

Fjellveien 22



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
22	Plantegninger
27	Eiendommen
39	Vedlegg



Om boligen

På toppen av Rikeåsen med fantastisk flott beliggenhet. Her har du en sjelden mulighet til å sikre deg en enebolig med stor tomt sentralt på Kolbotn. Tomten er på hele 2,5 mål. Eiendommen ligger på det høyeste punktet på Rikeåsen. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra Fjellveien med en skjermet og flott beliggenhet. Her har du sol fra tidlig morgen til sent på kveld. Flott utsikt mot øst, syd og vest.

Eneboligen er innholdsrik, går over 3 plan og inneholder blant annet: Stor entrè med garderobeskap, stue med peis, spisestue, kjøkken, vinterhage, 2 bad, 4 soverom, vaskerom og kjeller med god oppbevaring m.m. Stor garasje på hele 74 kvm.

Det er kort gangavstand til barnehager, Kolbotn barneskole, marka, buss, tog og Kolbotn sentrum (10 minutter gange) med alle typer servicetilbud. Kjøpesenteret Kolbotn torg med sine ca 50 butikker har et rikt utvalg. Kolben kulturhus ligger plassert ved Kolbotnvannet. I tillegg er det ca 12 minutters gange til Rosenholm togstasjon.

Fjellveien 22, 1410 KOLBOTN

Prisantydning	20 000 000,- + omk
Totalpris	20 501 090,-
Kommunale avgifter	35 123,- pr. år.
BRA-i	249,0 m2
BRA-e	74,0 m2
Total BRA	332,0 m2
Soverom	4
Tomt	2532 kvm
Eierform:	Selveier
Byggeår	1947



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 997 00 480
vegard@nord-em.no













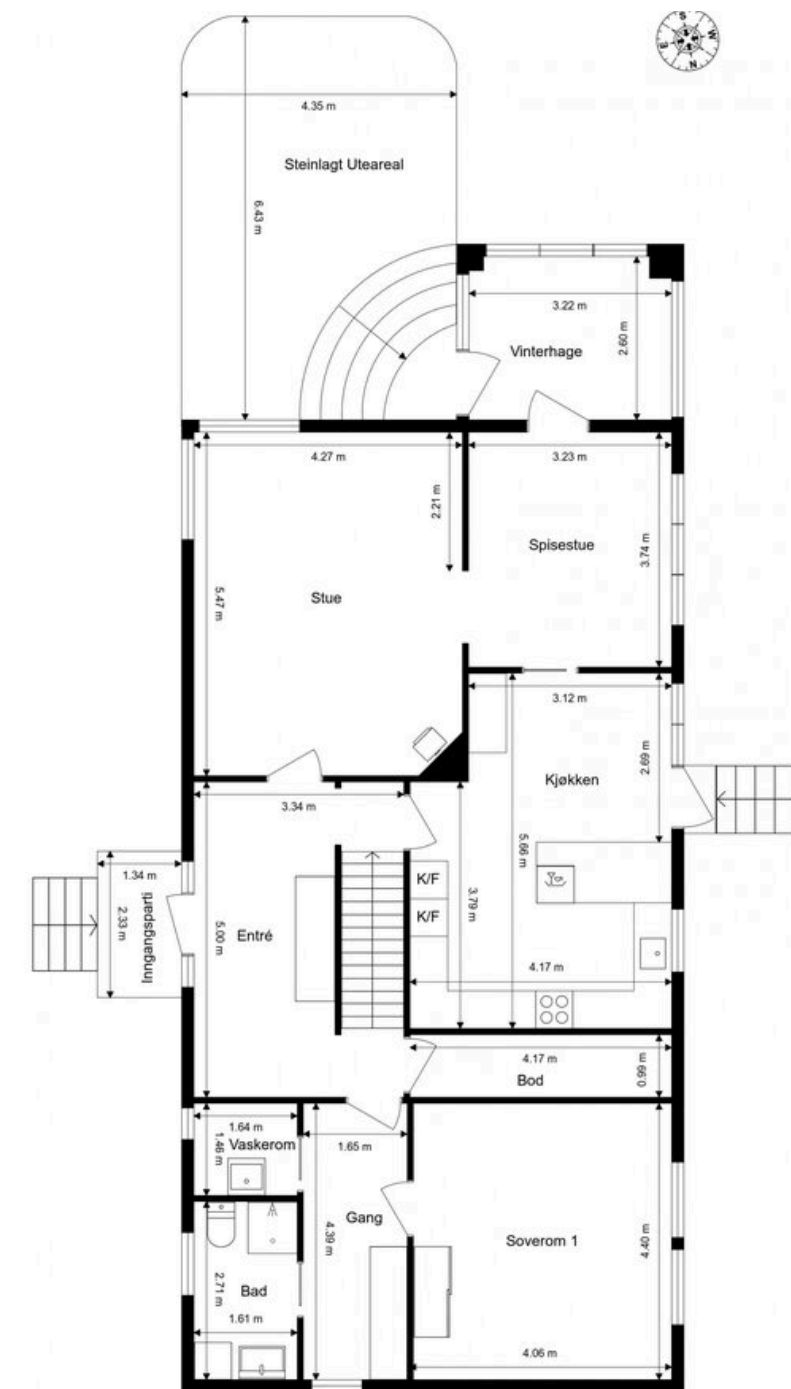




Plantegninger



Plantegning 1 etasje



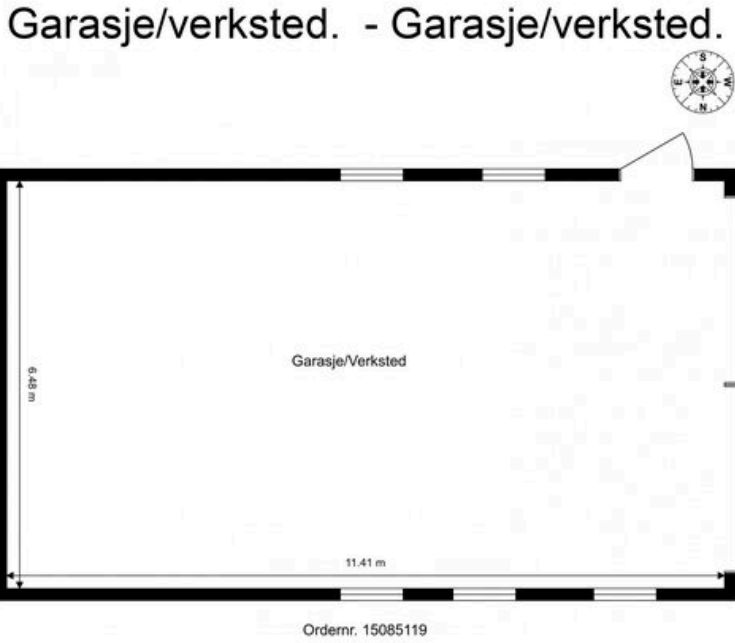
Plantegning loftsetasje



Plantegning kjelleretasje



Plantegning garasjeverksted



STANDARD

Kjøkken - 1 etasje:

Stort og flott kjøkken med mye skaplass. Utført i slette mørke fronter. Downlights i kasse over kjøkkenbenk. Benkeplater av laminat. Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur og uttrekk/spylefunksjon. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap. Frittstående kombiskap/kjøleskap med med frysedel og vann/isdispenser.

Våtrom - Baderom. 1 etasje:

Flislagt bad med varmekabler. Himling med slette malte flater. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett.

Våtrom - Baderom loftsetasje:

Stort flislagt bad med varmekabler og downlights. Himling med slette malte flater. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusjkabinett med glassdør og glassfelt. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett.

Våtrom - Vaskekjeller med tilliggende bad:

Vaskerom/baderom fra byggeår. Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusjarmatur.

Andre rom - 1 etasje:

Gulvflater belagt med parkett, gulvbelegg og gulvfliiser. Veggflater belagt med tapeter, veggpaneler og malte flater. Himlinger med

lysmalte slette flater og lyse himlingsplater. Profilerte og slette innerdører. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Skyvedørsgarderobe i soverom og i garderobeskap i entré.

Rom under terreng - Kjeller:

Kjeller er uinnredet. Støpt gulv mot grunn. Veggflater med pussede murkonstruksjoner. Himlinger belagt med trepaneler. Profilerte innerdører.

Loft - innredet - Loftsetasje:

Uinnredet kneloft. Adkomst via luker i knevegger. Gulvet er kledd med panelbord.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 1947 og tilbygget i 2001. Boligen har grunnmur i naturstein. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under tilbygg og under vinterhage. Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak av saltakskonstruksjon med takopplett. Utvendig belagt med takstein. Takopplett og vinterhage belagt med takpapp. Pusset pipe med pipetopp i skifer. Pipe i teglsteinsmur med piperør av stål. Renner og nedløp i metall. Kjeller: Kjellervinduer fra byggeår samt ett kjellervindu fra 2006. 1 etasje: Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør til vinterhage med to-lags glass fra 1989 og koblingsdør med ett-lags glass fra ukjent årstall. Terrassedør i kjøkken med to-lags glass fra 2012. Koblingsvinduer med ett-lags glass i vinterhage fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 1993, 2001 og 2012. 2 etasje: Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra 2001. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: TG 1 Mindre eller moderate avvik: 65% TG 2 Vesentlige avvik: 30% TG 3 Store eller alvorlige avvik: 4% TG IU ikke undersøkt: 1% Boligen har fått følgende TG3: Våtrom - Vaskekjeller med tilliggende bad: - Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av vaskekjeller/baderom. Vinduer og ytterdører: - Vinduer og omramming: TG 3 gjelder vinduer i vinterhage: Vinduenes alder og

tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert betydelig slitasje, råteskader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvens er at tilstanden medfører redusert beskyttelse av konstruksjonen med risiko for påfølgende skader. Tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av vinduer i vinterhage. Det gjøres oppmerksom på at de fleste vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer. Drenering: - Alder: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Dreneringen gjelder boligens kjelleretasje. Andre byggverk - Frittstående garasje/verksted: - Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at

bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det observeres sprekker og riss. Forholdet kan tyde på setningsskader og/eller svakheter og skader i selve av betongen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Innvendige flater viser tegn til elde/skader. Det er registrert saltutslag og pussavskallinger på vegg og himlingsflater. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er utbedring av vegg og himlingsflater. TG 3 gjelder port i treverk. Porten har stor slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Vinduer og ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til

følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer skader på overflater og konstruksjoner. Boligen har fått følgende TG2: Våtrom - Baderom 1. etasje: - vanntett sjikt, membran i gulv og vegger - vannrør Våtrom - Baderom loftetasje: - fallforhold rundt sluk - vanntett sjikt, membran i gulv og vegger - vannrør Kjøkken - 1. etasje: - vannrør Teknisk anlegg: - vannrør (utover det som nevnes i andre sjekklisterpunkter) - varmtvannsbereder Andre rom - 1. etasje: - overflate gulv Rom under terreng: - overflate himling - overflate vegg - overflate gulv - innerdører - ventilasjon Loft - uinnredet: - synlige overlfater - ventilasjon Innvendige trapper - mellom 1. og 2. etasje: - tilstand Innvendige trapper - kjellertrapp: - tilstand Etasjeskillere og gulv på grunn: - loftetasje Krypkjeller: - synlige konstruksjoner - tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - ventilasjon - synlige rør og rørføringer - lagring av organiske materialer Yttertak:

- tekking
- undertak
- vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende
Drenering:
- fuktsikring av grunnmur
Stikkledninger og tanker:
- utvendige vannledninger
- utvendige avløpsledninger
Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 332,0 m²
- BRA-i: 249,0 m²
- BRA-e: 74,0 m²
- BRA-b: 9,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Kjelleretasje: Takhøyder målt fra 2,03 til 2,09 meter
1. Etasje: Takhøyder målt fra 2,36 til 2,40 meter.
Loftsetasje (skråtak): Takhøyder målt fra 1,58 meter til 2,77 meter.
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 59 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².
Vinterhage med tilliggende vegg mot spisestue er oppmålt til ca 9 m² (BRA-b). Innvendige trappeprosjeksjoner er medregnet boligens bruksareal (BRA-i). Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Uteplass belagt med skiferheller oppmålt til ca 22 m² (TBA).
Garasje/verksted oppmålt til 74 m2 (BRA-e).
Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Boligen har energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannsbereder på ca 200 liter (ukjent årstall) montert I vaskekjeller.
Vannrør av typen kobberrør, forkrommede rør, plastrør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner montert i himling i kjellergang. Stakeluke montert i kjellergang.
Sikringsskap, fordelerskap for vannrør og utslagsvask samt sluk i gulv montert i bod/vaskerom i 1 etasje.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra e.verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover

leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på vegg, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

2532,00 m² eiet tomt.

Tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplasser, garasje/verksted, gjerder, steinlagt uteplass, støttemurer, gressplen og diverse beplantning. Deler av tomten er naturtomt. Adkomst til boligen via utvendig trapp og overbygget inngangsparti.

Tomten er i utgangspunktet ikke konsesjonspliktig. Dog kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet da tomten er større en 2 dekar.

PARKERING

Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

SKOLE OG BARNEHAGE

Boligen sogner til Kolbotn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger i et etablert og grønt småhusområde på Kolbotn. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger på romslige tomter. Reguleringsplanen har som formål å bevare områdets småhuskarakter og grønne preg, med

særlig hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, landskap, topografi og vegetasjon.

ADKOMST

Fra Kolbotn sentrum følg Kolbotnveien og videre inn på Fjellveien. Følg Fjellveien frem til nr. 22. Det vil bli skiltet med meglers visningsskilt ved annonserte fellesvisninger. Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 35 123 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Beløpet av tatt utgangspunkt i et vannforbruk på 259 m³. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strømforbruk i 2025 utgjorde 19.404 kwh Årlig forsikringspremie kr. 8.453,- Kommunale avgifter ca kr. 35.124,- pr. år Månedlig kostnad for kabel-tv/internett kr. 999,- Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen

fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Watercircles Norge AS med polisenummer: ????

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 1 831 663,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 7 326 651,00,- ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale: Dokumentavgift kr 500 000,00,- Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,- Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 20 501 090,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Dette koster 19.900,- kroner for boliger med egen bygningsforsikring. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet. Se vedlagt produktark for meg informasjon.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper

oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Boligen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert i 1944 og 19.04.2001 samsvarer i all hovedsak med dagens bruk av boligen. Det er i dag et bad i det som opprinnelig var badstu i kjeller og det er fjernet en vegg mellom det som opprinnelig var to soverom i boligens 1. etasje.

REGULERING

Eiendommen er i hovedsak omfattet av områderegulering «Frittliggende småhusbebyggelse», plan-ID 2014002, vedtatt 12.09.2016. Av eiendommens areal er ca. 2 446 m² regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. En mindre del på ca. 86 m² omfattes av eldre reguleringsplan «Fjellveien m/tilst. omr.», plan-ID 3809, og er regulert til gangvei. Reguleringsplanen for småhusområdet har som formål å ivareta bokvaliteten og områdets grønne preg. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter, og nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, landskap, topografi og vegetasjon. Planen åpner for en viss fortetting innenfor disse rammene. Innenfor boligformålet kan det oppføres

enebolig eller tomannsbolig, med tilhørende garasje, carport og uthus. Det kan kun oppføres én frittliggende bolig på den enkelte eiendom. Minste tillatte netto tomteareal er 700 m² for enebolig og 1 000 m² for tomannsbolig. Tillatt utnyttelse er inntil 22 % BYA. Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Nordre Follo 2026–2037, hvor arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 – ras- og skredfare. Det er ifølge kommunens planopplysninger ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1938/1626-1/6 28.06.1938 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forbud mot generende bedrift m.v. Kjøpers bank vil få prioritet etter denne. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut

hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Fjellveien 22
Gnr. 238, bnr. 90 i Nordre Follo
Type bolig: Enebolig

SELGER

Eivind Wilhelm Hovden og Mala Bhojwani
Hovden

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260103
Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Selger har mottatt nabovarsel om bygging av nye eneboliger i Fjellveien 24. Her stod det tidligere en eldre enebolig med ca 2,5 mål tomt. Eksisterende hus ble revet og tomten ble delt i 3 eneboligtomter. Det er forventet at det blir bygging på disse tomtene i løpet av høsten 2026.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra

det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Opplysninger fra Nordre Follo kommune Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Selger er fleksibel med hensyn til overtakelse og kan ved behov akseptere lang overtakelsestid, også inntil ett år etter avtaleinngåelse. Tidspunkt for overtakelse avtales nærmere mellom partene og vi ber om at dette angis i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE]. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver,

så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger

å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva

Visning: 2 900,- per stk.

Tilrettelegging bolig: 15 900,-

Markedspakke: 22 950,-

Oppgjørshonorar : 7 250,-

Selger skal betale utlegg iht.

oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 66 077,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 285 233 for

vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav

på rimelig vederlag for medgått tid/utført

arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte

visninger, innhenting av opplysninger,

markedspakke og tilrettelegging), samt

eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig

Fjellveien 22
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 238/90
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 02.09.2026
Befaringsdato: 25.08.2026
Referansenummer: 15085119

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 258 m² (BRA-i: 249 m²)
Garasje/verksted.
Bruksareal: 74 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 332 m² (BRA-i: 249 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Petter Ausland
95425727

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjøn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.08.2026
Referansenummer	15085119
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0103
Hjemmelshaver/selger	Eivind Wilhelm Hovden
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Eivind Wilhelm Hovden.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	02.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Fjellveien 22
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	238/90
Tomt	Eiet tomt: 2532 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1947.	2001.	
Garasje/verksted.	1961.		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Kolbotn i Nordre-Follo kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplasser, garasje/verksted, gjerder, steinlagt uteplass, støttemurer, gressplen og diverse beplantning. Deler av tomten er naturtomt. Adkomst til boligen via utvendig trapp og overbygget inngangsparti.

Byggemåte

Bolig oppført i 1947 og tilbygget i 2001. Boligen har grunnmur i naturstein. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under tilbygg og under vinterhage. Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak av saltakskonstruksjon med takopplett. Utvendig belagt med takstein. Takopplett og vinterhage belagt med takpapp. Pusset pipe med pipetopp i skifer. Pipe i teglsteinsmur med piperør av stål. Renner og nedløp i metall. Kjeller: Kjellervinduer fra byggeår samt ett kjellervindu fra 2006. 1 etasje: Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør til vinterhage med to-lags glass fra 1989 og koblingsdør med ett-lags glass fra ukjent årstall. Terrassedør i kjøkken med to-lags glass fra 2012. Koblingsvinduer med ett-lags glass i vinterhage fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 1993, 2001 og 2012. 2 etasje: Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra 2001. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Boligen inneholder

Kjeller: Trappegang, gang, kott, vaskekjeller/baderom og fem boder.

1. etasje: Entré, gang, bod/vaskerom, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue og vinterhage. Adkomst fra vinterhage til steinlagt uteplass.

Loftetasje: Gang, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom. 1 etasje.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Vannrør	11	
Våtrom - Baderom loftsetasje.		Fallforhold rundt sluk	12	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	
		Vannrør	12	
Våtrom - Vaskekjeller med tilliggende bad.		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1 etasje.		Vannrør	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Varmtvannsbereder	13	
Andre rom - 1 etasje: Entré, gang, soverom, stue, spisestue og vinterhage.		Overflate gulv	13	
Rom under terreng - Kjeller: Trappegang, gang, kott og fire boder.		Overflate himling	14	
		Overflate vegg	14	
		Overflate gulv	14	
		Innerdører	14	
		Ventilasjon	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft.		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	14	
Innvendige trapper - Trapp mellom 1 og 2 etasje.		Tilstand	15	
Innvendige trapper - Kjellertrapp.		Tilstand	15	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Loftsetasje	15	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Synlige konstruksjoner	16	
		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	16	
		Ventilasjon	16	
		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	16	
		Lagring av organiske materialer	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	17	Kr 50 000 - 100 000
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	17	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	17	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	17	
		Takrenner og utvendige nedløp	17	
Drenering		Fuksikring av grunnmur	18	
		Alder	18	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	

Andre byggverk - Frittstående garasje/verksted.		Helhetsvurdering	20	Kr over 300 000
---	---	------------------	----	-----------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	59			59	
	Gang, bad og to soverom.				
1 etasje.	117		9	126	22
	Entré, gang, bod/vaskerom, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue og vinterhage.		Vinterhage.		Uteplass med skiferheller
Kjelleretasje	73			73	
	Trappegang, gang, kott, vaskekjeller/baderom og fem boder.				
SUM	249		9	258	22
Total bruksareal: 258 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Garasje/verksted.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje/verksted.		74		74	
		Garasje/verksted.			
SUM		74		74	
Total bruksareal: 74 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligens etasjer:

Kjelleretasje: Takhøyder målt fra 2,03 til 2,09 meter

1. Etasje: Takhøyder målt fra 2,36 til 2,40 meter.

Loftsetasje (skråtak): Takhøyder målt fra 1,58 meter til 2,77 meter.

Vinterhage med tilliggende vegg mot spisestue er oppmålt til ca 9 m2 (BRA-b).

Uteplass belagt med skiferheller oppmålt til ca 22 m2 (TBA).

Garasje/verksted oppmålt til 74 m2 (BRA-e).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 59 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

Innvendige trappeprosjeksjoner er medregnet boligens bruksareal (BRA-i).

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i



rapportens premisser om areal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 29.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt byggetegninger. Datert 16.11.1943.
	Fremlagt byggetegninger for ombygging/tilbygg. Datert 19.04.2001.
	Fremlagt byggetegninger garasje. Datert 11.06.1960.
	Grunnkart fremlagt. Datert 26.06.2026.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold».
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon angående rehabilitering av pipe med nytt stålrør og ferieuke. Datert 14.04.2016.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 4 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i boligen og i garasje/verksted. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom. 1 etasje.

Baderom rehabilitert i 2001. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med lysmalt slett flate med lampepunkt. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	TG 1	Overflater gulv
		Det er byttet noen fliser på gulvet etter reparasjon av varmekabel. Flisene er ikke identiske med resterende fliser på gulvet. Forholdet vurderes kun til å være av estetisk betydning.
		Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40,6 prosent, ved 23,8 celsius med duggpunkt på 9,7 celsius. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
		Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Vannrør
		Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk under dusjkabinett i baderom 1 etasje.

Våtrom - Baderom loftsetasje.

Baderom rehabilitert i 2001. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling/skråtakshimling med lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusjkabinett med glassdør og glassfelt. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med sisternekasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør montert under servantinnredning. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 32 prosent, ved 23,1 celsius med duggpunkt på 5,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	TG 2	Fallforhold rundt sluk
		Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
		Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Det registreres åpning rundt avløpsrøret og vannrør til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tiliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Vannrør
		Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i baderom 2 etasje.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk under dusjkabinett i baderom 2 etasje.

Våtrom - Vaskekjeller med tiliggende bad.

Vaskerom/baderom fra byggeår. Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusjarmatur.

	TG 3	Helhetsvurdering
		Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Oppsummert
		Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av vaskekjeller/baderom.
		Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - 1 etasje.

Gulvflate belagt med laminat. Malte slette veggflater og himlingsflater. Lampepunkt i himling. Downlights i kasse over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning fra årstall 2012 med slette mørke fronter. Benkeplater av laminat. Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur og uttrekk/spylefunksjon. Integreerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og venskap. Frittstående kombiskap/kjøleskap med med frysedel og vann/isdispenser. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
	TG 2	Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Varmtvannsbereder på ca 200 liter (ukjent årstall) montert I vaskekjeller. Vannrør av typen kobberrør, forkrommede rør, plastrør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner montert i himling i kjellergang. Stakeluke montert i kjellergang. Sikringsskap ,fordelerskap for vannrør og utslagsvask samt sluk i gulv montert i bod/vaskerom i 1 etasje. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
	TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Varmtvannsbereder På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Sluk i gulv i bod/vaskerom.

Andre rom - 1 etasje: Entré, gang, soverom, stue, spisestue og vinterhage.

Gulvflater belagt med parkett, gulvbelegg og gulvfliser. Veggflater belagt med tapeter, veggpaneler og malte flater. Himlinger med lysmalte slette flater og lyse himlingsplater. Profilerte og slette innerdører. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Skyvedørsgarderobe i soverom og i garderobeskap i entré. Ventilasjonen i 1 etasje er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
	TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale stue og gang med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng - Kjeller: Trappegang, gang, kott og fire boder.

Kjelker er uinnredet. Støpt gulv mot grunn. Veggflater pussede murkonstruksjoner. Himlinger belagt med trepaneler. Profilerte innerdører.

