

Christian Sindings vei 24



Innhold

05	Kort om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
08	Innhold
32	Plantegninger
37	Eiendommen
48	Vedlegg



Kort om boligen

Christian Sindings vei 24 - Eiendommen ligger i et attraktivt, skjermet og barnevennlig boligområde på Ingieråsen, like vest for Kolbotn sentrum. Det er kort og trygg gangavstand til flere barnehager, barneskole (Vassbonn) og ungdomsskole (Ingieråsen). Ellers er det kort vei til dagligvarehandel, idrettsanlegg, bussholdeplass og togstasjon. I tillegg nærhet til slalåmbakke og marka med flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Eneboligen er en tilbygget versjon av den klassiske hustype A på Ingieråsen. Praktisk planløsning over 3 plan med 3 soverom, soverom/tv-stue (eventuelt 2 soverom), bad, wc, vaskerom, stor stue, separat kjøkken, kjellerstue og masse oppbevaringsplass. Det er garasje og fleksibelt hobbyrom. Eiendommen fremstår godt ivaretatt, men har eldre standard og utrustning.

Boligen ligger fint plassert på en høyde på den 1287 kvm store tomten, godt tilbaketrukket og skjermet fra Christian Sindings vei. Det er deleforbud i området noe som sikrer områdets helhetlige preg.



Christian Sindings vei 24, 1410 KOLBOTN

Prisantydning	9 850 000,- + omk
Kommunale avgifter	36 084,- pr. år
BRA-i	205 m2
BRA-e	39 m2
Total BRA	244 m2
Soverom	4 (mulig 5)
Tomt	1287
Eierform:	Selveier
Byggeår/tilbygget	1965/1985



Ola Presterud

Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 922 59 210
ola.presterud@nord-em.no



Innhold

Kjelleretasje: kjellerstue og kjølerom.

1. etasje: entré, hall, vaskerom, wc-rom, gang, 3 boder, stue og kjøkken.

2. etasje: gang, bad, bod (ikke målbar), tre soverom og soverom/tv-stue.

Garasje samt gang/bod inn mot hobbyrom.

Frittstående utebod (5 kvm) på østsiden av eiendommen.























