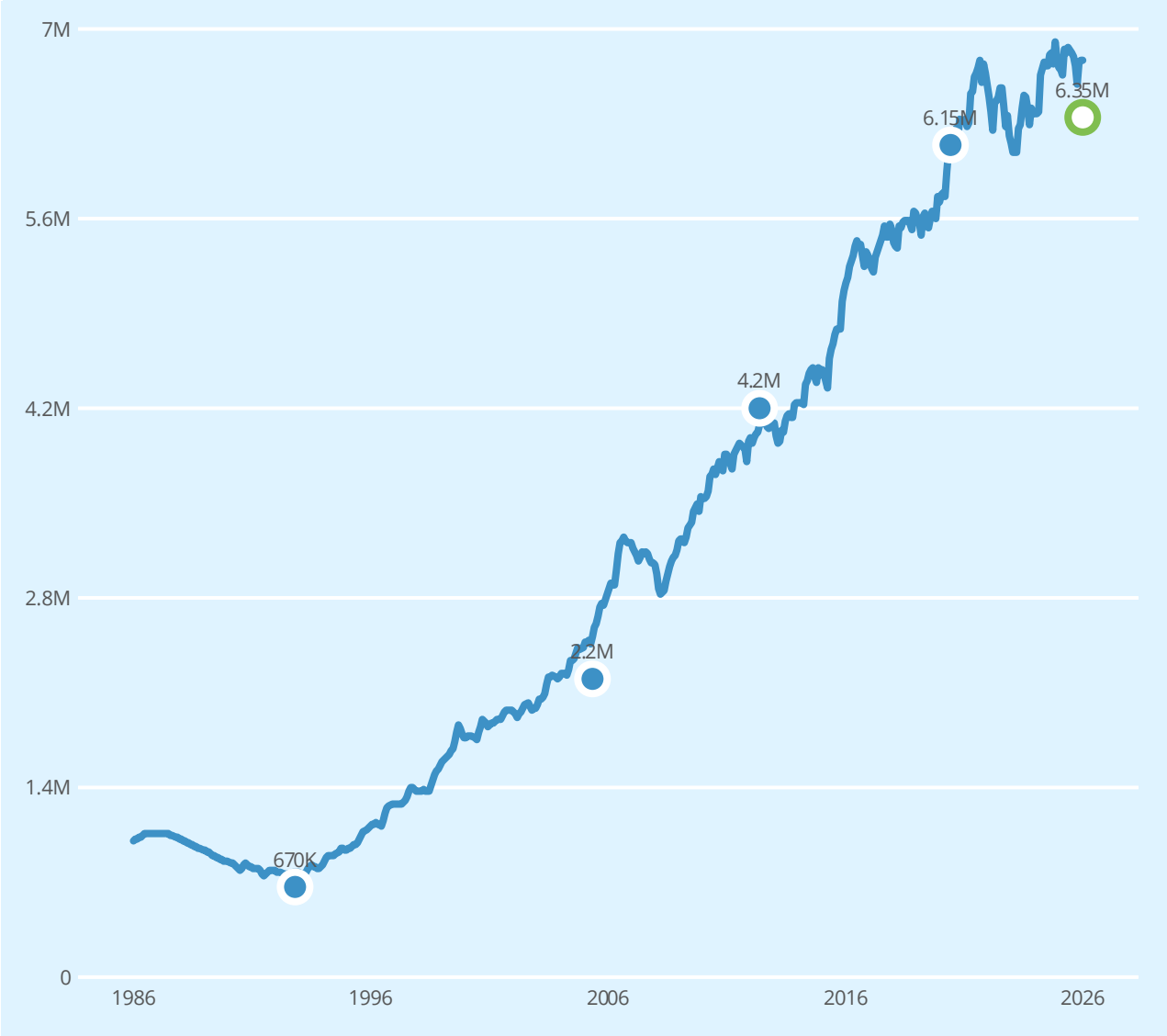
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

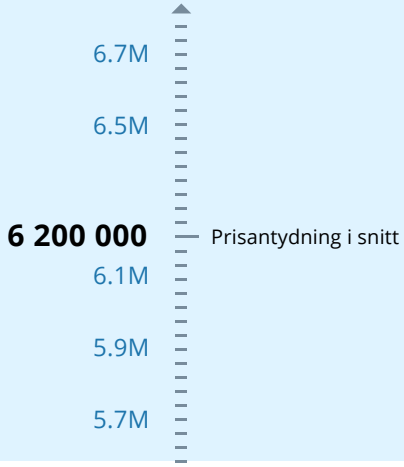
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.03.2021	07.03.2021	06.05.2021	5 600 000	6 150 000	0	6 150 000	
25.01.2013	05.02.2013	02.04.2013	3 490 000	4 200 000	0	4 200 000	
28.12.2005	19.01.2006	17.03.2006	2 230 000	2 200 000	-	2 200 000	
25.06.1993		25.06.1993	-	670 000	-	670 000	
03.06.1987		03.06.1987	-	880 000	-	880 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1410 KOLBOTN nå

1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

138
dager

Rekkehus solgt i 1410 KOLBOTN siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

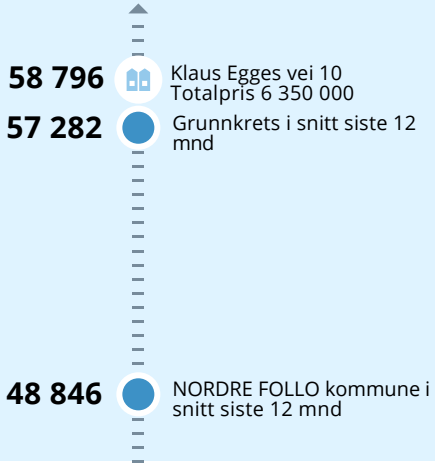


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-247/537/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 30.09.2026 09:05

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 (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 5	Beregnet areal	0
Etablert dato	08.04.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/8	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	247/537, 247/537/0/1, 247/537/0/2, 247/537/0/3, 247/537/0/4, 247/537/0/5, 247/537/0/6, 247/537/0/7, 247/537/0/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	247/537, 247/537/0/1, 247/537/0/2, 247/537/0/3, 247/537/0/4, 247/537/0/5, 247/537/0/6, 247/537/0/7, 247/537/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOJEM MARIUS PAREAU DUMONT F150289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Klaus Egges vei 10 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
FUHRMANN TATIANA MADELEINE F260189*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Klaus Egges vei 10 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klaus Egges vei 10	H0101	247/537/0/5	118	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Klaus Egges vei 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	711 Vestre Ingieråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149574840		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1983

1: Bygning 149574840: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.11.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	15.11.1983	14.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klaus Egges vei 10	H0101	247/537/0/5	118	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 247/537