	TG 2	Overflate himling Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Det er utført fuktmåling med fuktindikasjonsinstrument. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Overflate gulv	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Det er med fuktindikasjonsinstrument utført overflatemåling stedvis på gulv mot grunn. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - innredet - Loftsetasje: Gang og to soverom.

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte paneler, strietapeter og malte slette flater. Himlinger/skråtakshimlinger med lysmalte slette flater og lyse himlingsplater. Stedvis synlig bjelkelag i himling på soverom 2. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom 2. Ventilasjonen i loftsetasje er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg kombinert med avtrekksventil med naturlig avtrekk I baderom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
	HMS	Rekkverk ved åpning til underliggende etasje Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft.

Uinnredet kneloft. Adkomst via luker i knevegger. Gulvet er kledd med panelbord.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)
	TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort av yttertaket fra utsiden. Ventilasjon, oppbygning og materialbruk Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig grunnet manglende ventiler i vegg. Konstruksjonen viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre god og korrekt ventilering av konstruksjonen.
	TGIU	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Vedovn i stue. 1 etasje.

Vedovn av støpejern med glassdør.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper - Trapp mellom 1 og 2 etasje.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

	TG 2	Tilstand Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
	HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ingen håndløpere. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Innvendige trapper - Kjellertrapp.

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 2	Tilstand Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
	HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg. Kjelleretasje er i hovedsak uinnredet, og er vurdert til å kun inneholde rom hvor eventuelle skjevheter er uten betydning for bruken. Det er derfor ikke utført skjevhetmåling i denne etasjen.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje
	TG 1	1. Etasje Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Stue og gang. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm og 6 mm i gang. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	TG 2	Loftsetasje Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Gang og soverom 2. I ganger det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm og 14 mm i soverom 2. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen ved vinterhage og tilbygget.

Krypkjeller under tilbygg: Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur
Steinmasser i grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker og naturstein.
Asfaltplater i himling. Naturlig ventilasjon via ventil.

Krypkjeller under vinterhage: Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Jordbunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger
	TG 1	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.
	TG 2	Synlige konstruksjoner Det er registrert delaminering og/eller avskalling i betongflater i krypkjelleren under vinterhage. Det er stedvis synlig armering/jern. Konsekvens er at forholdet tyder på at materialet kan være påvirket av fuktbelastning og/eller andre nedbrytningsprosesser. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger.
		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
		Ventilasjon Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om utbedring av ventilasjon og lignende tiltak er tilstrekkelig.
		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det observeres uisolerte vannrør og avløpsrør i krypkjelleren. Konsekvens er økt risiko for at rørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Lagring av organiske materialer Det er observert lagring av organiske materialer i krypkjelleren. Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og sopputvikling, samt tiltrekke skadedyr. Selv om det ikke er observert at dette har medført problemer, anbefales det på generelt grunnlag å fjerne organiske materialer fra krypkjelleren.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring
---	------	---

Vinduer og ytterdører

Kjeller: Kjellervinduer fra byggeår samt ett kjellervindu fra 2006.

1 etasje: Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør til vinterhage med to-lags glass fra 1989 og koblingsdør med ett-lags glass fra ukjent årstall. Terrassedør i kjøkken med to-lags glass fra 2012. Koblingsvinduer med ett-lags glass i vinterhage fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 1993, 2001 og 2012.

2 etasje: Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra 2001.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Takvinduer - Ytterdører og omramming
	TG 3	Vinduer og omramming
		TG 3 gjelder vinduer i vinterhage: Vinduenes alder og tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert betydelig slitasje, råteskader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvens er at tilstanden medfører redusert beskyttelse av konstruksjonen med risiko for påfølgende skader. Tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av vinduer i vinterhage.
		Det gjøres oppmerksom på at de fleste vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon med takopplett. Utvendig belagt med takstein. Takopplett og vinterhage belagt med takpapp. Pusset pipe med pipetopp i skifer. Pipe i teglsteinsmur. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Tagjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)
	TG 1	Inspeksjonsmulighet
		Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
		Skorsteiner (over tak)
		Lav pipehøyde
	TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)
		Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)
		Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende
		Vannbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Takrenner og utvendige nedløp
		Det registreres stedvise lekkasjer og fra takrennesystemet. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr
		Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - Skiferbelagt uteplass.

Utgang fra vinterhage til syd-vendt skiferbelagt uteplass på ca 22 m2.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

Utvendig trapp - Trapp til inngangsparti.

Utvendig trapp av med jern/metall trinn. Rekkverk av treverk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Utvendig trapp

Utvendig trapp - Utvendig trapp med adkomst til kjøkken.

Utvendig trapp i treverk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger
		Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fallfare.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i naturstein. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
	TG 2	Fuksikring av grunnmur
		Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	TG 3	Alder
		Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tilstand

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

	TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Frittstående garasje/verksted.

Bygning av betong og pussede murkonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert. Leddport med fjernkontroll samt port av treverk. Belysning og stikkontakter.

	TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
---	------	------------------	--

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det observeres sprekker og riss. Forholdet kan tyde på setningsskader og/eller svakheter og skader i selve av betongen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Innvendige flater viser tegn til elde/skader. Det er registrert saltutslag og pussavskallinger på vegg og himlingsflater. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er utbedring av vegg og himlingsflater.

TG 3 gjelder port i treverk. Porten har stor slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Vinduer og ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer skader på overflater og konstruksjoner.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Oppsummert



Innvendige forhold - Saltutslag og pussavskalling på veggflater.



Innvendige forhold - Fukt og malingsavskalling i himling.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort betydelige oppgraderinger i kjøkken, hele loftsetasjen og under tilbygging av 1 etasje.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført før 2014. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i vaskerom i 1 etasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

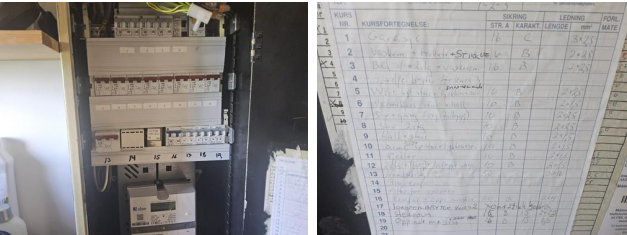
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer på resterende deler av det elektriske anlegget installert før 2014, og at det ikke er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Kjeller- og/eller loftsetasjer innredet i ettertid, uten dokumentasjon

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: **Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: **Nei.**

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 – Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 – Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 – Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 – Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 – Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 – Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 – Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

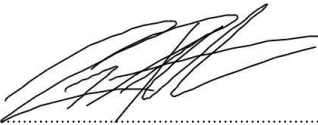
- Punkt 5 – Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95425727



Egenerklæring

Fjellveien 22, 1410 KOLBOTN

29 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fjellveien 22

Fjellveien 22

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1998 Bodd her kontinuerlig siden kjøpet ble gjennomført.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Hovden, Eivind Wilhelm

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad i 1. etg. gulvvarme måtte repareres.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Arstall

2001

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

VVS-arbeider under ombygging

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Ski VVS-senter

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Arstall

2001

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El-arbeider under ombygging

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Arstall

2012

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

Side 2



2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt kjøkken

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Max Rørlegger og Vedlikehold

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Arstall**
2001

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tømrerarbeide i forbindelse med ombygging

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tømremester Morten Sæther

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Arstall**
2001

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Knyttet til ombygging av enebolig 2001

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tømremester Morten Sæther

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Arstall**
2012



4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Endret fasade i forbindelse med ombygging

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Karoline Luszcz, Oppussingtjenester

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjeller, syd-øst, lost ved at vannet fores velkk fra huset

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Arstall**
2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El-arbeider knyttet til ombygging

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstell**
2012

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El-arbeider knyttet til ombygging

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vadseth Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstell**
2014

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Omgjøring av anlegg

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstell**
2015

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vedlikehold av anlegg

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kolbotn Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstell**
2016



10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet hovedstoppekran

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Larmerud Rørservise AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.6.2 **Årstell**
2017

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet bryter og stikk

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Modahl Elektriske AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ror

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstell**
2001
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
VVS-arbeider knyttet til ombygging
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ski VVS-senter



13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Arstall

2012

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid knyttet til ombygging

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Max Rørlegger og Vedlikehold

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Arstall

2016

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet hovedstoppekran

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Larmerud Rørservice

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fikk montert stålrør i pipa. Mer enn 5 år siden.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har mottatt en nabovarsel fra nabotomten.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen har en garasje på 74m2, ble bygget i 1961. I august 2014 ble strømanlegget fornyet. Det siste 2-3 årene har det innvendige taket på garasjen begynt å drysse murpuss.

Blikkenslagerarbeidet som ble gjort i 2001 har noen begrensninger. F eks er det ikke helt tett, og det er feil helling på den korte takrenneen ved hovedinngangen.

Det er ikke helt frostsikkert i den nordre delen av krypkjeller. Hvis det er 10 - 15 kuldegrader over 3-5 døgn, er det risiko for at vannet fryser. Det er satt inn et par ovner for å forhindre at det fryser.

Det er ingenting av vesentlig betydning for boligen som er utelatt, men vi kan ikke garantere for at mindre arbeider det siste 29 årene ikke har kommet med.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79518940

Egenerklæringsskjema

Name

Eivind Wilhelm Hovden

Date

2026-08-29

Identification



Eivind Wilhelm Hovden





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 26.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellveien 22, 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	

Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

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	2 532 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	N.	

Delareal	2 532 m ²
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)		
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.09.2016		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 446 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	

Id	3809 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=3809)		
Navn	FJELLVEIEN M/TILST.OMR.		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	31.08.1981		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5399/3809_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	86 m ²	
	Formål	Gangvei	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra 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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ASK	Beregnet areal	2532.2
Etablert dato	11.02.1913	Historisk oppgitt areal	2552
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	11.11.2025 13.11.2025	24/17641 OPPM-24/01294		238/89, 238/90, 238/93, 238/94, 238/164, 238/648, 238/687, 238/804, 250/37
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	238/90
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.03.2023 10.03.2023	OPPM-23/00268 23/04008		238/89, 238/90, 238/93, 238/95, 238/133, 238/349, 250/37
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.03.2023 10.03.2023	OPPM-23/00268 23/04008	Tinglyst 10.03.2023	238/133 (-735,2), 238/804 (735,3) 238/89, 238/90, 238/93, 250/37
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.03.2023 23.06.2023	OPPM-23/00268 23/04008		238/90, 238/95, 238/133, 238/349
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/90
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	11.10.2017 21.11.2017	17/3732		238/90, 238/268, 238/349, 250/37
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Feilretting	11.10.2017 21.11.2017	17/3732		238/90, 238/268, 250/37
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.02.1913			238/1 (-2552), 238/90 (2552)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632493.81	601191.11		Ja	2532.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOVDEN EIVIND WILHELM F270869*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fjellveien 22 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjellveien 22		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	701 Nedre Ormerud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149551980		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1947
2	149551980	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	01.06.2002
3	149551999		Annen industribygning (219)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1961

1: Bygning 149551980: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.04.1947

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
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	15.04.1947	16.02.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellveien 22	H0101	238/90	216	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	104	0	104	0	0	0
K01	0	73	0	73	0	0	0

2: Bygningsendring 149551980-1: Påbygg, Tatt i bruk 01.06.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.06.2000	21.06.2000	
Igangsettingstillatelse	07.05.2001	08.05.2001	
Tatt i bruk	01.06.2002	31.08.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	238/90	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	16	0	16	0	0	0
H01	0	16	0	16	0	0	0

3: Bygning 149551999: Annen industribygning (219), Tatt i bruk 15.07.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	73
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.07.1961	16.02.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	238/90	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	73	73	0	0	0

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype: Områderegulering
Vedtatt: 12.09.2016 Datert: 05.08.2016 Arkivsak: 15/1072
Gjennomføringsfrist: Ingen

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate
Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse: Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende: Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig: Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig: Bygning med to boenheter.
Boenhet: Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus: Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal: Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF): Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse
Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondring
Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad
Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling
Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter
Ved uttak eller forflytning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnyttning – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnyttning H-2300B

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnyttning H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.	
Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.	
Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.	
§ 10 Utearealer	
§ 10.1 Størrelse	Det skal settes av minimum 150 m ² til hver boenhet til uteoppholdsareal.
	Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
§ 10.2 Utforming	Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.
	Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

- § 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune
- a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
 - b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
 - c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
 - d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
 - e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
 - f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
 - g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
 - h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøttningsmurer m.m. skal bevares.