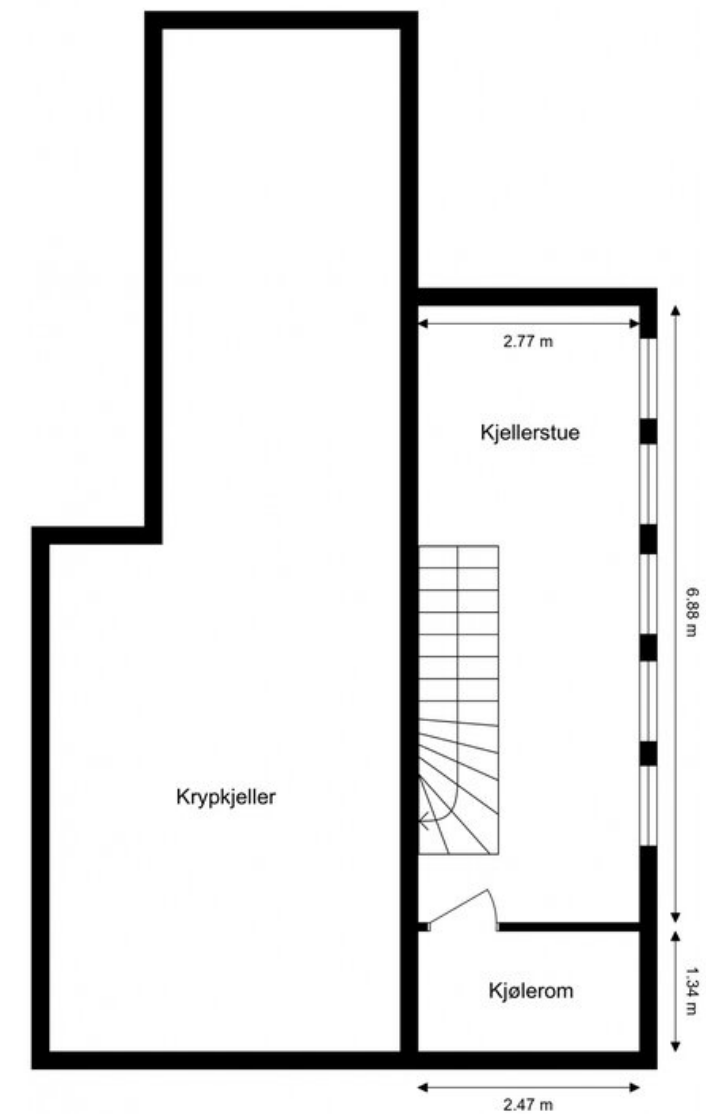


Plantegninger



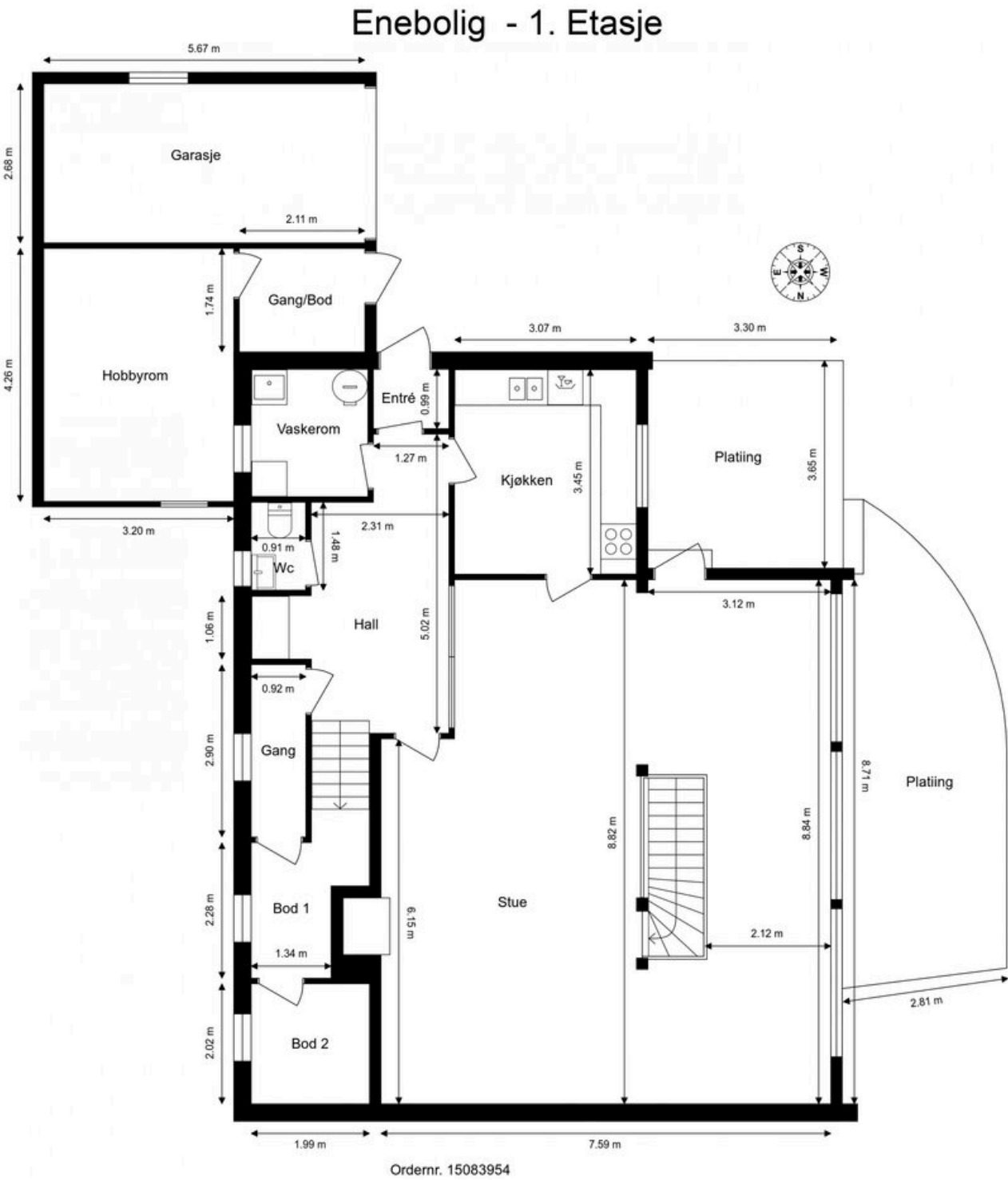
Plantegning kjeller

Enebolig - Kjelleretasje

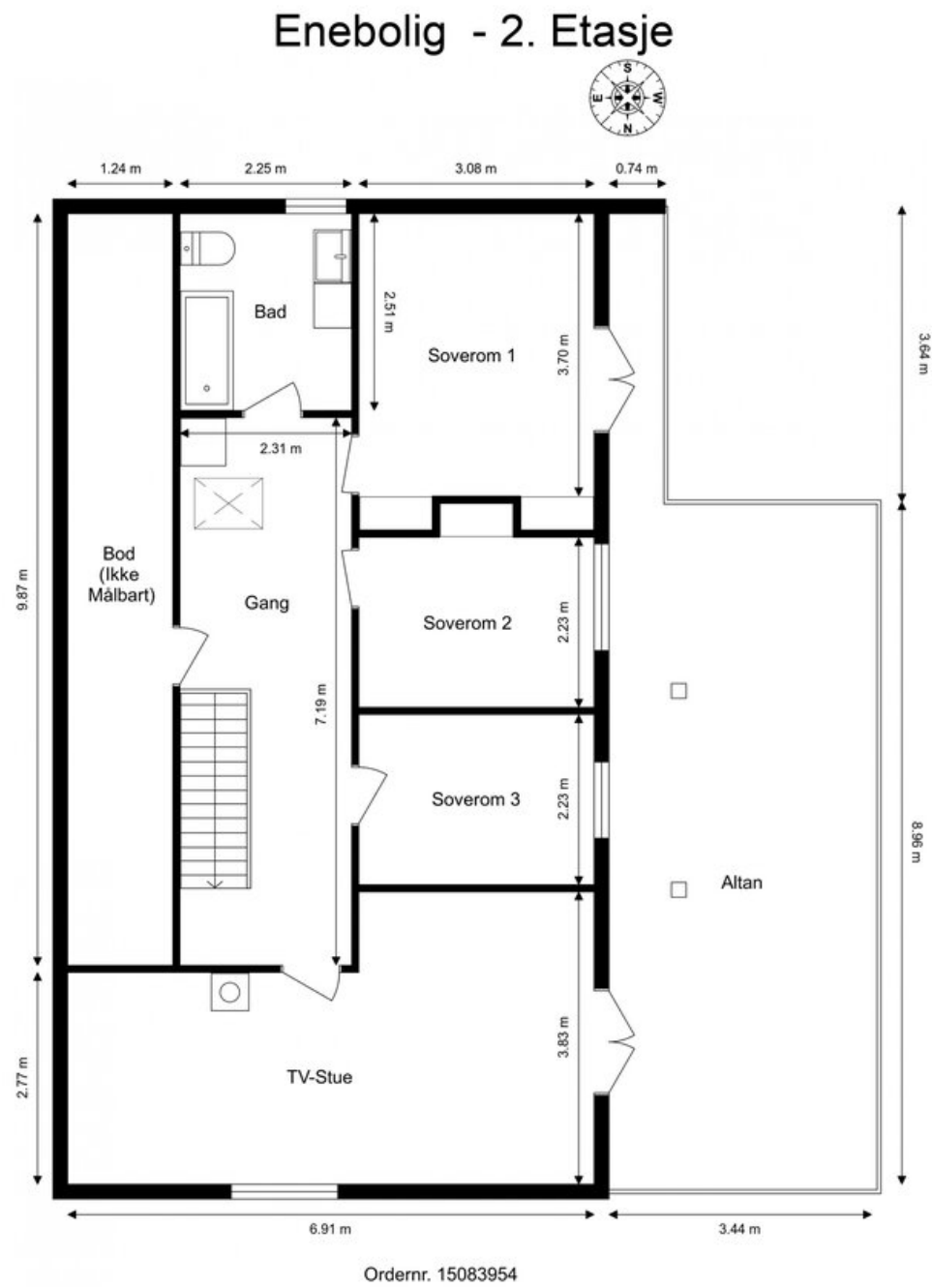


Ordernr. 15083954

Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje



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

N



Eiendommen

STANDARD

Stor og innholdsrik enebolig over 3 plan med usjenert og barnevennlig beliggenhet.

Kjøkken: Innredning fra 1979. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Toalettrom i 1. etasje: Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Gulvflate i synlig støpt gulv(overflatebehandlet). Murpuss på veggflater. Panelbord i himling.

Vaskerom i 1. etasje: Vaskerom fra byggeår. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Slipt betonggulv. Malte veggflater. Malte flater i himling.

Uteplass utenfor 1. etasje: Utgang fra stue til platting over to nivåer på 33 m². Terrasse i betongkonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med skifer.

Øvrige rom i 1. etasje: Etasjen er delvis under terreng mot øst. Gulvflater utført i fliser, parkett og synlig overflatebehandlet betong. Veggflater utført i panel, tapetserte flater, murverk og

murpuss. Himlingsflater utført i panel. Glatte innerdører. Enkelte dører har glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Bad 2. etasje: Baderom fra 1989. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling.

Øvrige rom i 2. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Veggflater utført i panel og tapetserte flater. Himlingsflater utført i panel. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Uteplass utenfor 2. etasje: Utgang fra tv-stue samt soverom 1 til altan på 34 m². Altan i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Sol fra tidlig ettermiddag til sen kveld.

Øvrige rom i kjelleretasjen: Kjelleren er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med fliser. Panel på veggflater. Panelbord i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler. Kjølerommet er fra 1985 og har heltre gulv, panel på vegger og panelbord i himling. Elektrisk kjølevifte/kjøleanlegg.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 1965, påbygget 1985. Grunnmur av betong, porebetong og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller, støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av

murpuss samt både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrasse-/altandører med karmer av tre.

Integrert garasje, gang/bod og hobbyrom. Bygning i betongkonstruksjoner med takstoler i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp.

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:

Følgende punkter har fått TG2: Kjøkken: kontrollpunkt helhetsvurdering. Toalettrom: kontrollpunkt overflate vegg, vannrør og avløpsrør. Teknisk anlegg: kontrollpunkt innvendig stoppekran. Andre rom i 2. etasje: kontrollpunkt overflate gulv, innerdører og annet. Rom under terreng 1. etasje: kontrollpunkt overflate vegg, overflate gulv, innerdører og

kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført. Spesialrom - kjølerom: kontrollpunkt konstruksjonsoppbygging og teknisk anlegg. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: kontrollpunkt skorsteiner inne i boligen. Innvendige trapper: kontrollpunkt tilstand. Krypkjeller: kontrollpunkt tilsig av vann og fuktsperre mot grunn, skadedyr, synlige rør/rørføringer og lagring av organiske materialer. Yttervegger inkl. fasader: kontrollpunkt overflatebehandling, ytterkledning, fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende samt gnagersikring. Vinduer og ytterdører: kontrollpunkt vinduer og omramming, takvinduer samt ytterdører og omramming. Yttertak: kontrollpunkt tekking, vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende, taggjennomføringer, detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner og skorsteiner. Balkonger - altan: kontrollpunkt tilstand på rekkverk og overflatematerialer samt membraner og vanntett sjikt. Grunnmur og fundament: kontrollpunkt grunnmur og fundament. Stikkledninger og tanker: kontrollpunkt utvendige avløpsledninger. Andre byggverk - garasje, gang/bod og hobbyrom: kontrollpunkt helhetsvurdering.

Følgende punkter har fått TG3: Våtrom - bad: kontrollpunkt helhetsvurdering. Sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet (over kr. 300 000,-). Våtrom - vaskerom: kontrollpunkt helhetsvurdering. Sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet (over kr. 300 000,-). Rom under terreng - kjelleretasjen: kontrollpunkt kontroll i lukkede

konstruksjoner.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser og kartlegging av lukket veggkonstruksjon (kr. 10 000 - 50 000,-).

Yttervegger inkl. fasader: kontrollpunkt lufting av ytterkledning.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av lufting samt påbegynte skader. (kr. 10 000 - 50 000,-).

Yttertak: kontrollpunkt takrenner og utvendige nedløp.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring (kr. 0-10 000,-).

Etter at tilstandsrapporten ble gjennomført, ble nedløpet festet.