Bruksnavn	KLAUS EGGES VEI 2-4-6-8-10-12-	Beregnet areal	693
Etablert dato	15.02.1983	Historisk oppgitt areal	693
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631202.67	599959.39	0	Ja	693	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	537	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 693 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 693 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** INGIEÅSEN

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4713 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4713)
Navn	VESTRE INGIERÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.01.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5140/4713_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 693 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** G2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202303 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202303)
Navn	Trollåsveien 30-36
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

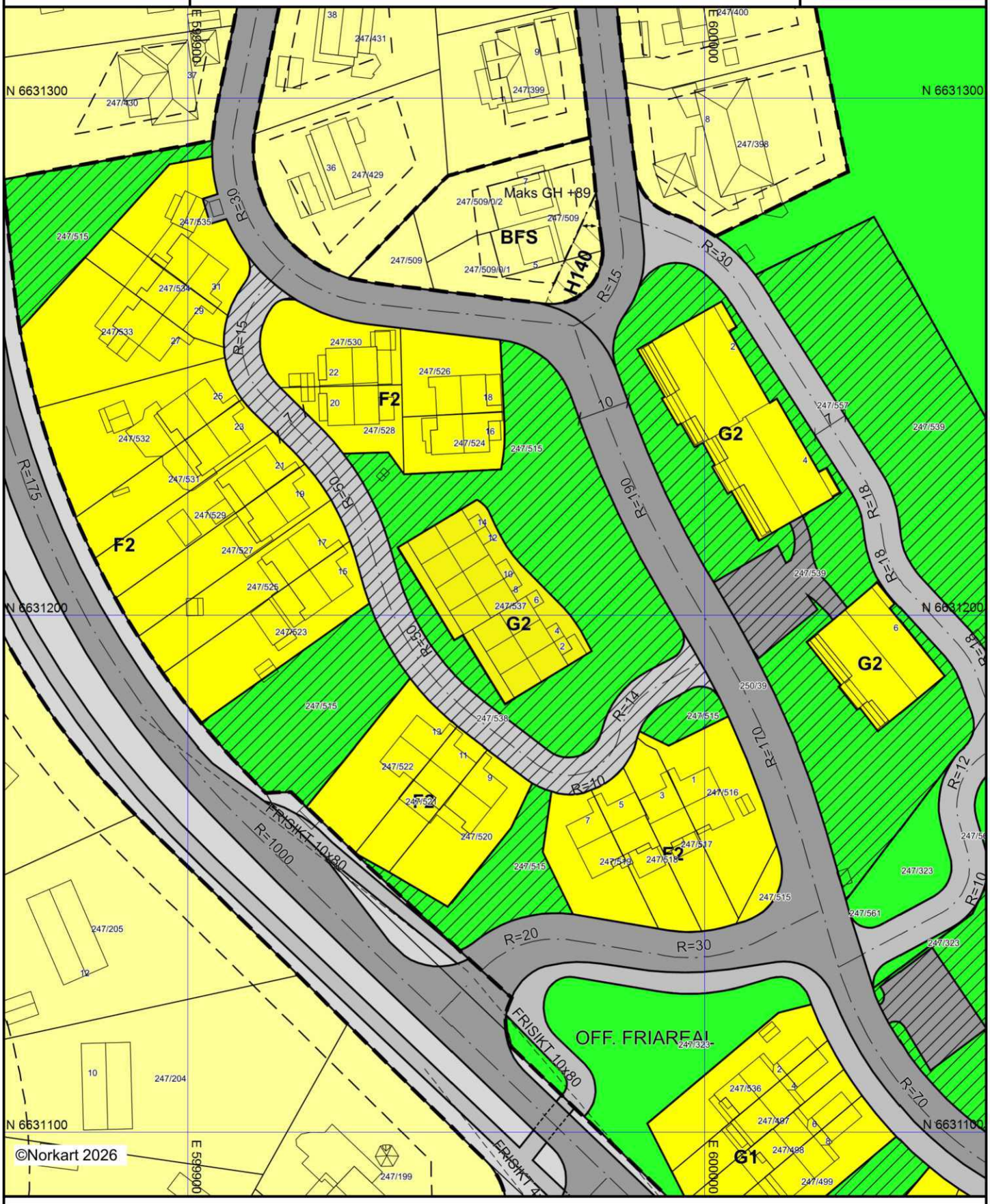
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/537/0/5
Adresse: Klaus Egges vei 10
Dato: 30.09.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

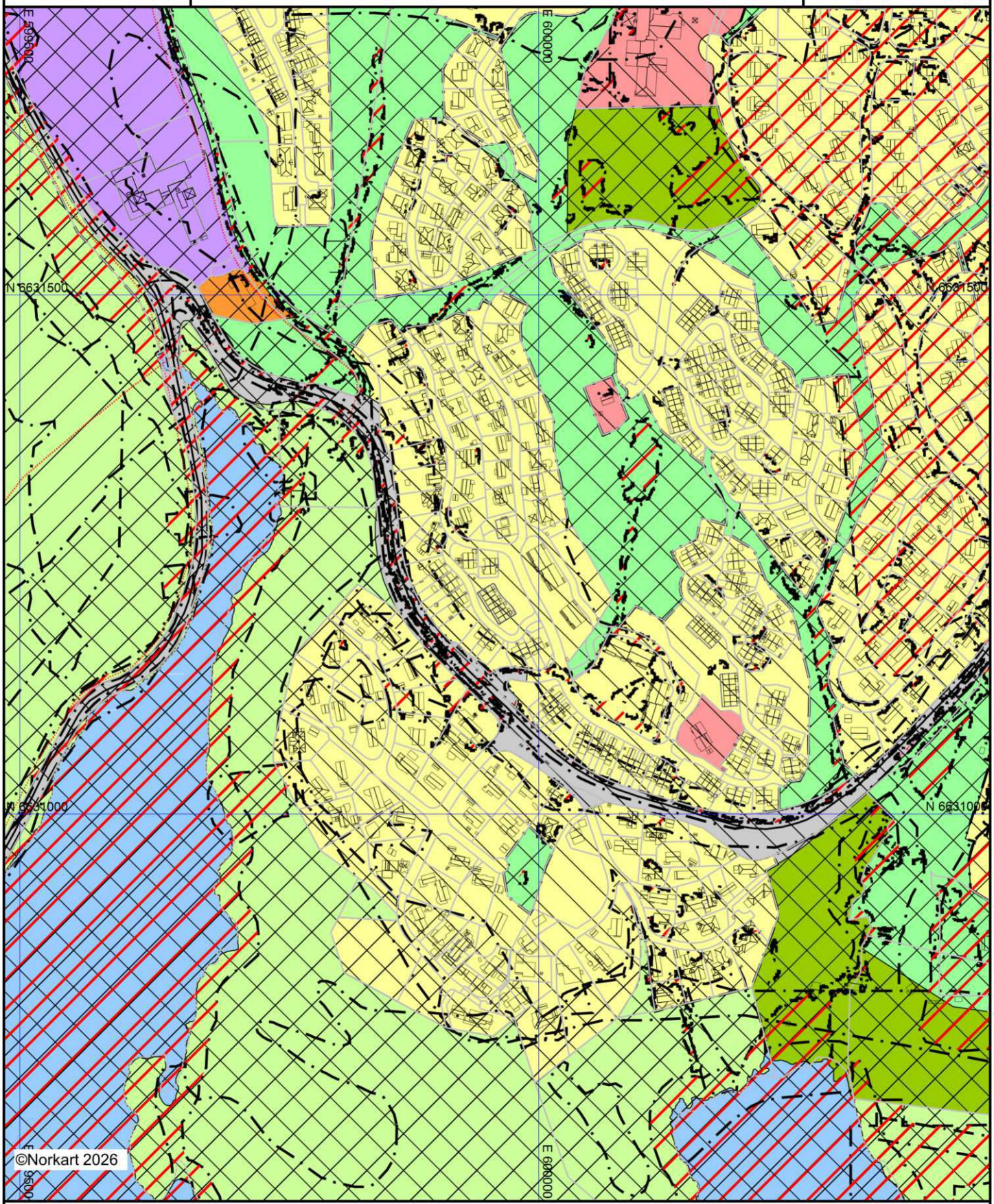
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/537/0/5
Adresse: Klaus Egges vei 10
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