- § 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse
- Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.
- For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:
- a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
 - b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
 - c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
 - d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

- § 13.1 Gjerde mot friområde
- Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.
- § 13.2 Hekk mot friområde
- Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

- For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tillegg følgende:
- a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.
 - b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.
 - c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

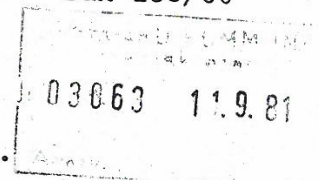
- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

STADFESTET DEN 31.08.1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Oppegård kommune

Etter fullmakt
Reidun Jørdam
Reidun Jørdam

Sak 153/80



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
FORTAU LANGS FJELLVEIEN, SAMT TILSTØTENDE OMRÅDER.
DATO: 15.6.1980.

Rettet: 16.10.1980.

§ 1 Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense og omfatter følgende formål:

- Trafikkområde - vei/fortau.
- Boligområde med tilhørende service.
- Friområde.

§ 2 Bebyggelsen i området skal være åpen, villamessig og i inntil 2 etasjer.

Hvor terrenget er sterkt skrånende kan bygningsrådet bestemme at bebyggelsen skal oppføres i en etasje + underetasje.

§ 3 Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom byggeflate og netto tomt. Byggeflaten er den grunnflate huset dekker på tomten.

Tomtens netto areal er tomtens areal innenfor eiendomsgrensene fratrukket eventuell veigrunn.

Minimum tomtestørrelse skal ikke være mindre enn 700 m².

a) For bygninger i en etasje tillates en utnyttelsesgrad på 0,15. I tillegg kan bygningsrådet tillate boligrom i under- eller overetasje på maks. 50% av bebygget grunnflate.

b) For bygninger i to etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maks. 0,10.

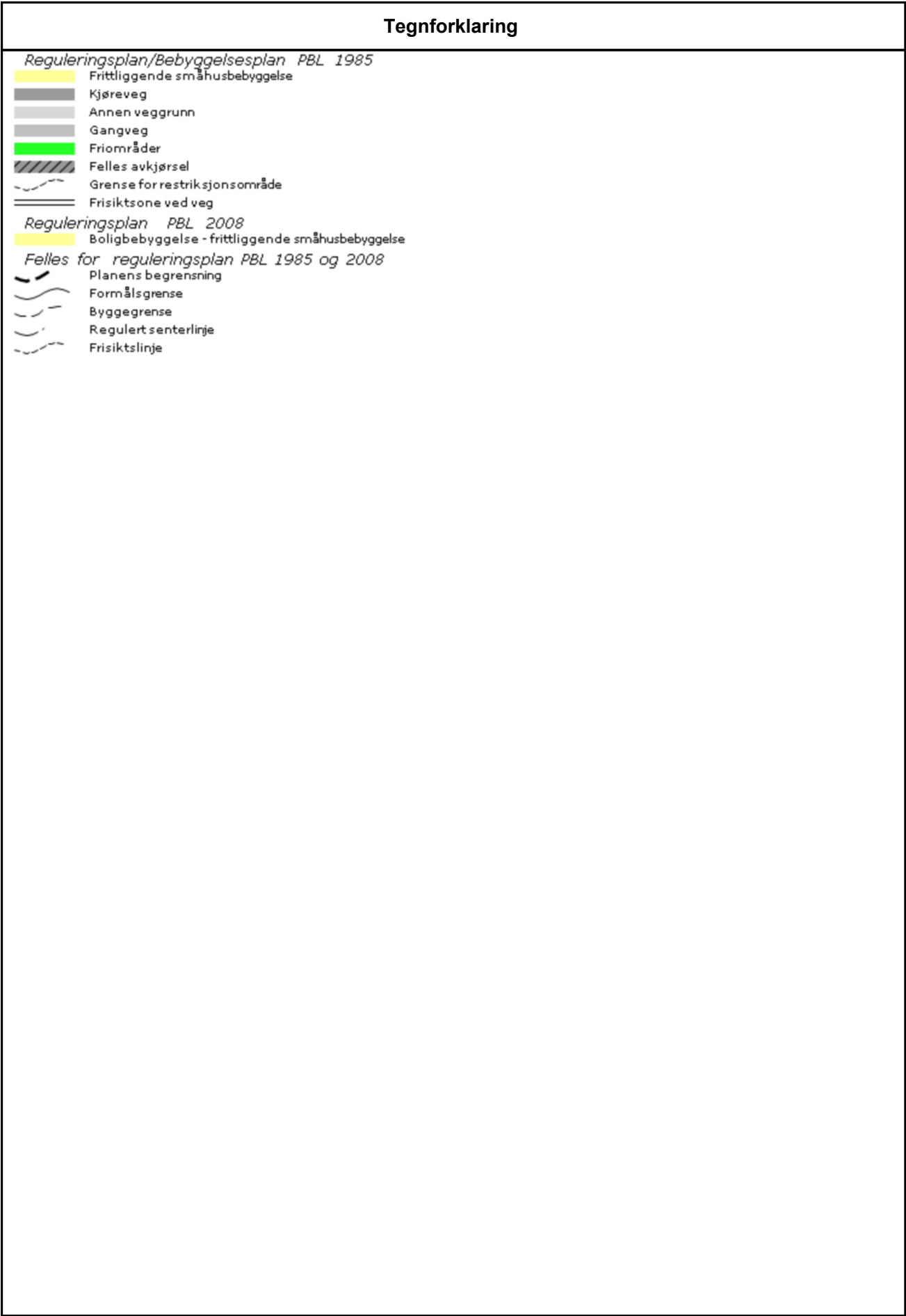
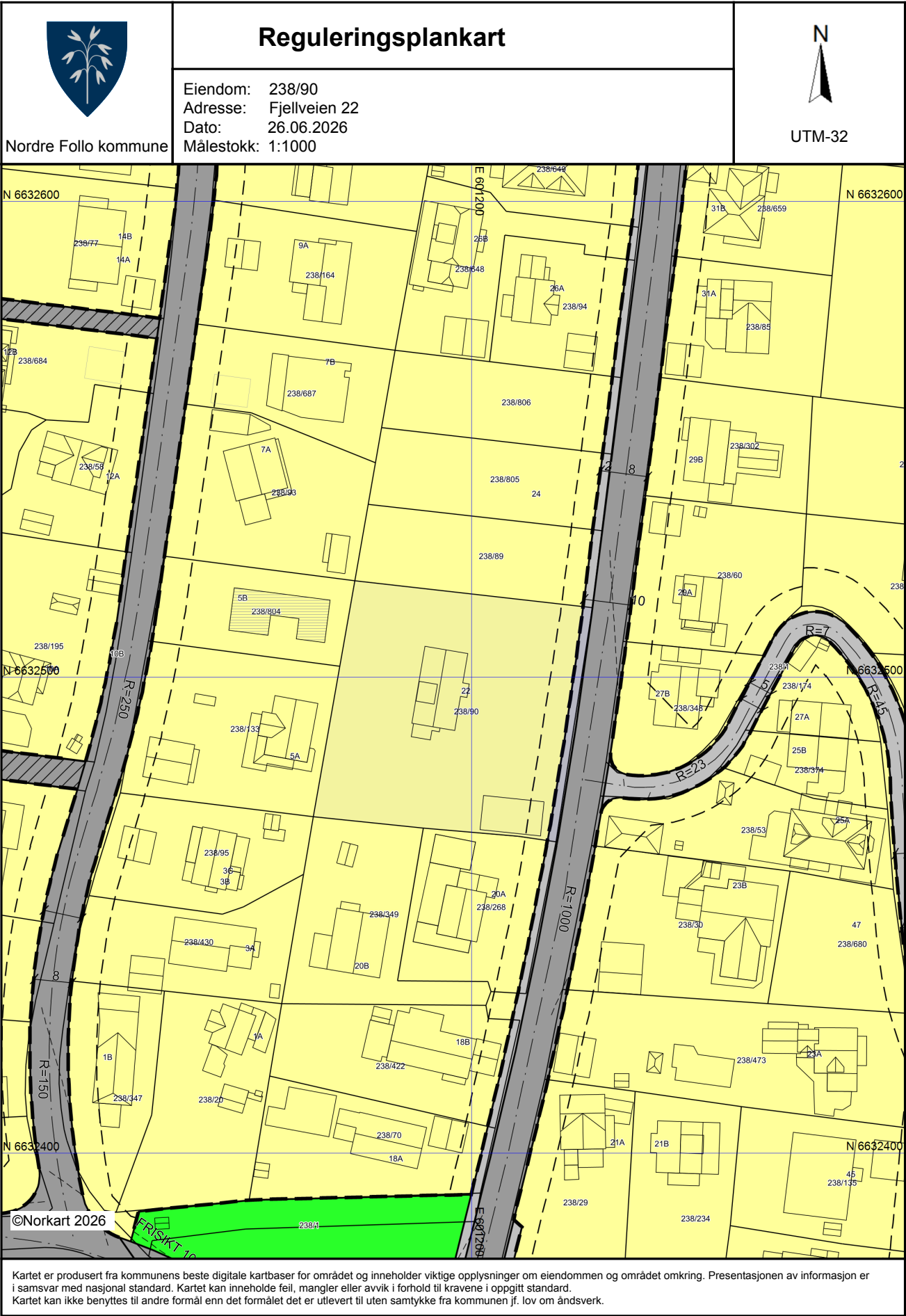
Frittliggende garasjer eller garasje som tilbygg til bolighus regnes ikke med i bebygget areal når arealet ikke er større enn 36 m². Jfr. § 4.

Uthus, frittliggende eller som tilbygg, regnes med i bebygget areal.

§ 4 For hver familieleilighet skal det på egen grunn avsettes 2 stk. biloppstillingsplasser og for hver hybelleilighet 1 stk. biloppstillingsplass.

Det kreves fremlagt plan for garasje og biloppstillingsplass på egen grunn i forbindelse med søknad om byggetillatelse for boligbebyggelsen.

Det tillates oppført garasjebygg på inntil 36 m², jfr. § 3. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i arkitektonisk sammenheng med bolighus.





N

Eiendom: 238/90
Adresse: Fjellveien 22
Dato: 26.06.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32



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.

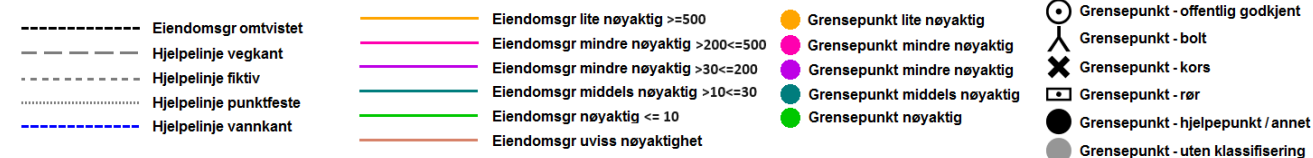
Utskriftsdato: 26.06.2026



1



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.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 532,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6632493,81	Øst	601191,11

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6632502,329	601172,346	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,25	
2	6632470,71	601166,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,11	
3	6632468,32	601189,9	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,24	
4	6632466,6	601209,85	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,02	
5	6632465,44	601217,78	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
6	6632514,65	601225,41	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	49,80	
7	6632520,3	601175,51	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,22	