Drenering: kontrollpunkt helhetsvurdering.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting (over kr. 300 000,-).

Stikkledninger og tanker: kontrollpunkt oljetank.

Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for tanken og det tilhørende systemet.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000,-,

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: 244,0 m².

- BRA-i: 205,0 m².

- BRA-e: 39,0 m².

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 67,0 m².

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:

2.etasje: 2,03-2,4 meter i gang. 1,99-2,37 meter på bad. 1,65-2,4 meter i tv-stue og 2,4 meter i øvrige rom.

1.etasje: 2,28-2,38 meter i stue. 2,37 meter i hall og 2,4 meter i øvrige rom.

Kjelleretasjen: 2,35 meter i kjellerstue.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og ildsted plassert stue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energimerke Oransje og energikarakter F.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2012) plassert på vaskerom.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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.

TOMTEN

Eiet tomt på 1287 kvm.

Tomten er opparbeidet med oppkjørsel med belegningsstein, plenarealer, prydbusker, rips, diverse uteplasser samt naturtomt mot øst.

PARKERING

Parkering i garasje og på egen tomt.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger i et attraktivt, skjermet og barnevennlig boligområde på Ingieråsen, like vest for Kolbotn sentrum i Nordre Follo kommune.

Kort og trygg gangavstand til flere barnehager, barneskole (Vassbonn),

ungdomsskole (Ingieråsen), dagligvarehandel, bussholdeplass og togstasjon. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og flott natur. I gangavstand ligger Kolbotnvannet med tursti og sittebenker. I tillegg er det kort vei til Gjersjøen - et yndet turmål med fine stier og koselige svaberg. Legg gjerne badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger. Videre er det en kort kjøretur til Hvervenbukta, Tusenfryd og flere golfanlegg.

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

Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et spekter av idrettsgrener. Sofiemyr idrettspark består av stadion, fotball-/friidrettsanlegg og de fleste fasiliteter. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, idrettshall og The Well - et fantastisk spa- og hotellanlegg. Ønsker du å kjøre slalåm er det kort avstand til Ingierkollen slalåmsenter.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 36 084 pr. år.

I dette inkluderer vann/avløp på bolig uten vannmåler (grunnlag 268 m3), abonnement vann/avløp, helårsrenovasjon og gangtillegg på restavfall.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende

løpende tilleggsutgifter:

Strøm kr. 2 062,- pr mnd (Fortum strøm inkl. nettleie Elvia).

Bygningsforsikring ca kr. 800,- pr mnd.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2024:

Som primærbolig kr. 2 037 694,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 8 150 774,00,- 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 246 250,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 10 117 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

Det foreligger ferdigattest (datert 22.09.1965).

Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg i 1985, men ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Hobbyrom er utvidet noe mot nordøst på eiendommen. Det er uklart når dette ble gjort.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål.

Området for øvrig er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. områderegulering for Ingieråsen.

Delareal: 1287 kvm. Hensynsonenavn:

Boligbebyggelse, nåværende.

Delareal: 63 kvm. Hensynsonenavn: H320-2.

Flomfare.

Delareal: 1287 kvm. Hensynsonenavn: H310-

1. Ras- og skredfare.

Delareal: 1287 kvm. Hensynsonenavn:

H570. Bevaring kulturmiljø.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Navn: Trollåsveien 30-36.

Status: Planlegging igangsatt.

Plantype: Detaljregulering.

Antas å ikke ha betydning for eiendommen.

Planrapport, aktuelle kart og bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Utvendige avløpsledninger er fra ukjent årstall. Utvendig vannledning er vurdert til å være fra 2017 på bakgrunn av fremlagte fakturaer.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

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:

Dnr. 1895, tgl. 21.06.1963 - Bestemmelse om deleforbud.

Bestemmelse om bebyggelse, benyttelse, vann/kloakkledning og gjerde.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse

til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

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.

EIENDOMMEN

Christian Sindings vei 24

247/86/0/0 i Nordre Follo

Type bolig: Enebolig

SELGER

Boet etter Jens Arvid Andersen v. Tore Gard Andersen og Hege Merethe Herland iht. skifteattest.

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260102

Ansvarlig megler: Ola Presterud

NORD Eiendomsmegling

Nord Eiendomsmegling AS

NO 929 451 422 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler og opplysninger mottatt fra det offentlige. 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 kommune

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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.

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

LOVANVENDELSE

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 rettighetshaveres 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 av salgssum.
Andre vederlagsinntekter: kr. 45 200,-.
Utlegg: kr. 5 609,-.

Tilstandsrapport, boligselgerforsikring og fotograf kommer i tillegg.

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.



Tilstandsrapport

Enebolig

Christian Sindings vei 24
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 247/86
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 04.08.2026
Befaringsdato: 30.06.2026
Referansenummer: 15083954

Areal

Enebolig
Bruksareal: 239 m² (BRA-i: 205 m²)
Frittstående utebod
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 244 m² (BRA-i: 205 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

 Kenneth Lesteberg
 45268303

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. Tepper, 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 redigjør 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed 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 befaring 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 sjablonmessig 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, byggteknisk erfaring, skjønn, 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 kypekjelleren 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	30.06.2026
Referansenummer	15083954
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0102
Hjemmelshaver/selger	Tore Gard Andersen/Hege Merethe Herland
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Hege Merethe Herland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	04.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Christian Sindings vei 24
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	247/86
Tomt	Eiet tomt: 1287 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1965	1985	
Frittstående utebod			

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende på Østre Ingieråsen, Nordre Follo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1965, påbygget 1985. Grunnmur av betong, porebetong og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller, støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss samt både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrasse-/altandører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og ildsted plassert stue.

Boligen inneholder
2. etasje: Gang, bad, tre soverom, bod og tv-stue.
1. etasje: Entré, hall, vaskerom, wc-rom, gang, to boder, stue og kjøkken.
Kjeller: Kjellerstue og kjølerom.
Adkomst til platting fra stue.
Adkomst til altan fra tv-stue samt soverom 1.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	12	
Toalettrom - Wc-rom		Overflate vegg	12	
		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	13	
Andre rom - 2.etasje		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
		Annet	13	
Rom under terreng - 1.etasje		Overflate vegg	14	
		Overflate gulv	14	
		Innerdører	14	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	14	
Rom under terreng - Kjelleretasjen		Kontroll i lukkede konstruksjoner	15	Kr 10 000 - 50 000
Spesialrom - Kjølerom		Konstruksjonsoppbygging	15	
		Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer)	15	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	16	
Innvendige trapper		Tilstand	16	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	17	
		Skadedyr	17	
		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	17	
		Lagring av organiske materialer	17	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	18	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	18	
		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	18	
		Gnagersikring	18	
		Lufting av ytterkledning	18	Kr 10 000 - 50 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
		Takvinduer	19	
		Ytterdører og omramming	19	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	19	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	19	
		Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	19	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	19	
		Skorsteiner (over tak)	20	
		Takrenner og utvendige nedløp	20	Kr 0 - 10 000

Balkonger - Altan		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	20	
		Membraner og vanntett sjikt	20	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	21	
Drenering		Helhetsvurdering	21	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige avløpsledninger	22	
		Oljetank	22	Kr 10 000 - 50 000
Andre byggverk - Garasje, gang/bod og hobbyrom		Helhetsvurdering	22	

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)
2. Etasje	72			72	34
	Gang, bad, bod(ikke målbar), tre soverom og tv-stue				Altan
1. Etasje	110	34		144	33
	Entré, hall, vaskerom, wc-rom, gang, to boder, stue og kjøkken	Garasje, gang/bod og hobbyrom			Platting over to nivåer
Kjelleretasje	23			23	
	Kjellerstue og kjølerom				
SUM	205	34		239	67
Total bruksareal: 239 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående utebod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		5		5	
		Utebod			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
2.etasje: 2,03-2,4 meter i gang, 1,99-2,37 meter på bad, 1,65-2,4 meter i tv-stue og 2,4 meter i øvrige rom.
1.etasje: 2,28-2,38 meter i stue, 2,37 meter i hall og 2,4 meter i øvrige rom.
Kjelleretasjen: 2,35 meter i kjellerstue.

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
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 08.08.1962. Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra tilbygg datert 24.04.1985. For vurdering av lovlighetsforhold se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold».
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 22.09.1965.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 24.04.1986.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
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	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 - Bad

Baderom fra 1989. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømming under dør.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Himlingsflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

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.