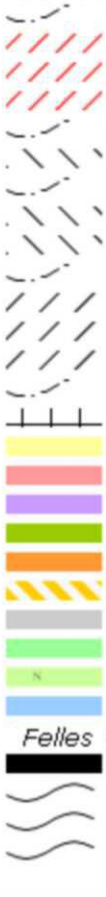
UTM-32



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
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
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
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Naturområde - nåværende
LNFR - areal - nåværende
Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Oppegård kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTRE INGIERÅSEN.

DATO: 15.10.1980. RETTET: 23.10.1980.

§ 1 Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense og omfatter feltene F 1, F 2, G 1, G 2, H 1, H 2, H 3, I 1, I 2 og F 3.

§ 2 I feltene F 1 og H 3 skal boligbebyggelsen være åpen, villamessig og i inntil 1½ etasje. (Med 1½ etasjes boligbygg forstås bygg som inneholder 1 hovedetasje og hvor enten kjelleren eller loftet er innredet slik at det her er rom for varig opphold med et samlet areal på inntil 50% av byggets grunnflate). Avhengig av terrengets beskaffenhet bestemmer bygningsrådet hvorvidt det er kjelleren eller loftet som skal kunne innredes med rom for varig opphold.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.

Med byggemeldingen for tomtene 1-5 innenfor F 1 må følge redegjørelse for hvordan tilfredsstillende uteareal med støynivå under 55 dB(A) vil bli løst.

For hver bolig skal det ved byggemeldingen vises plass for minst én garasje/carport og én biloppstillingsplass. Garasje/carport kan tillates frittliggende etter byggeforskriftenes regler. Frittliggende garasje/carport må ikke ha større grunnflate enn 36 m2.

Bygningsrådet kan gi dispensasjon for plassering av garasje/carport utenfor byggelinje.

Utnyttelsesgraden for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygget flate (dekkareal) og netto tomteareal, maksimalt 0,15. Dog kan bygningsrådet godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil 125 m2 dekkareal. Garasjer eller carporter regnes ikke med ved beregning av utnyttelsen.

§ 3 For feltene F 2, G 1, G 3, H 1 og H 2 skal det være ttet/lav småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. I skrånende terreng hvor forholdene ligger til rette for det, kan det i underetasje dessuten innredes rom til varig opphold, innenfor rammen av byggeforskriftene.

Garasjering skal skje i felles garasjeanlegg under boligene, vist i reguleringsplanen. Det skal opparbeides 1 1/4 biloppstillingsplass og avsettes 1/4 plass for fremtidig opparbeidelse til hver bolig.

Utnyttelsesgraden etter byggeforskriftenes regler skal feltvis ikke overstige 0,3.

./2.

§ 4 I felt G 2 skal det være terrassert blokkbebyggelse i 3 etasjer + underetasje, samt garasjekjeller under terreng.

Garasjering skal skje i felles garasjeanlegg under blokkene. Det skal opparbeides 1 1/4 biloppstillingsplass, og avsettes 1/4 plass for fremtidig opparbeidelse til hver bolig.

Utnyttelsen settes til totalt 9.000 m2 brutto gulvflate, eks. kjeller og garasje.

§ 5 I felt I 1, I 2 og I 3 for barnehage/barnepark kan det oppføres bygg med inntil 2 etasjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 6 I offentlige friareal kan anlegges ballplass, gang- og sykkelveier og gangstier.

§ 7 Naturterrenget skal i størst mulig grad bevares. De ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet.

§ 8 Gjerders utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve gjerder oppsatt mellom privat eiendom og offentlige friarealer.

§ 9 Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige endringer av planen innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Likeledes kan bygningsrådet godkjenne oppføring av trafokiosker, telefonkiosker, støttemurer etc. som ikke er vist på reguleringsplanen.

§ 10 Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, byggeforskriftene, bygningsloven eller kommunens vedtekter til denne.

-oo0oo-

STADFESTET DEN 23.01.1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt

Reidun Jardam

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 247/537/0/5
Adresse: Klaus Egges vei 10
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

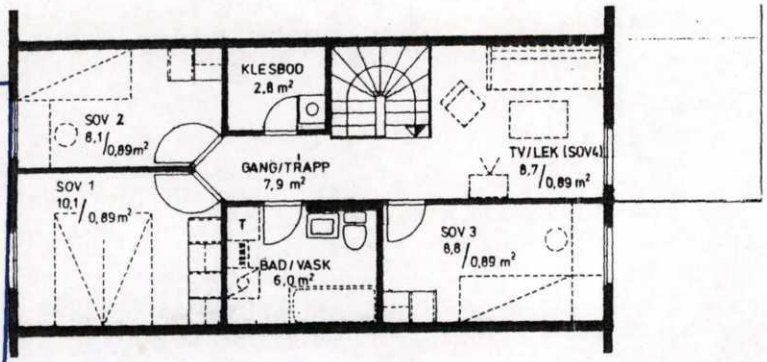
UTM-32

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



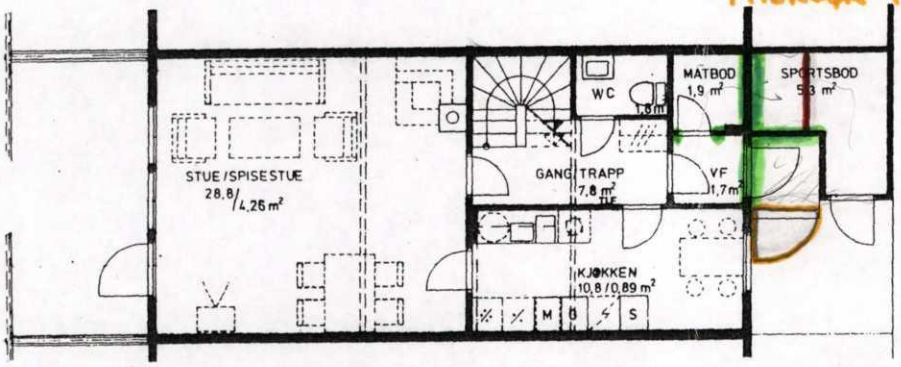
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr. Saksb.
Bet. 16. MAR 2001
Arkiv P Arkiv S