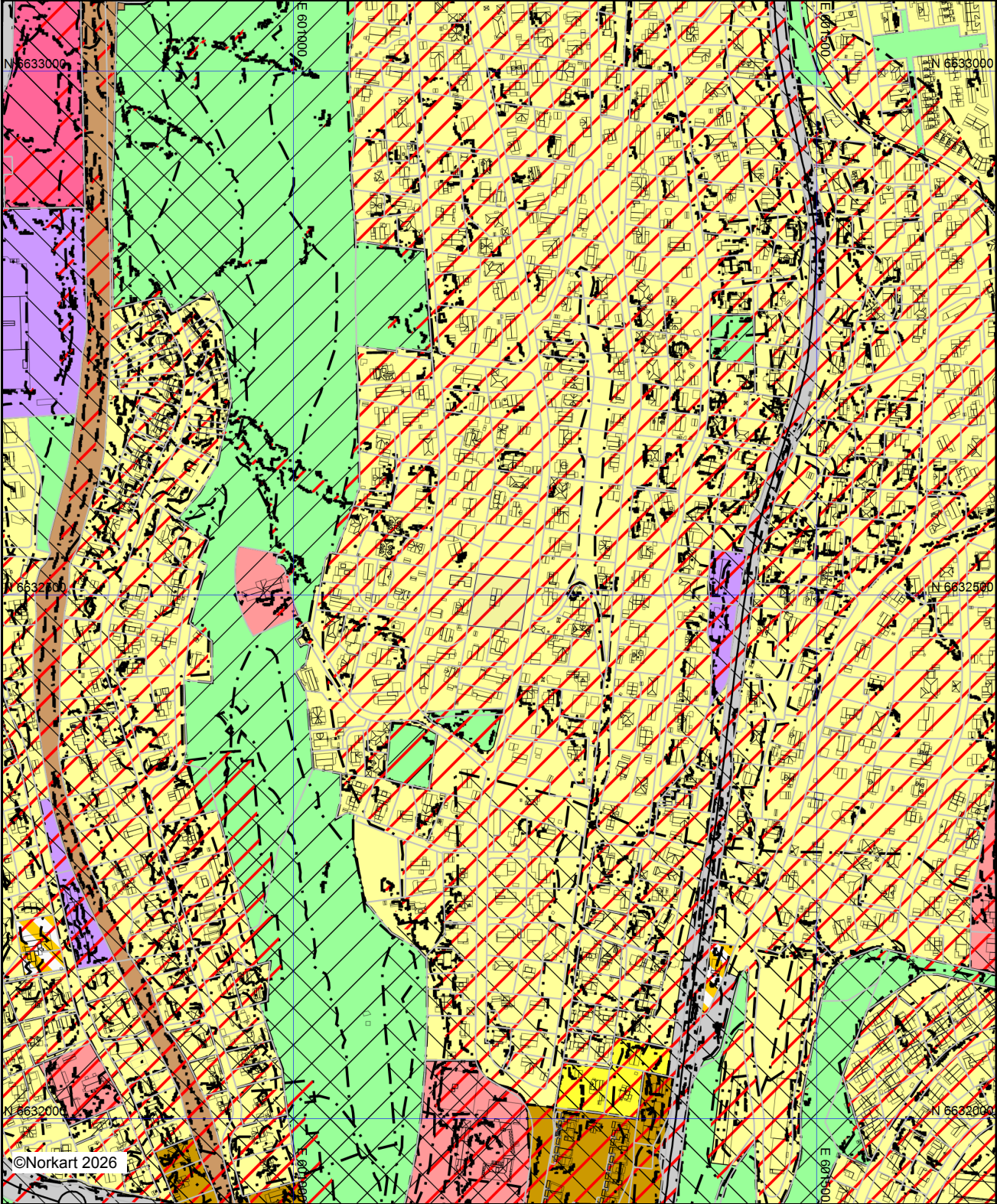
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/90
Adresse: Fjellveien 22
Dato: 26.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Naturområde - fremtidig
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Sykkelveg - framtidig

Eiendom: 238/90

Adresse: Fjellveien 22

Dato: 26.06.2026

Målestokk: 1:1000

N

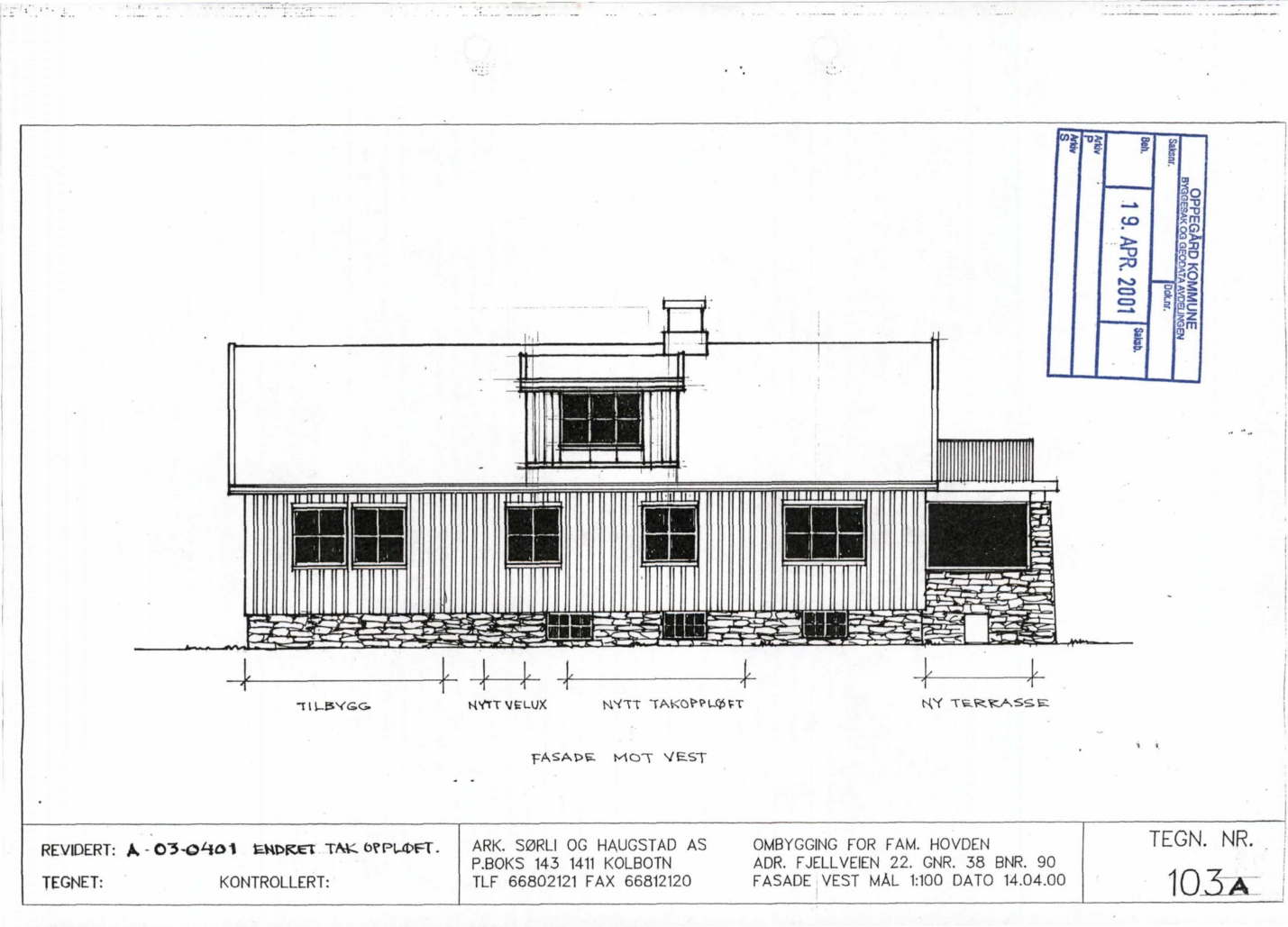
UTM-32

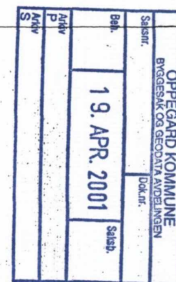
©Norkart 2026

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

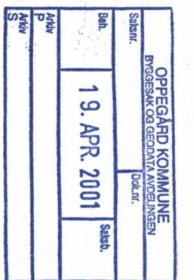
Tegnforklaring

- Innsjøer og vassdrag*
Veggroft åpen
- Bygninger*
Bygningsdelelinje
Taksprang Bunn
Bygning punkt
Takkant
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Bygningsavgrensning på tiltak
- Gatenavn*
Ahc Adressenummer
Ahc Gårds-, og bruksnummer
- Adresser*
* Adresspunkt
- Eiendomsinformasjon*
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense, usikker
- Oljetank*
Oljetank
- Tiltak*
Godkj. Nybygg

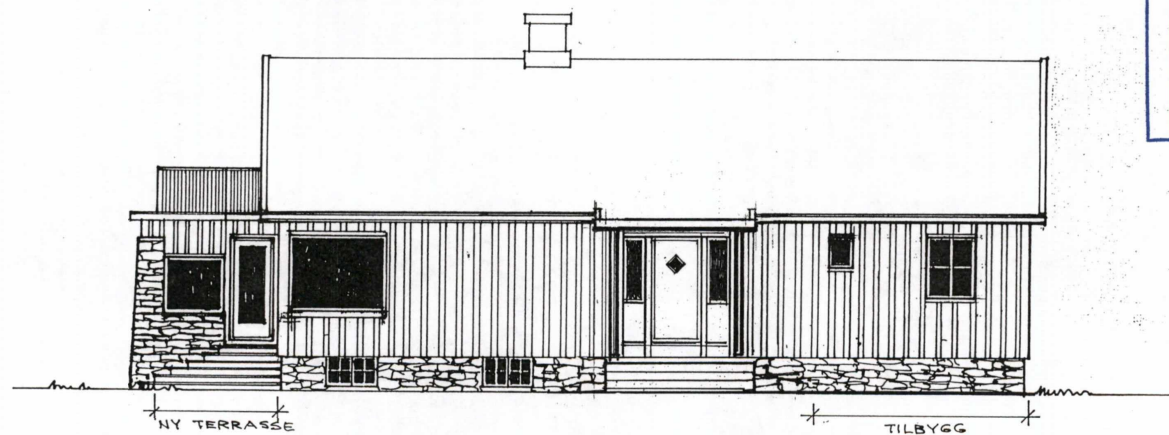




TEGN. NR.
102 A



TEGN. NR.
104-A



FASADE MOT ØST

OPPEGARD KOMMUNE	
INTEKSJONSGEDNINGSKEMEN	
Statist.	Dato:
Bek.	19. APR. 2001
Arkiv	Statist.
Dato	
Arkiv	

REVIDERT: A-23.01.01

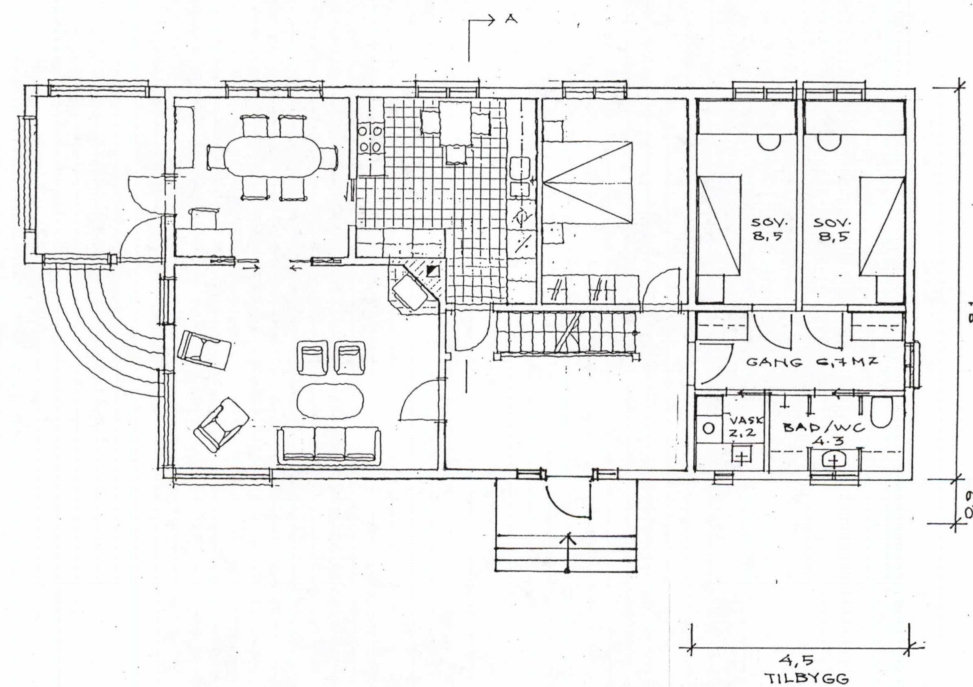
TEGNET: KONTROLLERT:

ARK. SØRLI OG HAUGSTAD AS
P.BOKS 143 1411 KOLBOTN
TLF 66802121 FAX 66812120

OMBYGGING FOR FAM. HOVDEN
ADR. FJELLVEIEN 22. GNR. 38 BNR. 90
FAS. ØST MÅL 1:100 DATO 13.04.00

TEGN. NR.