Avløpsrør har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er registrert tegn til funksjonssvikt (rustavrening på avløpsrør synlig på vaskerom), og konsekvens vurderes å være behov for utskiftning og risiko for skjulte følgeskader.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom(gang mot badekar). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30,5 prosent, ved 26,2 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. 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 våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Slipt betonggulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen og/eller kapilærsug (fukt som trekker opp i grunnmur fra undersiden).

Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventning til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

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.

Det er observert symptomer som kan tyde på lekkasje fra avløpsrør (rustavrening). Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at lekkasjer gjerne henger sammen med aldersrelatert slitasje, skader eller feil i utførelsen. Lekkasjer fra avløpsrør gir også risiko for følgeskader og kan føre til nedsatt funksjon eller behov for utbedring.

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.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

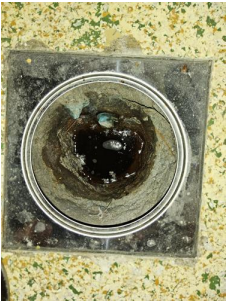
Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Rust avløpsrør



Overflater vegger - Saltutslag/pussavskalling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk vaskerom



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk vaskerom

Kjøkken

Innredning fra 1979. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje 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.
		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.
		Avløpsrør (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.
		Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
		Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Toalettrom - Wc-rom

Gulvflate i synlig støpt gulv(overflatebehandlet). Murpuss på veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. 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.
	Vannrør	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.
	Avløpsrør	Avløpsrør (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 utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2012) plassert på vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater utført i panel og tapetserte flater. Himlingsflater utført i panel. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje 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.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/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.
	Annet	Etasjen har skråtak som er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Rom under terreng - 1.etasje

Etasjen er delvis under terreng mot øst. Gulvflater utført i fliser, parkett og synlig overflatebehandlet betong. Veggflater utført i panel, tapetserte flater, murverk og murpuss. Himlingsflater utført i panel. Glatte innerdører. Enkelte dører har glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	TG2 gjelder grunnmur mot øst: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen og/eller kapilærsug (fukt som trekker opp i grunnmur fra undersiden). 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.
		Se punkt grunnmur.
	Overflate gulv	TG2 gjelder parkett: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje 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.
		TG2 gjelder synlig betonggulv bod 1: Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i himlingsflate. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/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.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke fuktighet i konstruksjonen. 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.



Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført - Fuktsøk bod 2

Rom under terreng - Kjelleretasjen

Kjelleren er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med fliser. Panel på veggflater. Panelbord i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 3	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon(hjørne mot sydvest kjellerstue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22,9 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser, kan skyldes alt fra drenering, kapilærsug(fukt som trekker opp i grunnmur fra undersiden) og/eller feil på konstruksjonsoppbygningen(plast). Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser og kartlegging av lukket veggkonstruksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling kjellerstue

Spesialrom - Kjølerom

Kjølerom fra 1985. Heltre gulv. Panel på vegger. Panelbord i himling. Elektrisk kjølevifte/kjøleanlegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv	
TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Rommets vegger er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner og bør også ses i sammenheng med fukt funnet ved hulltaking i . Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer)	På bakgrunn av alderen til det tekniske utstyret som tilhører rommet 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.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Ildsteder
	TG 2	Skorsteiner inne i boligen
		Det observeres enkelte riss på skorsteinen i bod 2. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 2	Tilstand	TG2 gjelder trapp til 2.etasje: 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. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. 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 (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		2. Etasje - 1. Etasje - Kjelleretasje
	TG 1	2. Etasje
		I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. I tv-stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		1. Etasje
		I hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		Kjelleretasje
		Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i kjelmerstuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

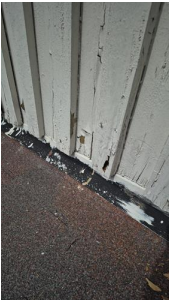
Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel i himling. Ventilasjon er kombinert naturlig via ventiler og mekanisk avtrekksvifte.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Ventilasjon - Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger
	TG 1	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger
		Det er foretatt stikktaking i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist.
	TG 2	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn
		Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
		Skadedyr
		Det er observert et stort antall edderkopper i krypkjelleren. Edderkopper regnes i utgangspunktet ikke som skadedyr, men forekomsten tyder erfaringsmessig på forhøyet fuktighet i rommet, da slike forhold skaper gunstige levevilkår. Forholdet bør derfor vurderes som en indikasjon på fuktproblemer og ses i sammenheng med andre opplysninger.
		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
		Det observeres uisolerte 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.

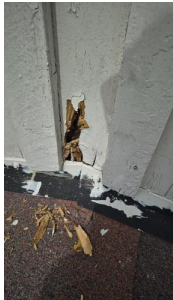
Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling, med synlige malingsbobler og avflassing. Konsekvensen er at slitasje reduserer kledningens beskyttelse mot fukt, og bobler eller flassing kan tyde på oppfukting av selve treverket. Opplysningen bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om kledningen. Det må påregnes forebyggende vedlikehold og eventuelle utbedringer eller utskiftning dersom videre undersøkelser viser behov. Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Lufting av ytterkledning	Det er begrenset spalte for lufting og drenering bak trekledningen, og det observeres symptomer på skader/tilstandsforverring som vurderes å kunne henge sammen med dette. Konsekvens av manglende lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som øker faren for skjulte fuktskader. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. 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. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av lufting samt påbegynte skader. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Råteskader panel 2



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Råteskader panel 1

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent og 1987). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra ukjent årstall, byggeår, 1986, 1989 og 1998). Vindu med karm/ramme av tre fra byggår med nytt glass i 2011. Takvinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Takvinduer	Takvinduer viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking. Overflatekader på innvendig foring til takvindu er observert. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak. Forholdet vurderes som estetisk uten funksjonelle konsekvenser, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig.
	Ytterdører og omramming	TG2 gjelder generelt: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. TG2 gjelder terrassedør(1.etasje): Punkttert . Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med shingel fra 1996. Pipe i tegl med pipetopp i metall. Renner og nedløp i plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet	
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).
TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, 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 lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er brukt et tekkingsmateriale (shingel) som egentlig er beregnet for tak med høyere takvinkel. Konsekvens er at monteringen derfor ikke er i tråd med produsentens anbefalinger. Selv om det ikke ble observert lekkasjer eller skader, kan forholdet erfaringsmessig føre til redusert lekkasjesikkerhet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Taketts tilhørende bygningsdeler som vannbord, vindskier og takutstikk (gesims) viser 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. Det er ikke etablert netting i luftespalter i gesims. Det er registrert aktivitet av både veps og fugler inni gesims risiko for følgeskader. Foreslått tiltak er fjerning av fugl samt insekter og etablere netting. Takgjennomføringer (takhatte o.l.) Takgjennomføringer med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Tettedetaljer i overgang mellom tak- og veggkonstruksjon viser tegn til en utførelse hvor tettefunksjonen vurderes som usikker. Konsekvens er at overgangen derfor har økt risiko for lekkasje/utettheter, med den risiko for følgeskader som dette innebærer. 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.

		Skorsteiner (over tak)	Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	TG 3	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

			TG3 gjelder hjørne mot nordvest: Det registreres tydelige tegn til skader og funksjonssvikt på utvendige nedløpsrør. Rørene er ikke lenger tette. Konsekvensen er at dette kan øke fuktbelastningen på omliggende konstruksjoner og medføre følgeskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av . Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	TGIU	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.



Takrenner og utvendige nedløp - Manglende nedløp

Balkonger - Altan

Utgang fra tv-stue samt soverom 1 til altan på 34 m². Rekkverkshøyde er målt til 0,86 meter. Altan i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på altanen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		Membraner og vanntett sjikt	Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. 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.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet , noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
	HMS	Rekkverkshøyde 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: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til platting over to nivåer på 33 m². Terrasse i betongkonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med skifer.

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

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i porebetong, lettklinkerblokker og betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

	TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
---	------	-----------------------	--

TG2 gjelder innvendig:
Det er registrert avskalling i overflaten på grunnmuren, med eksponert armering. Dette tyder på underdimensjonert overdekning som resulterer i fare for korrosjon av armering og svekkelser i betongen. Konsekvens er at forholdet over tid kan redusere murens bæreevne og stabilitet. 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.