Plan 2.etg

VEGG FJERNES
NY VEGG
YTTERDØR FLYTTES



Plan 1.etg

MÅLESTOKK (ANGIR CA. MÅL)
0m 1 2 3 4 5

TEGNFORKLARING

GARD. SKAP 3,8m

1,5 m OVERSKAP OG OPPVASKBENK MED BEREDER

BENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN

G GRYTESKAP

PLASS FOR KOMFYR

S SKUFFESEKSJON

M MATSKAP

PLASS FOR FRYS OG KJØL

T PLASS FOR TØRKE SKAP

PLASS FOR VASKEKUM

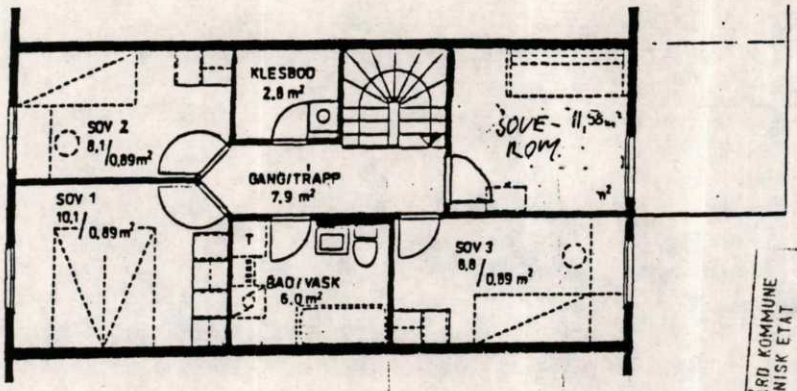
PLASS FOR VASKE-MASKIN

PLASS FOR BADEKAR

PLANTEGNINGENE VISER MIDTLEILIGHET.
ANNENHVER BOLIG BLIR SPEILVENDT
I FORHOLD TIL DEN SOM ER VIST.

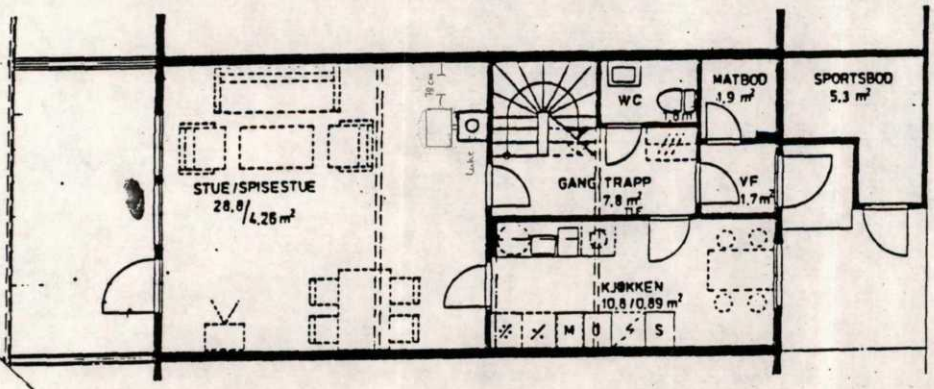
RD

Klaus Essesvei 2 47/537



Plan 2.etg

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
12.10.88 03504
ARKIV



Plan 1.etg

MÅLESTOKK (ANGIR CA MÅL)

0m 1 2 3 4 5

TEGNFORKLARING

GARD. SKAP 3,8m

1,5 m OVERSKAP OG OPPVASKBENK MED BEREDER

BENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN

G — GRYTESKAP

PLASS FOR KOMFYR

S — SKUFFESEKSJON

M — MATSKAP

PLASS FOR FRYS OG KJØL

T — PLASS FOR TØRKE SKAP

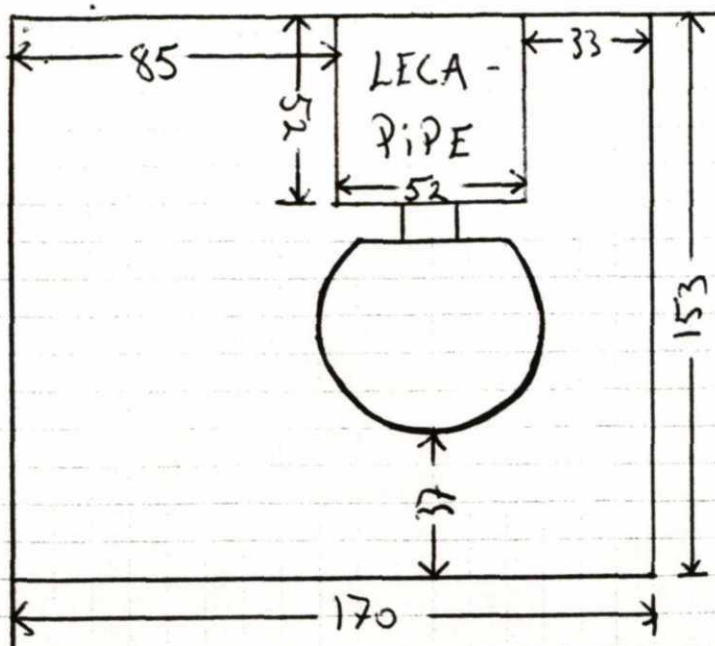
PLASS FOR VASKEKUM

PLASS FOR VASKE-MASKIN

PLASS FOR BADEKAR

PLANTEGNINGENE VISER MIDTLEILIGHET.
ANNENHVER BOLIG BLIR SPEILVENDT
I FORHOLD TIL DEN SOM ER VIST.

RD



TEKNISK ETAT
16.02.90 C0473
ARK.