105A



OPPEGARD KOMMUNE	
INTEKSJONSGEDNINGSKEMEN	
Statist.	Dato:
Bek.	19. APR. 2001
Arkiv	Statist.
Dato	
Arkiv	

REVIDERT: A-23.01.01 ~~ENDRET V.F.~~

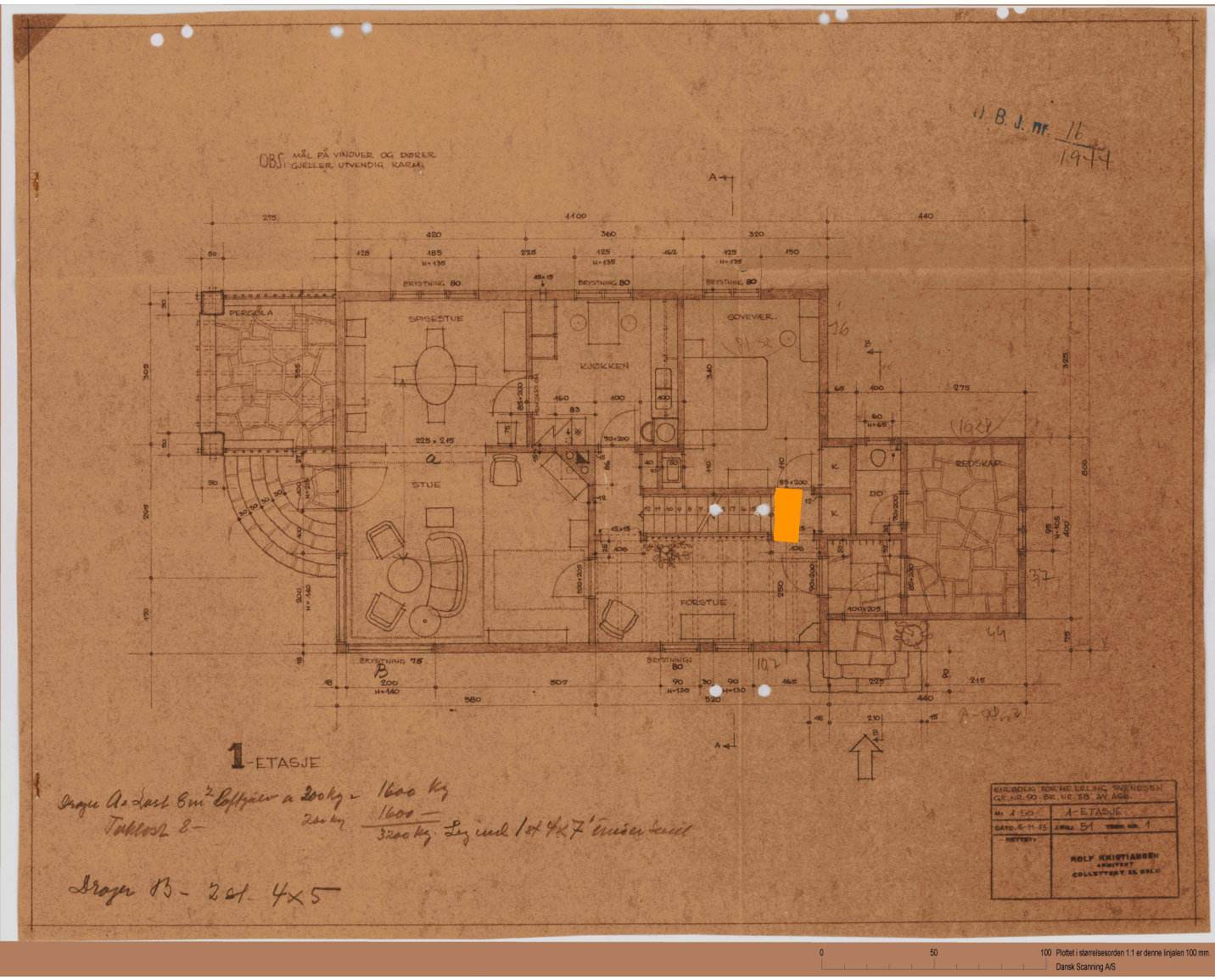
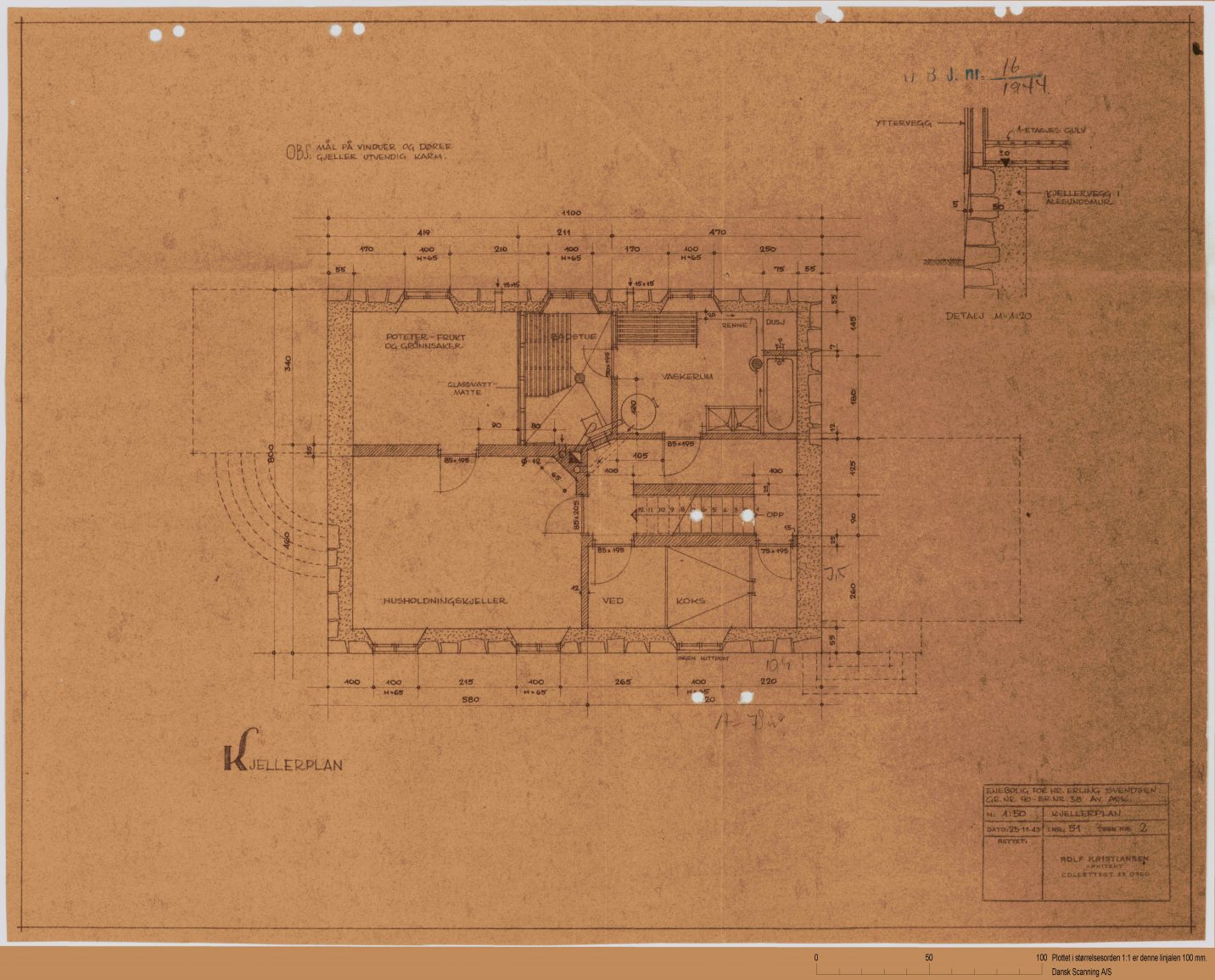
TEGNET: KONTROLLERT:

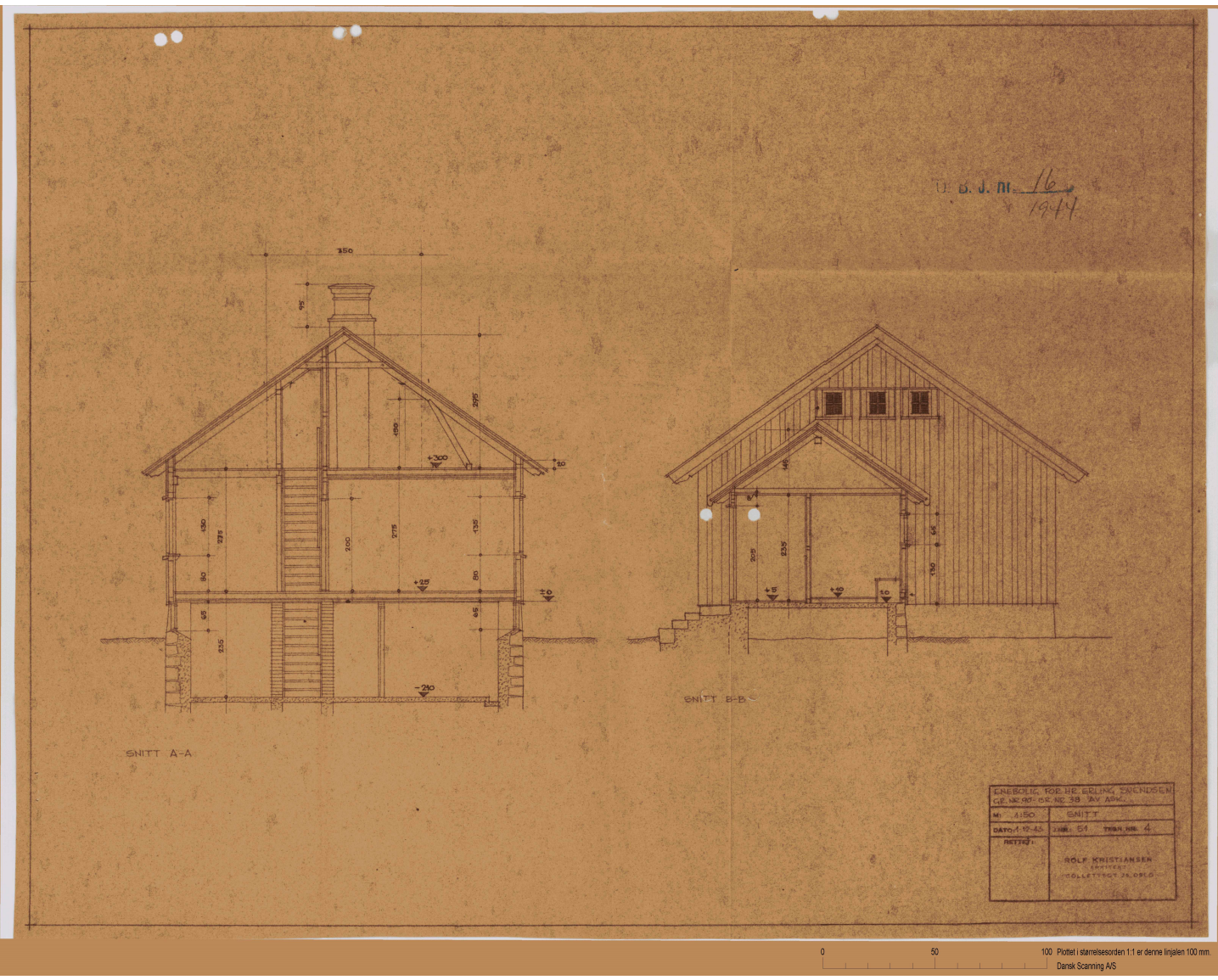
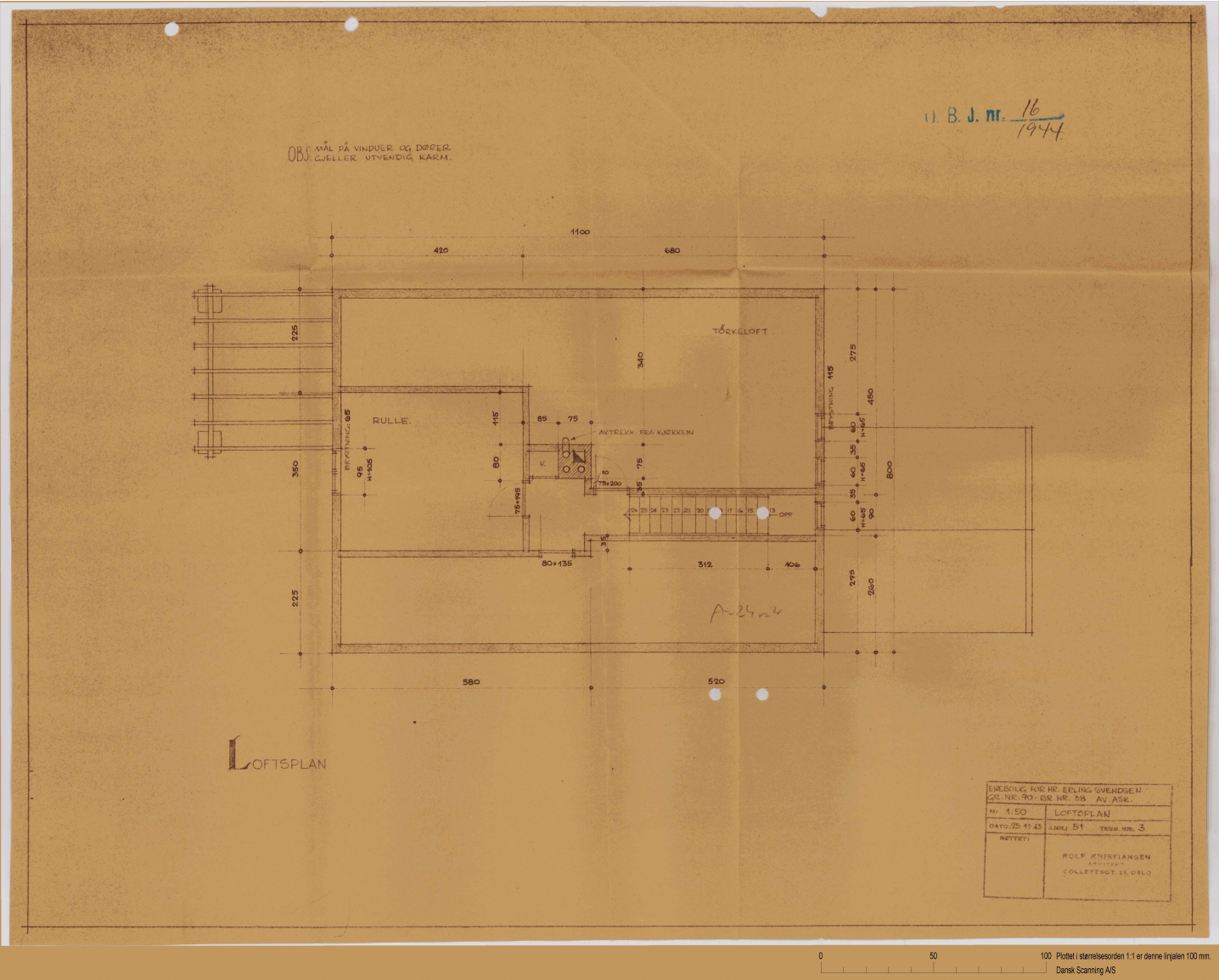
ARK. SØRLI OG HAUGSTAD AS
P.BOKS 143 1411 KOLBOTN
TLF 66802121 FAX 66812120