Grunnmur og fundament - Riss grunnmur

Drenering

Dreneringen er fra byggeår og 1985. Stedvis synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

	TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: 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. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det vurderes at deler av grunnmuren ikke er beskyttet med 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.
		Oppsummert	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige avløpsledninger er fra ukjent årstall.
Utvendig vannledning er vurdert til å være fra 2017 på bakgrunn av fremlagte fakturaer.
Parafinovn plassert i stue med dagtank med parafin i bod 2.

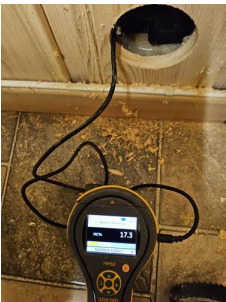
	TG 2	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er 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.
	TG 3	Oljetank	Boligen har en oljetank, men det foreligger ingen dokumentasjon eller kontrollrapporter. Konsekvens er at tankens alder, funksjon, materiale og tilstand derfor er ukjent. Siden disse forholdene ikke er kjent, kan det heller ikke fastslås hvilke krav og saneringstiltak som gjelder for tanken. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for tanken og det tilhørende systemet. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	TGIU	Utvendige vannledninger	TGIU er satt utifra at det er noe manglende beskrivelse av utført arbeid i fremlagt dokumentasjon. Vannledning er nedgravd og ikke ytterligere undersøkt i denne rapporten.

Andre byggverk - Garasje, gang/bod og hobbyrom

Integrert garasje, gang/bod og hobbyrom. Bygning i betongkonstruksjoner med takstoler i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Ifølge huseier har deler av konstruksjonen isolerte vegger og tak.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. 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 er brukt et tekkingsmateriale (shingel) som egentlig er beregnet for tak med høyere takvinkel. Konsekvens er at monteringen derfor ikke er i tråd med produsentens anbefalinger. Selv om det ikke ble observert lekkasjer eller skader, kan forholdet erfaringsmessig føre til redusert lekkasjesikkerhet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Bygningsdelen viser tegn til skjevheter, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
---	------	------------------	---

Oppsummert



Innvendige forhold - Fuktmåling hobbyrom

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,3 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås før det gjøres ytterligere undersøkelser, kan skyldes alt fra drenering, kapilærsug(fukt som trekker opp i grunnmur fra undersiden) og/eller feil på konstruksjonsoppbygningen(plast og papp). Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.

Etasjen har skråtak som er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisiko konstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Garasjegulv har stedvis motfall mot garasjeport. Risiko er at smeltevann blir liggende og ikke føres tilstrekkelig ut av garasje. Foreslått tiltak er utbedring av gulv slik at smalevann føres ut av rommet.

Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

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):

Ukjent.

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:

Ukjent.

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.

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

Nei.

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 fastpunkt til varmtvannsbereder. 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.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ikke relevant.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

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 entré.

Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre 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:

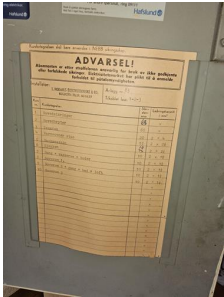
Nei.

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. 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 befaringsstidspunktet, 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 samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) 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:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (tegninger og ferdigattest) for hobbyrom, gang/bod samt garasje, og forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig bruksendring/utbygging/tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggt tekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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 branntkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivarettatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Kjelleretasjen har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

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.



Egenerklæring

Christian Sindings vei 24, 1410 KOLBOTN

28 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Christian Sindings vei 24

Christian Sindings vei 24

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dødsbo. Våre foreldre kjøpte boligen i 1970. Vi overtok 18 Juni 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Tore Gard

Selger

Herland, Hege Merethe

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vi har overtatt dødsboet etter våre foreldre. Vi har ikke bodd i boligen på 40 år. Vi sitter med generell kunnskap og historikk ut i fra hva våre foreldre har sagt. Det har bare vært to eiere av boligen. I 1965 ble tomten regulert til boligformål. Huset er siden utvidet med større stue og underetasje. Utvidelsen er godkjent av kommunen. I tillegg er deler av garasjen fått et isolert hobbyrom. I tillegg er det oppført en bod bak huset som står over bakken. Vi kan dokumentere større endringer som er gjort på huset.

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 65503800

Side 1

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name

Hege Merethe Herland

Date

2026-06-28

Name

Tore Gard Andersen

Date

2026-06-28

Identification



Identification



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-247/86



Utskriftsdato: 26.06.2026 09:17

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	CHR SINDINGS VEI 24	Beregnet areal	1286.7
Etablert dato	02.03.1963	Historisk oppgitt areal	1288
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	247/86
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	247/86
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	02.03.1963			247/32 (-1288), 247/86 (1288)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631649.23	600219.07	0	Ja	1286.7	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
ANDERSEN JENS ARVID	Hjemmelshaver (H)		Død (D)
F150434*****	1/1		

Adresse

Vegadresse: Christian Sindings vei 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	707 Østre Ingieråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16857033		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1965
2	300428699		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 16857033: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1965



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-247/86

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	223
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	223
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1965	14.04.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Christian Sindings vei 24	H0101	247/86	223	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	75	0	75	0	0	0
U01	0	125	0	125	0	0	0
K01	0	23	0	23	0	0	0

2: Bygning 300428699: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	27.03.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/86	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 3207 - 247/86//



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.

- Eiendomsgr omtvistet

--- Hjelpelinje vegkant

- - - - - Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfast

----- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

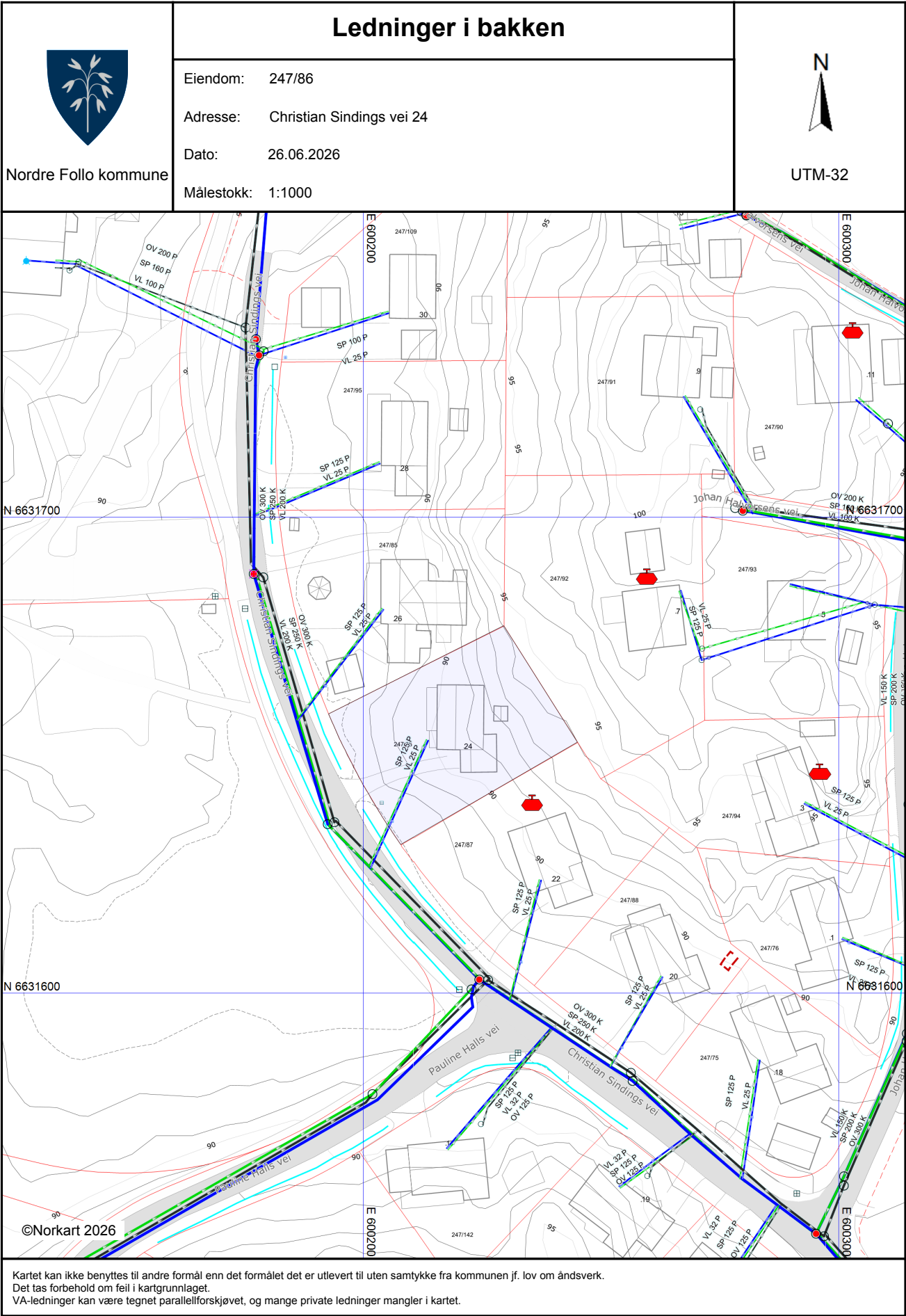
Grensepunkt - hjelpunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 286,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6631649,23	Øst	600219,07