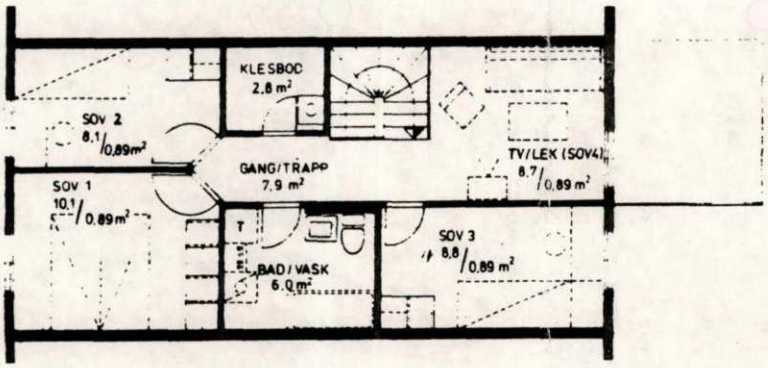
- ALLE MÅL I CM
- UNDERLAG: MARMORFLISER PÅ BETONGGULV ✓

VINDU

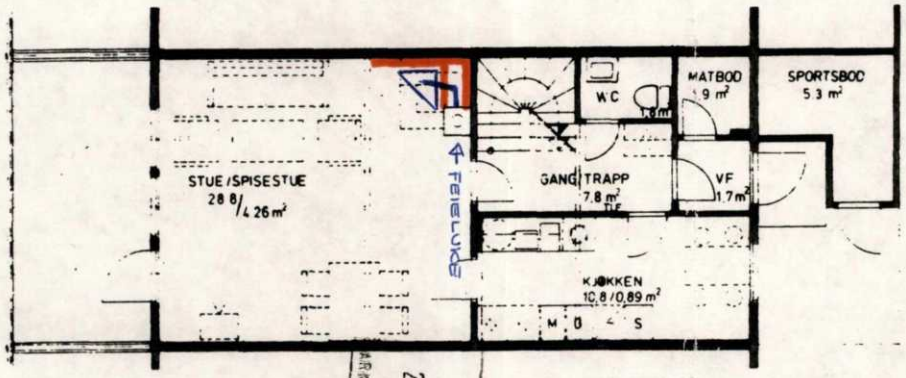
14.2.90
PR

VINDUER

DØR TERRASSE



Plan 2.etg



Plan 1.etg

MÅLESTOKK (ANGIR CA MÅL)

0m 1 2 3 5

TEGNFORKLARING

GARD. SKAP 3,8m

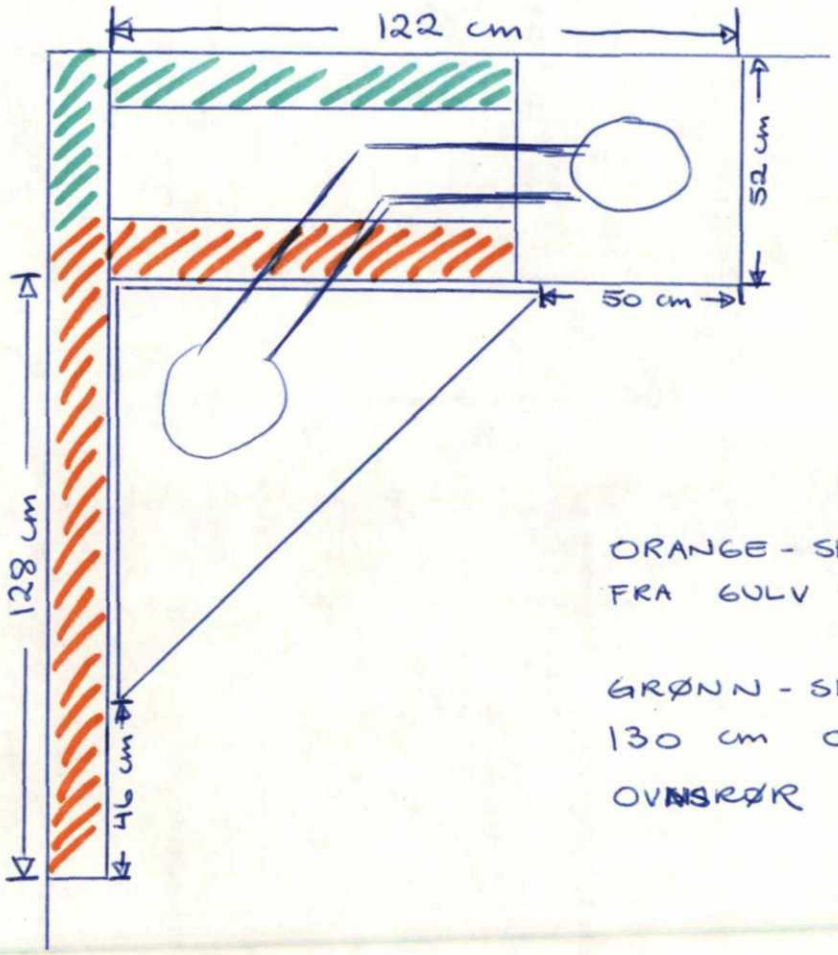
- 1,5 m OVERSKAP OG OPPVASKBENK MED BEREDER
- BENK MED ÅPNING FOR OPPVASKMASKIN
- G — GRYTESKAP
- PLASS FOR KOMFYR
- S — SKUFFESEKSJON
- M — MATSKAP
- PLASS FOR FRYS OG KJØL
- T — PLASS FOR TØRKE SKAP
- PLASS FOR VASKEKUM
- PLASS FOR VASKE-MASKIN
- PLASS FOR BADEKAR