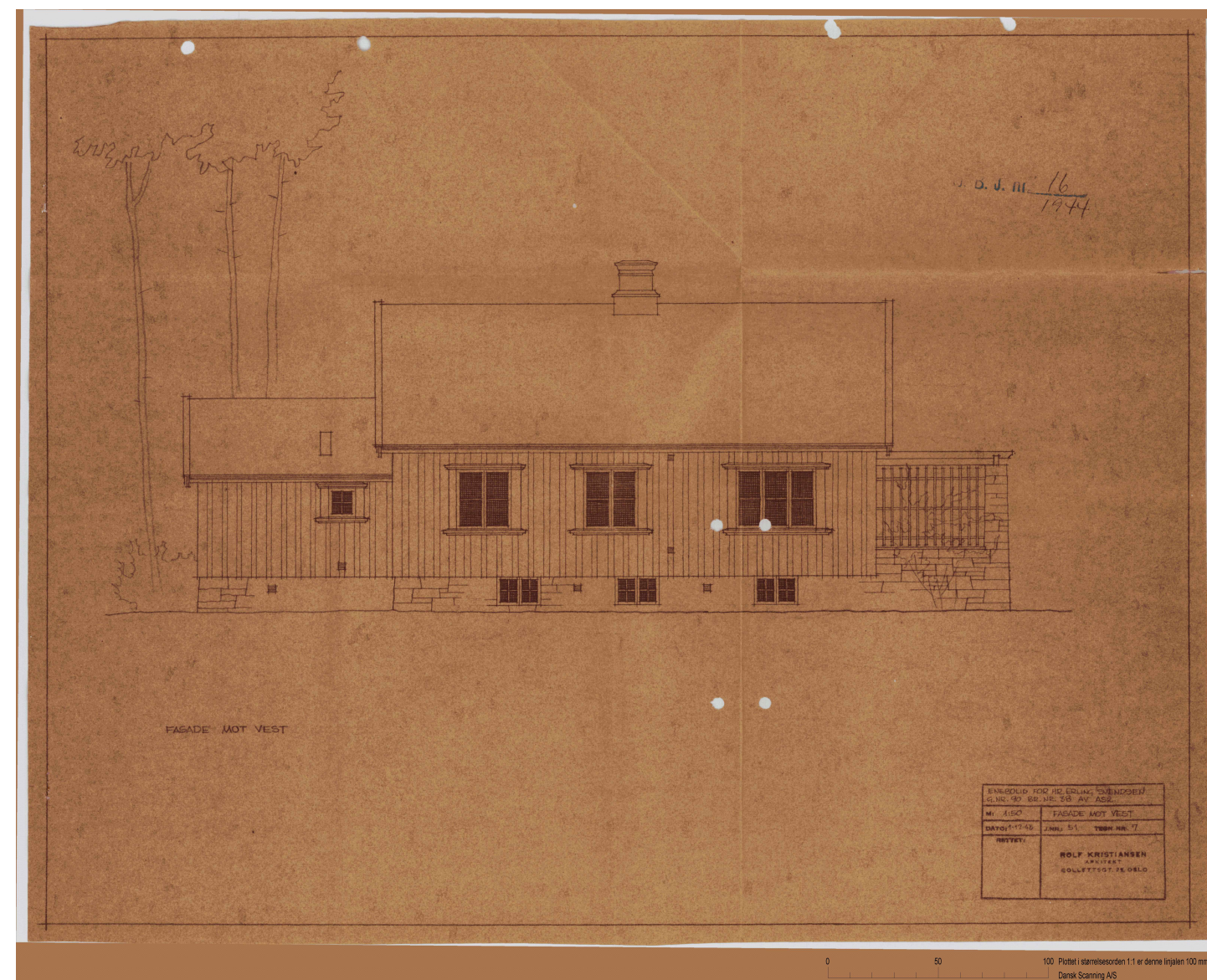
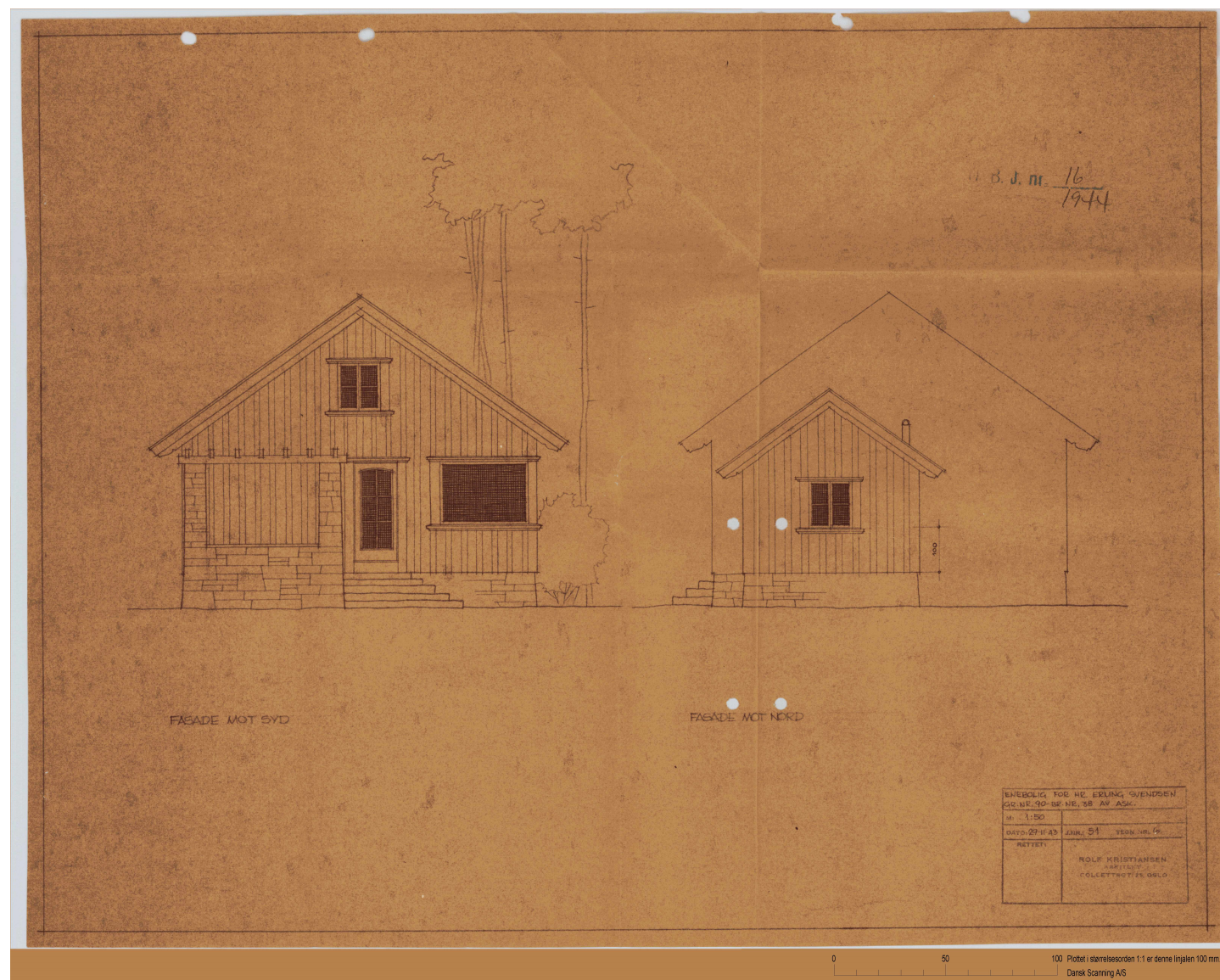
OMBYGGING FOR FAM. HOVDEN
ADR. FJELLVEIEN 22. GNR. 38 BNR. 90
HOVEDLAN MÅL 1:100 DATO 13.04.00