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6631631,25	600207,91	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,46	150,04
2	6631641,68	600225,95	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,84	
3	6631652,76	600245,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,12	
4	6631677,23	600229,58	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,98	
5	6631668,69	600212,56	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,04	
6	6631658,72	600192,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,22	



Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Vegggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Ahc Adressenummer

Ahc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

* Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank



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.	247	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Sindings vei 24, 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	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ 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&kommunennummer=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%20%20reguleringsplaner.pdf	
Delarealer	Delareal	1 287 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	MELLOMÅSEN
	Delareal	63 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 287 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	1 287 m ²
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

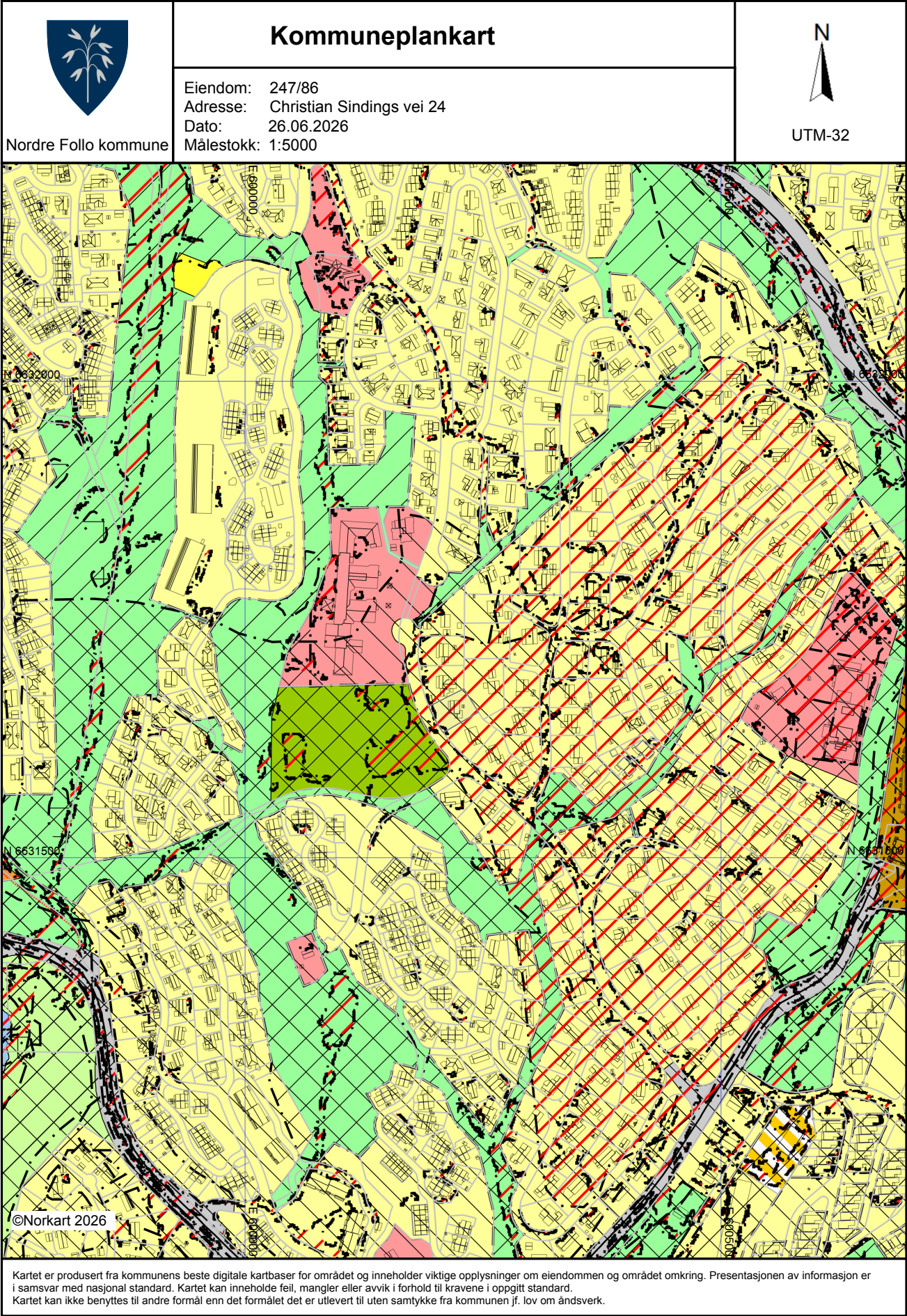
Id	2019002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2019002)						
Navn	Ingieråsen						
Plantype	Områderegulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	03.11.2021						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8098/2019002_planbestemmelser.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 286 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>H570</td></tr><tr><td>Sone med angitte særlige hensyn</td><td>Bevaring kulturmiljø</td></tr></table>	Delareal	1 286 m ²	RPHensynsonenavn	H570	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Delareal	1 286 m ²						
RPHensynsonenavn	H570						
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø						