PLANTEGNINGENE VISER MIDTLEILIGHET
ANNENHVER BOLIG BLIR SPEILVENDT
I FORHOLD TIL DEN SOM ER VIST

RD

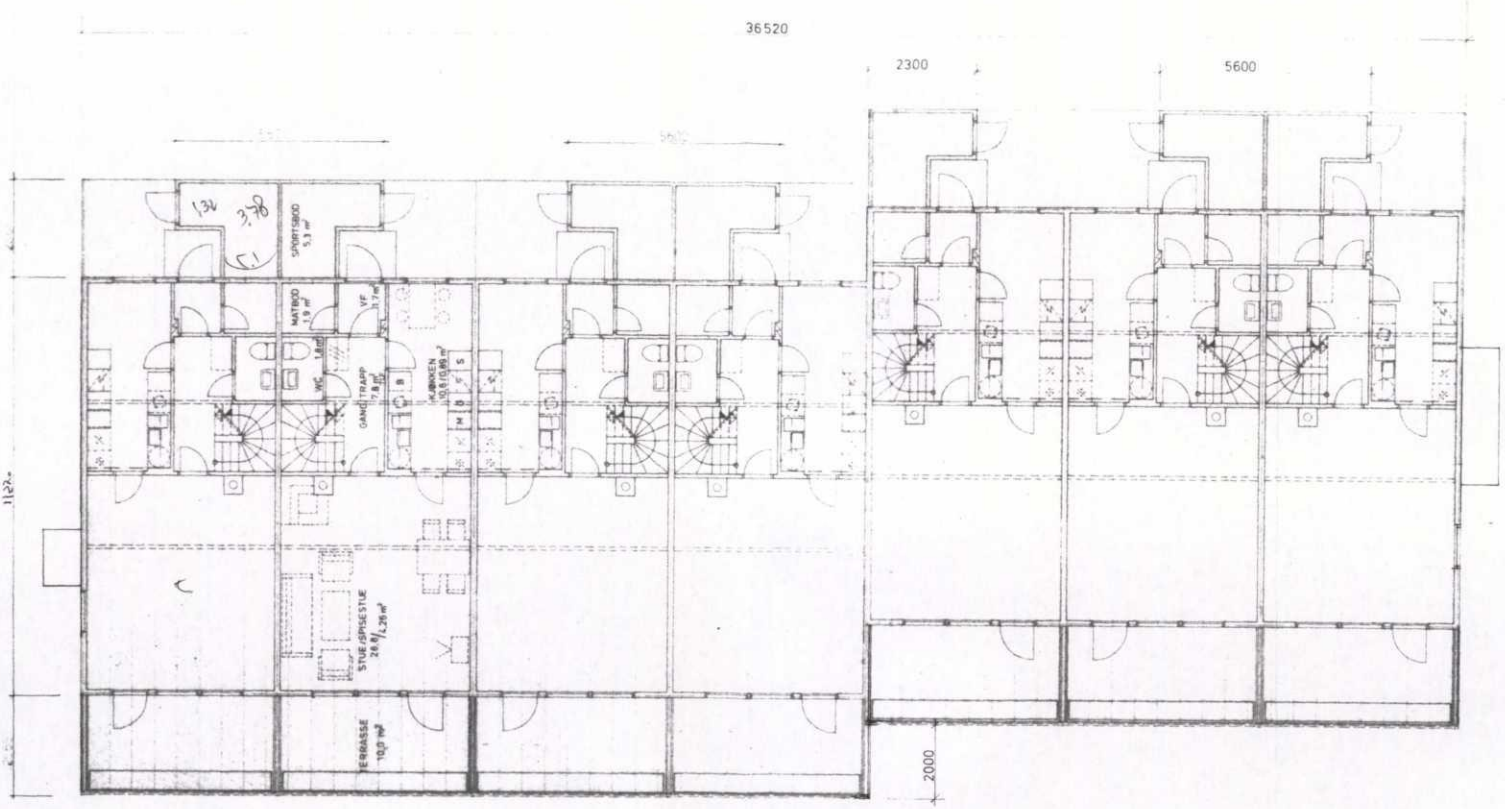
ARKIV
23.11.84 04599
OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BRANNMUR (ORANGE +GRØNN) BESTÅENDE AV SIPOREX-BLOKKER (TYKKELSE 10 cm)

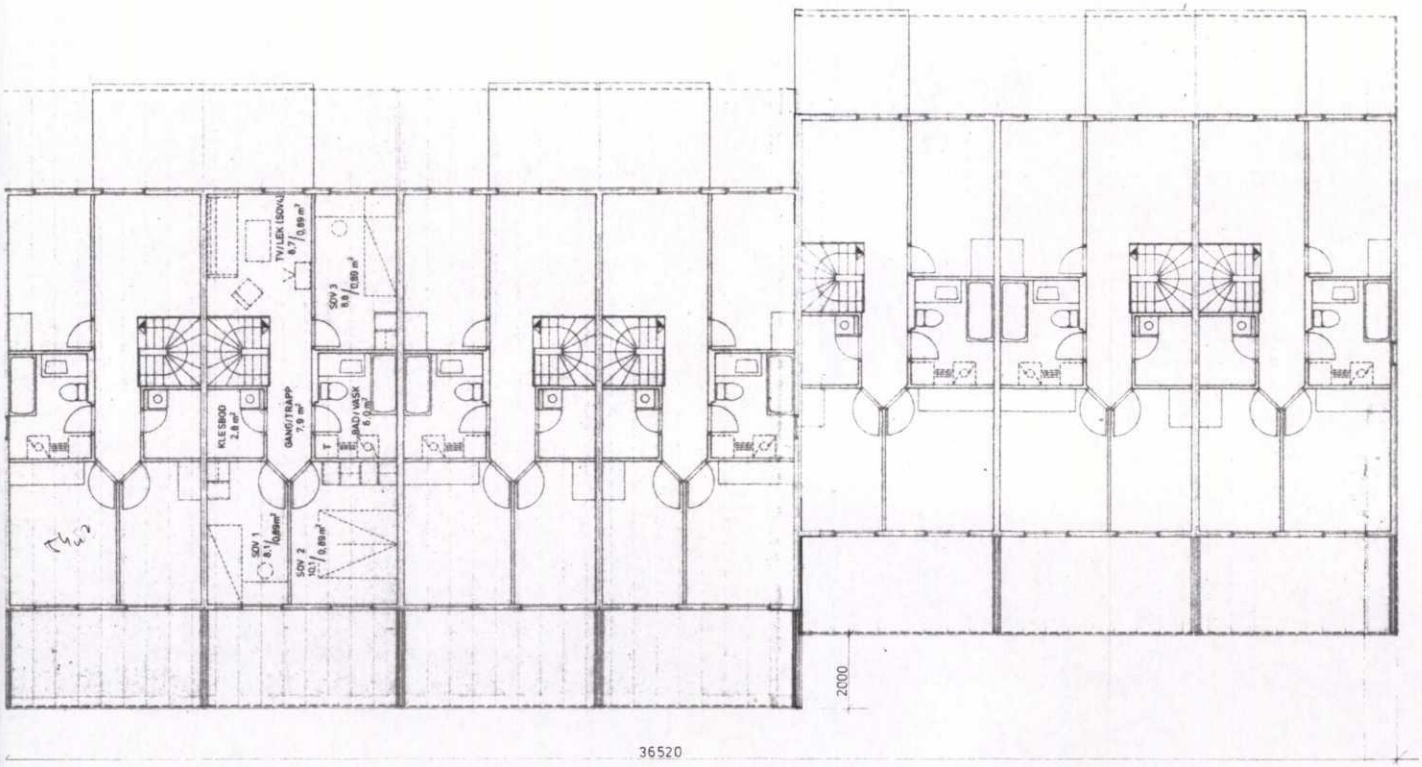


ORANGE-SKRAVERT ER MURT FRA GULV TIL TAK

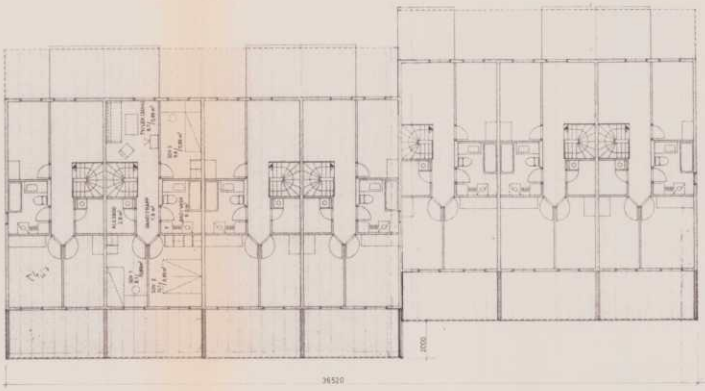
GRØNN-SKRAVERT ER MURT CA 130 cm OPP OG MURT OVER OVNSRØR SOM ET LOKK