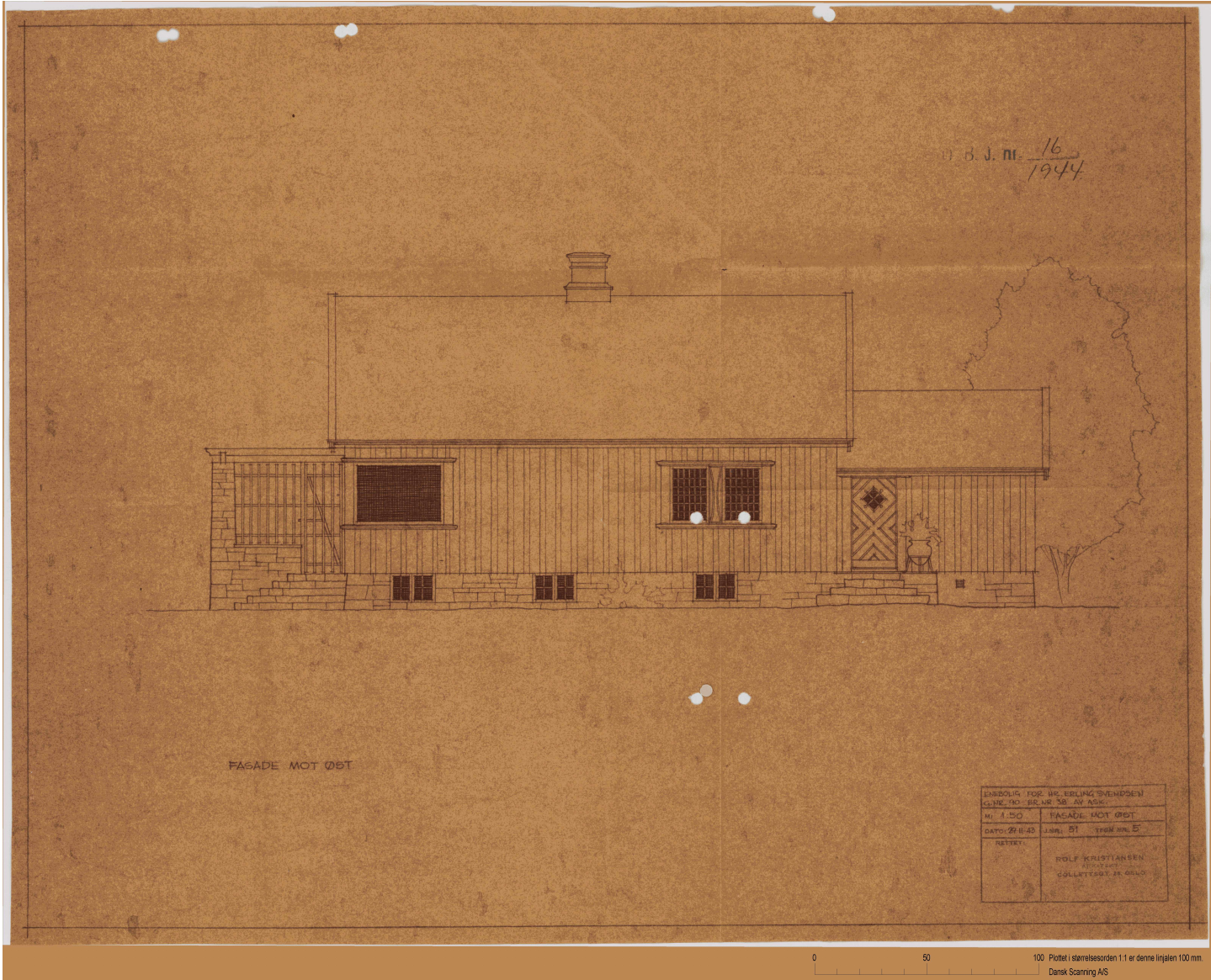
TEGN. NR.

100A









Nabolagsprofil

Fjellveien 22 - Nabolaget Nedre Ormerud - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skogkanten	2 min	🚶
Linje 87	0.2 km	
Kolbotn stasjon	11 min	🚶
Linje L2, L2x	0.9 km	
Hauketo stasjon	7 min	🚗
Buss, tog	3.6 km	
Ljabru	10 min	🚗
Linje 13, 19	4.9 km	
Oslo S	23 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	12.6 km	

Skoler

Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.)	7 min	🚶
31 elever, 3 klasser	0.6 km	
Kolbotn skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
398 elever, 21 klasser	0.6 km	
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.)	6 min	🚗
481 elever, 23 klasser	2.6 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
326 elever, 21 klasser	1.5 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	🚶
237 elever, 16 klasser	1.7 km	
Roald Amundsen videregående skole	8 min	🚗
597 elever, 39 klasser	3.5 km	
Ski videregående skole	23 min	🚗
640 elever, 25 klasser	12.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

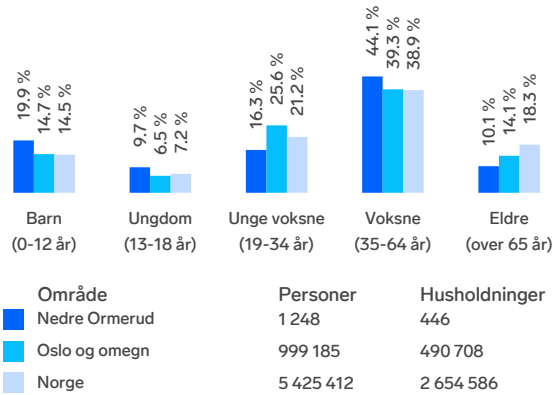
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rikeåsen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
62 barn	0.5 km	
Kolbotn barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
48 barn	0.8 km	
Kapellveien barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
70 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Skolebakken	10 min	🚶
Rema 1000 Kolbotn	11 min	🚶
PostNord	1 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

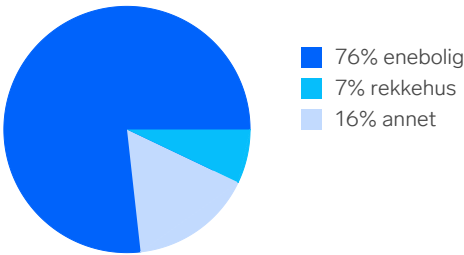
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Haugastølteien ballplass
Ballspill 3 min 0.2 km
-  Myrtaket balløkke
Ballspill 4 min 0.3 km
-  SATS Kolbotn 11 min
-  Puls Kantor 22 min

Boligmasse



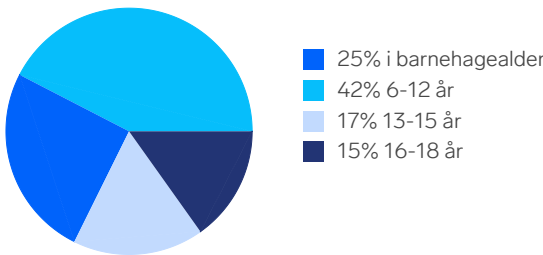
«Barnevennlig, trygt, stille, godt naboskap. Og umiddelbar nærhet til tog/buss som raskt tar en inn til Oslo sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

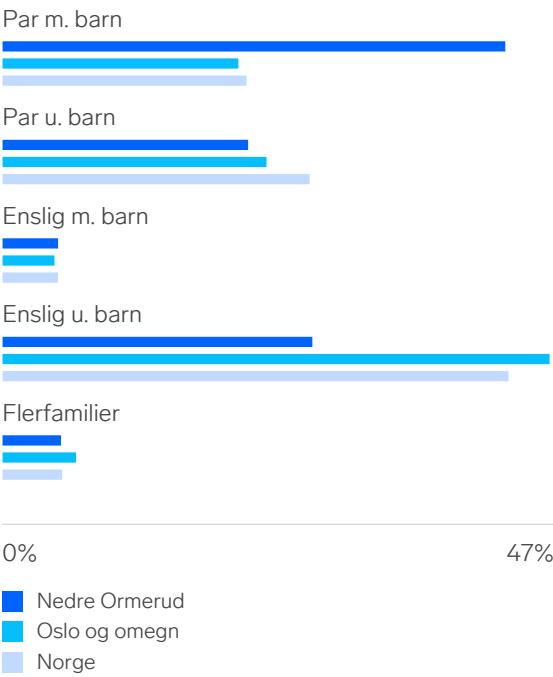
Varer/Tjenester

-  Kolbotn Torg 13 min
-  Apotek 1 Kolbotn 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

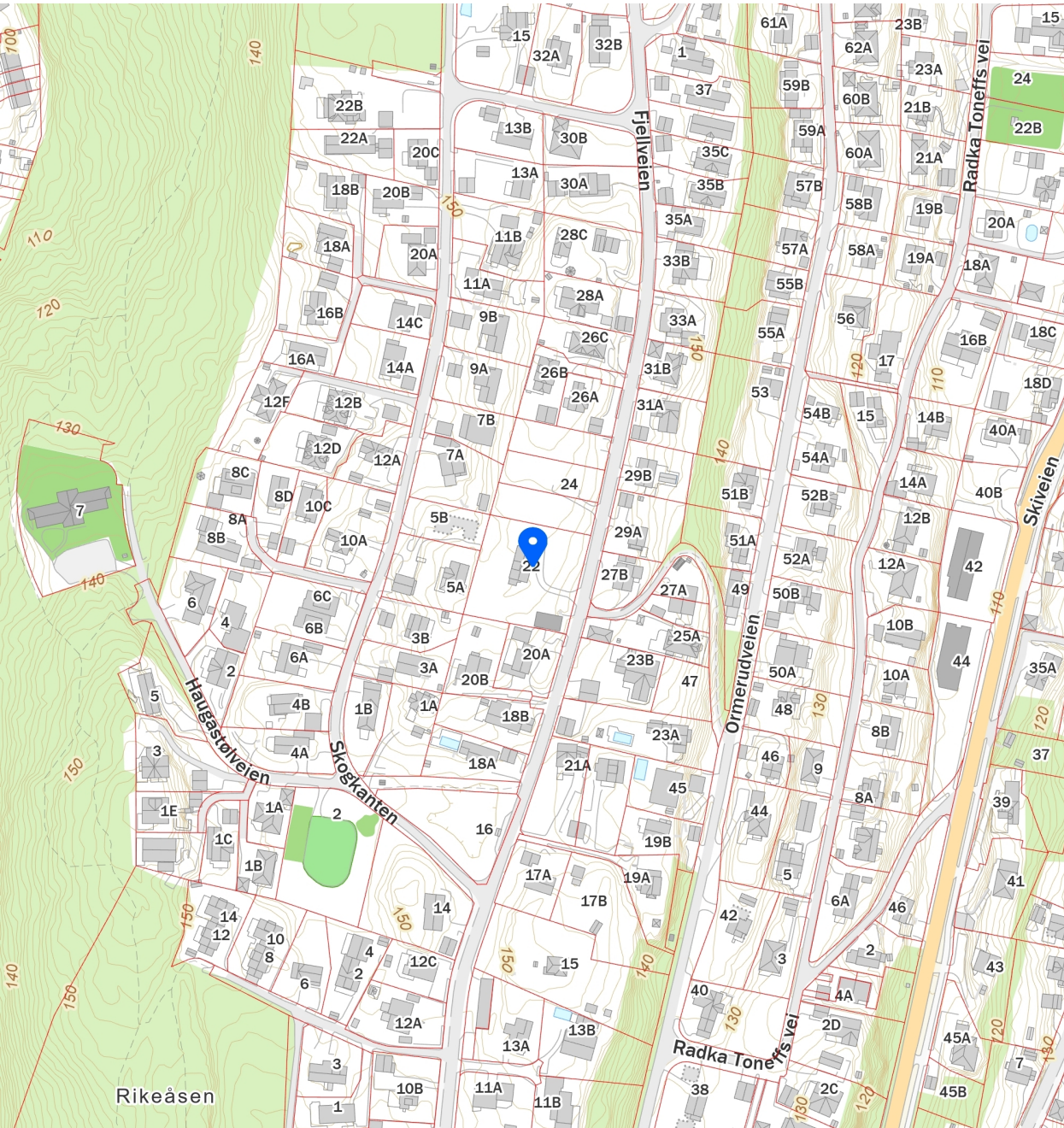
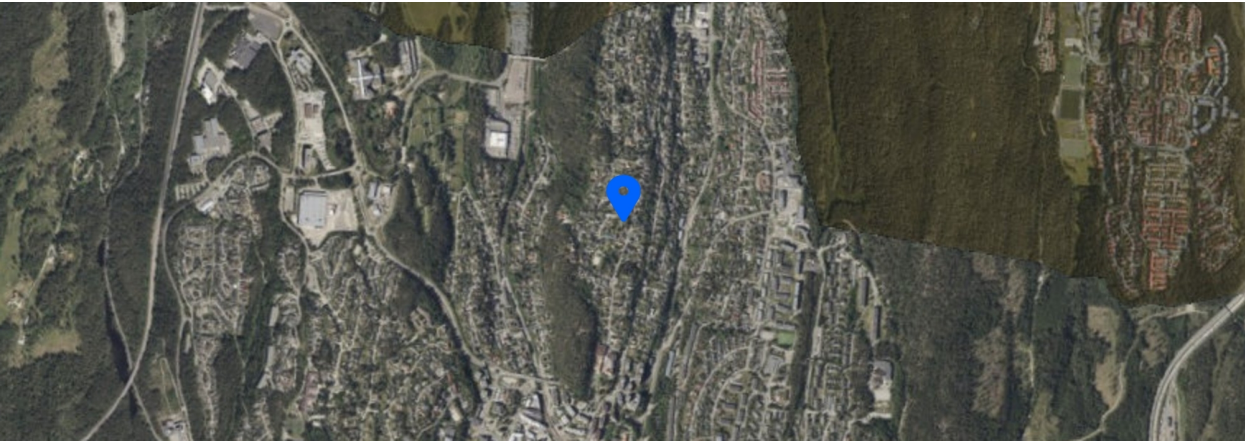


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, 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:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no



Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N



Nord