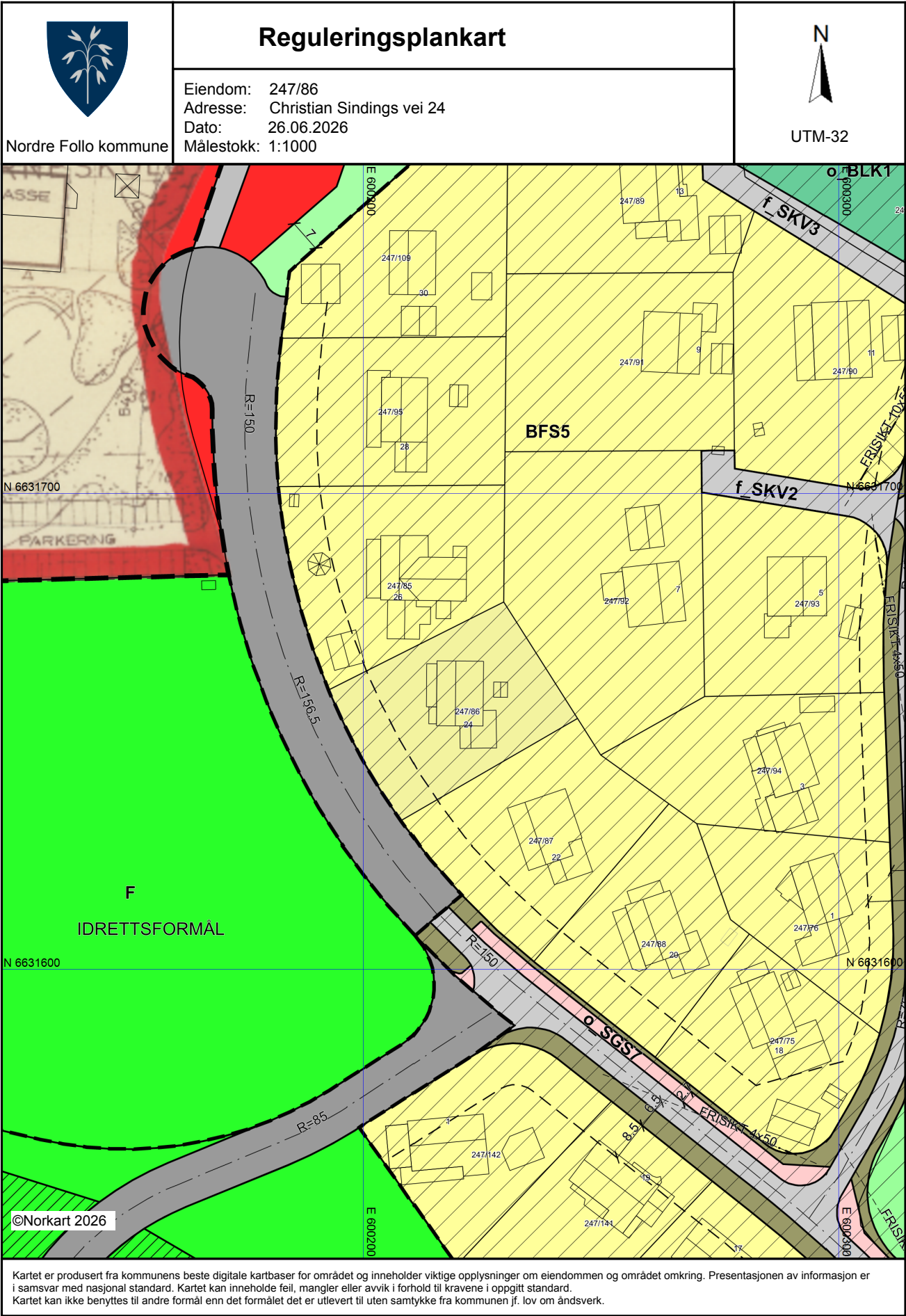
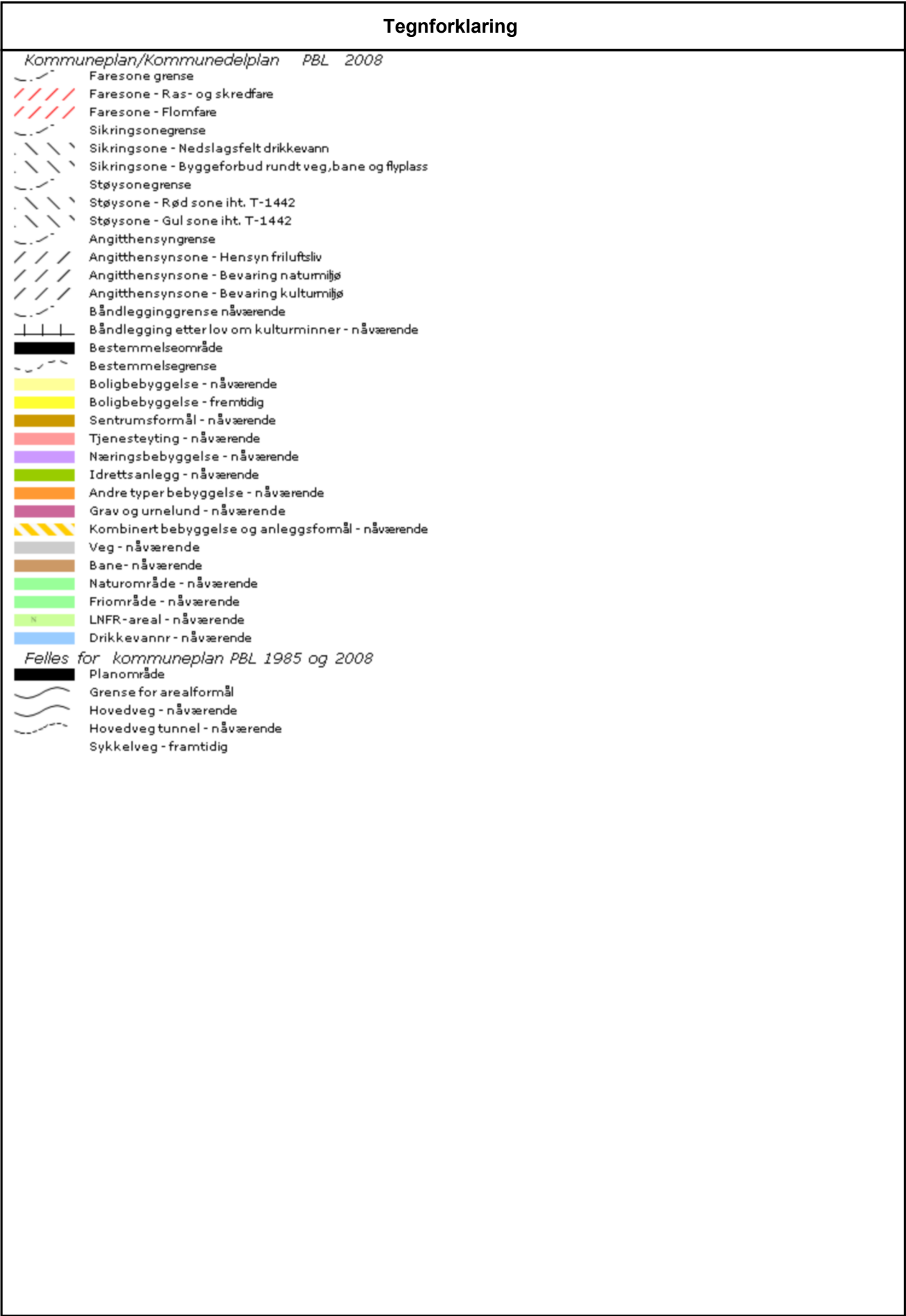
Delareal	1 286 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BFS

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

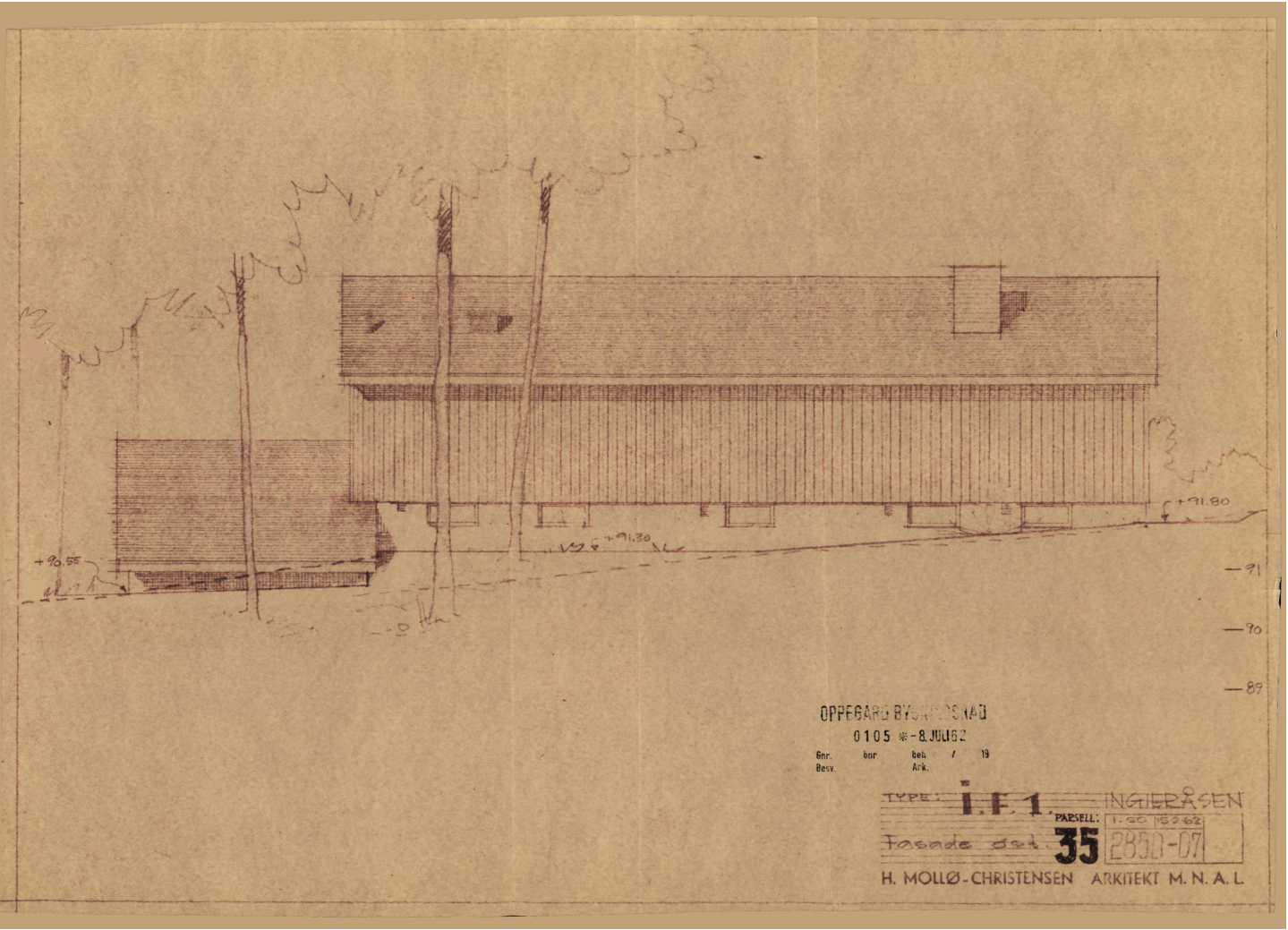
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem m)
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