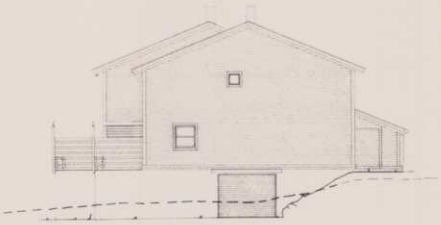
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



FASADE SYD ØST

08548 - 17.2.82

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

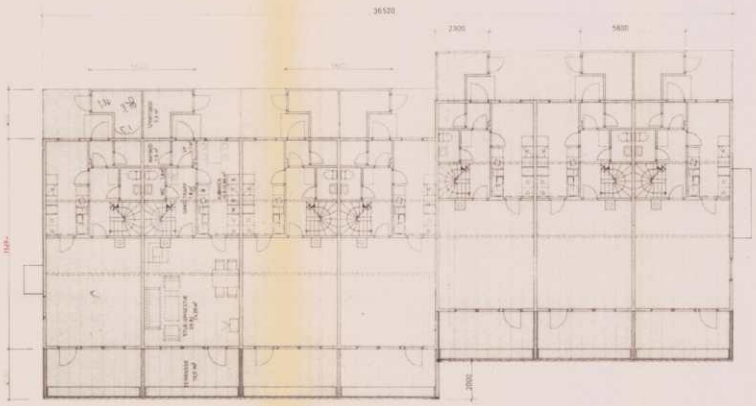
PROSJEKT - TEGNING GJELDER: VESTRE INGIERÅSEN — Rekke 2-4-6-8-10-12-14
Plan 2 etg. og fasade

DATO: 29.01.82
M/L: 1:100
TEGN.: JCE
TRAS.: AKW
GODK.: KE

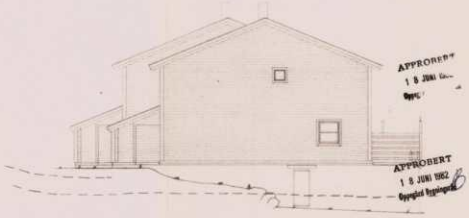
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Aas-Han a.s.
Bakkeveien 27B 1351 Rud
Telefon (02) 129680

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGGTYPE	LØPENR.	REV.
08 B 34	264	F2	RD	102	

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



PLAN 1.ETASJE



FASADE NORD VEST

APPROBERT
1 9 JUNI 1982
Oppmåt bygningsråd

APPROBERT
1 9 JUNI 1982
Oppmåt bygningsråd

00548. 17.2.82

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

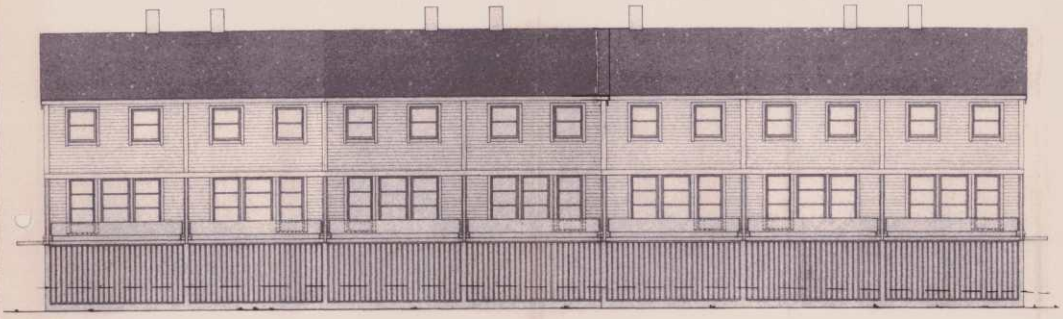
PROSJEKT / TEGNING OJEKTER
VESTRE INGIERÅSEN
Rekke 2-4-6-8-10-12-14
Plan 1etg og fasade

DATO: 29.01.82
MÅL: 1:100
TEGN: ICE
TRAC: SKW
KONT: ICE

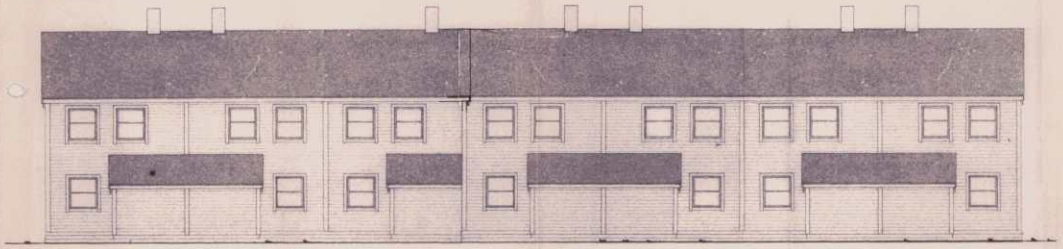
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jan Holt a.s.
Telefonveien 27B - 1351 Rud
Telefon (02) 13 68 80

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
08 B 33	264	F 2	RD	101	

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



FASADE SYD VEST



FASADE NORD ØST

APPROBERT
1 8 JUNI 1982
Oppegård Bygningsråd

00548 - 17.2.82

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

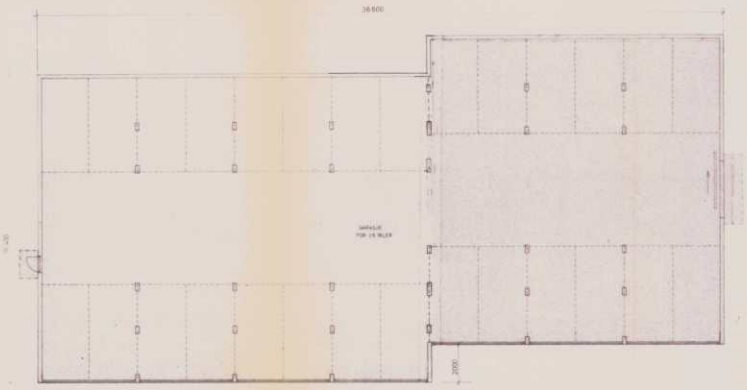
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
VESTRE INGIERÅSEN
Rekke 2-4-6-8-10-12-14
Fasader

DATO 29.01.82
MÅL 1:100
TEGN. ICE
TRAC. AKW
KFR. ICE

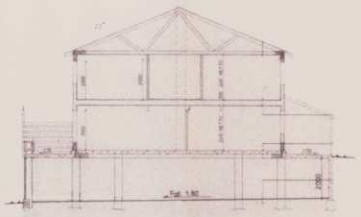
BYGGHOLT
Bygghott a.s. Ing. Jon Hoff a.s.
Bærumsveien 473 1351 Rud
Telefon (02) 135880

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
06 B 82	264	F2	RD	104	

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



PLAN GARASJEKJELLER



SNITT

APPROBERT
18 JUNI 1982
Oppegård bygningsråd

0054 0. 17.2.82

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
PROSJEKT / TEGNING (SLETTES)	VESTRE INGIERÅSEN Rekke 2-4-6-8-10-12-14	DATO	29.01.82
	Garasje og snitt	M.	1:100
BYGGHOLT		TEGN.	JCE
		TRAC.	AKW
		KTR.	JCE
ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
08 B 35	264	F2	RD	103	1

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

BYGG 43/82

FERDIGATTEST

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

1149 41659

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Klaus Egges vei 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	47/del av 323

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rekkehus	29.1.82	18.6.82	157 B/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Brdr. Sundby Byggselskap A/S	Skivebn 32D, 1411 Kyrvoll	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Ing. Bygghoit A/S	Bærumsveien 473, 1351 Rud	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Per Jensen c/o Bygghoit A/S	" " "	

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:

1	574	574		
1	7			
1	392	392		

B 43/82

1. Husstige henges opp på endevegg. 1400 1400

1185 1
1185 1
1185 1
1185 1

Besiktiget 1.11.83 av Gunnar Leholt.

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	14.11.83	Gunnar Salthaug etter fullmakt
		Underskrift

Sendes til

X oppmåingsvesenet X drifts.- og vedl.h.sjefen

X Byggherre X Anmelder X Ansvarshavende X Byggeløyvemyndighet X Feiermester

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

Trykt på selvkopierende papir

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	247	**Bruksnr.**	537	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Klaus Egges vei 10, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 314,77 kr
Renovasjon	4 966,04 kr
Vann	10 569,52 kr
Sum	**25 850,33 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	72 m3	56.54	1/1	0 %	4 070,70 kr	4 070,70 kr
Forbruk vann i fjor	15%	72 m3	52.01	1/1	0 %	3 745,04 kr	3 745,04 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	72 m3	42.34	1/1	0 %	3 048,30 kr	3 048,30 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	72 m3	38.95	1/1	0 %	2 804,44 kr	2 804,44 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-71 m3	56.54	1/1	0 %	-4 014,16 kr	-4 014,15 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-71 m3	52.01	1/1	0 %	-3 693,02 kr	-3 693,02 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-71 m3	42.34	1/1	0 %	-3 005,96 kr	-3 005,98 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-71 m3	38.95	1/1	0 %	-2 765,50 kr	-2 765,50 kr
A konto forbruk vann i år	15%	150 m3	47.17	1/1	0 %	7 075,95 kr	5 306,96 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	150 m3	49.02	1/1	0 %	7 353,67 kr	5 515,31 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 standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 040,53 kr
Helårsrenovasjon større	25%	1 Stk	5305.00	1/1	0 %	5 305,00 kr	1 326,26 kr
					Sum	**30 132,46 kr**	**18 974,08 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.

Klaus Egges vei 10

Nabolaget Ingieråsen/Ingierodden - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	6 min 2.7 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 4.9 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 16 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingierodden Linje 83, 83N, 585	3 min 0.2 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Ingieråsen ... 31 barn	4 min 0.3 km	
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km	
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	18 min
Kiwi Trollåsen	18 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	19 min
Boots apotek Kolbotn	20 min
Kolbotn Vinmonopol	19 min

SPORT

Vassbonn skole	8 min
Kolbotn tennishall	9 min
Puls Kantor	12 min
SATS Kolbotn	21 min

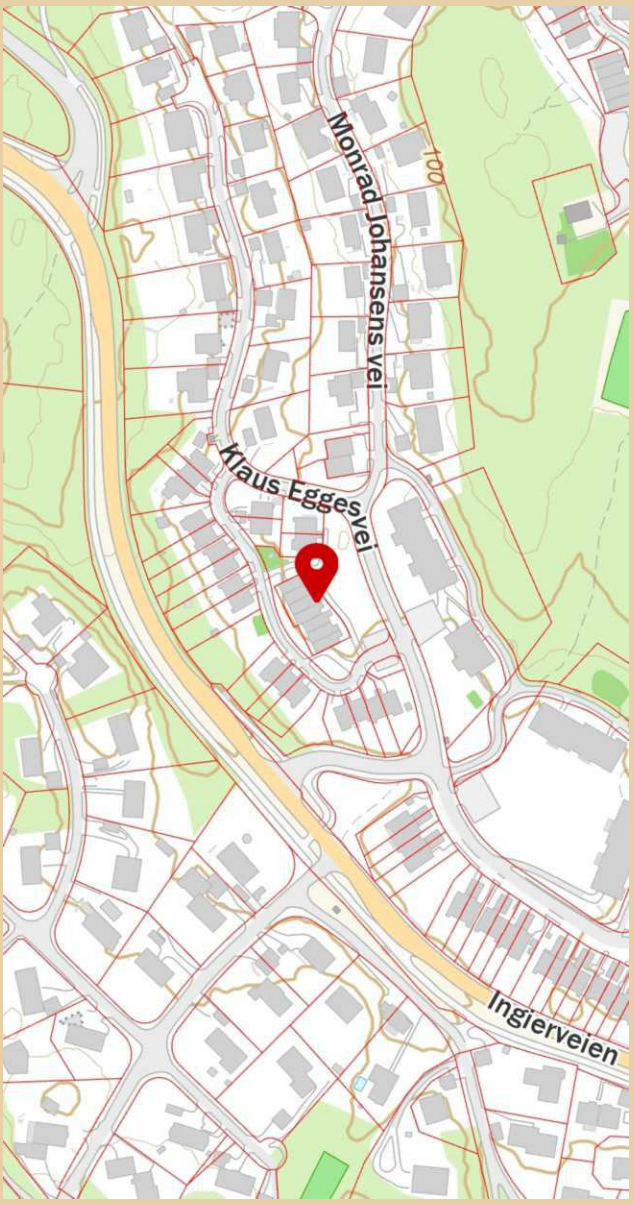
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Klaus Egges vei 10, 1410 Kolbotn
Gnr. 247, Bnr. 537, Snr. 5, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260112

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.