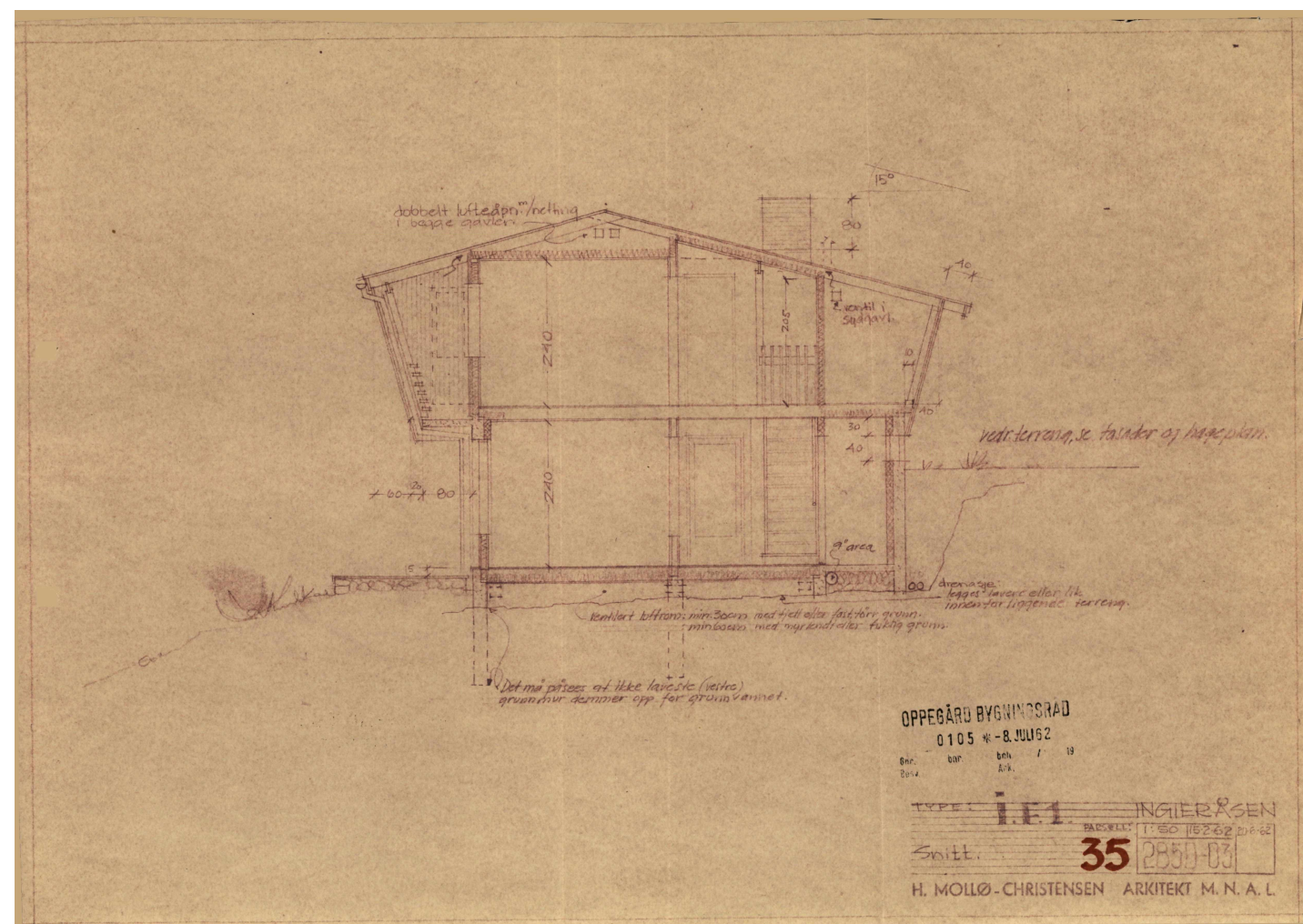
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

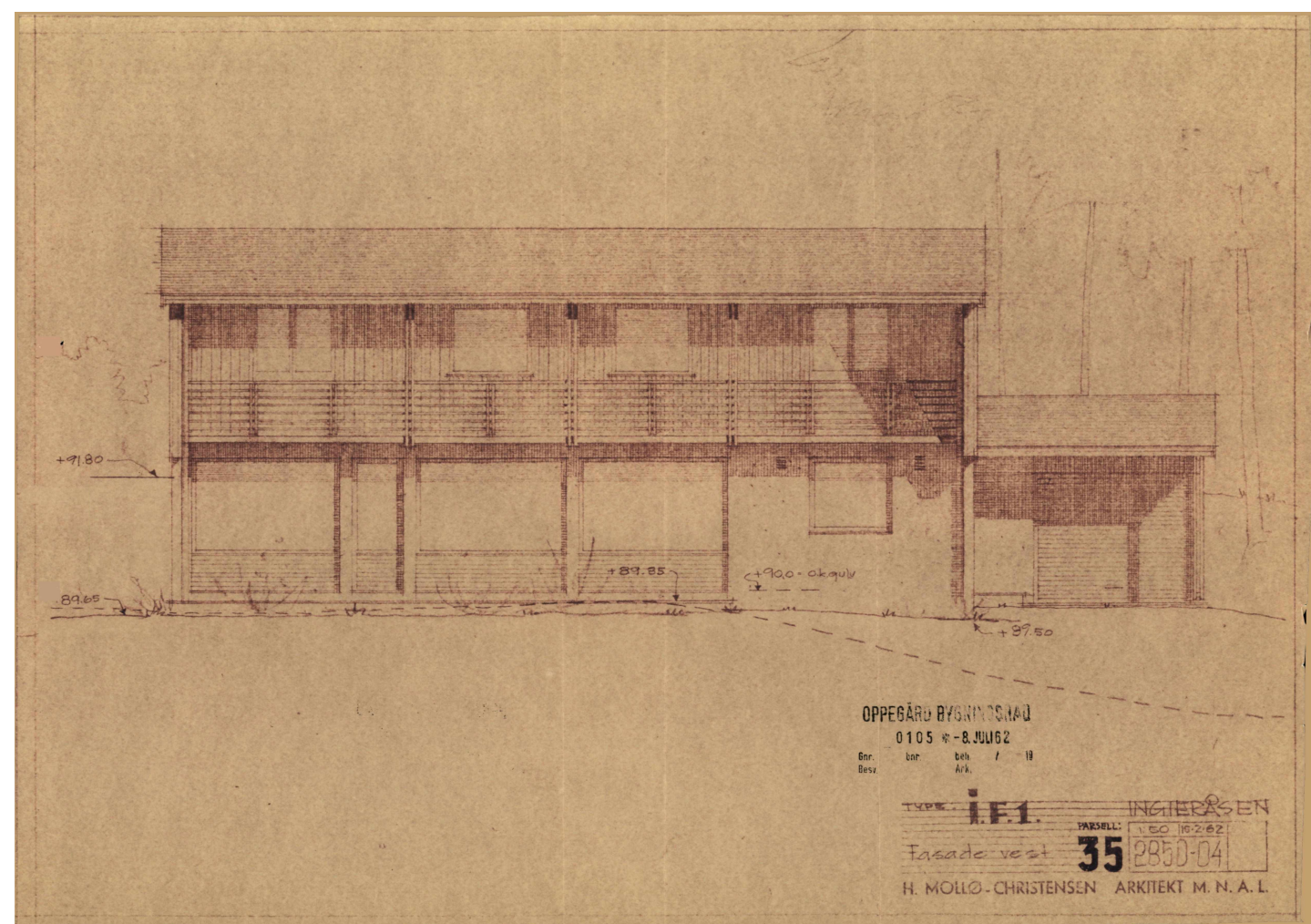
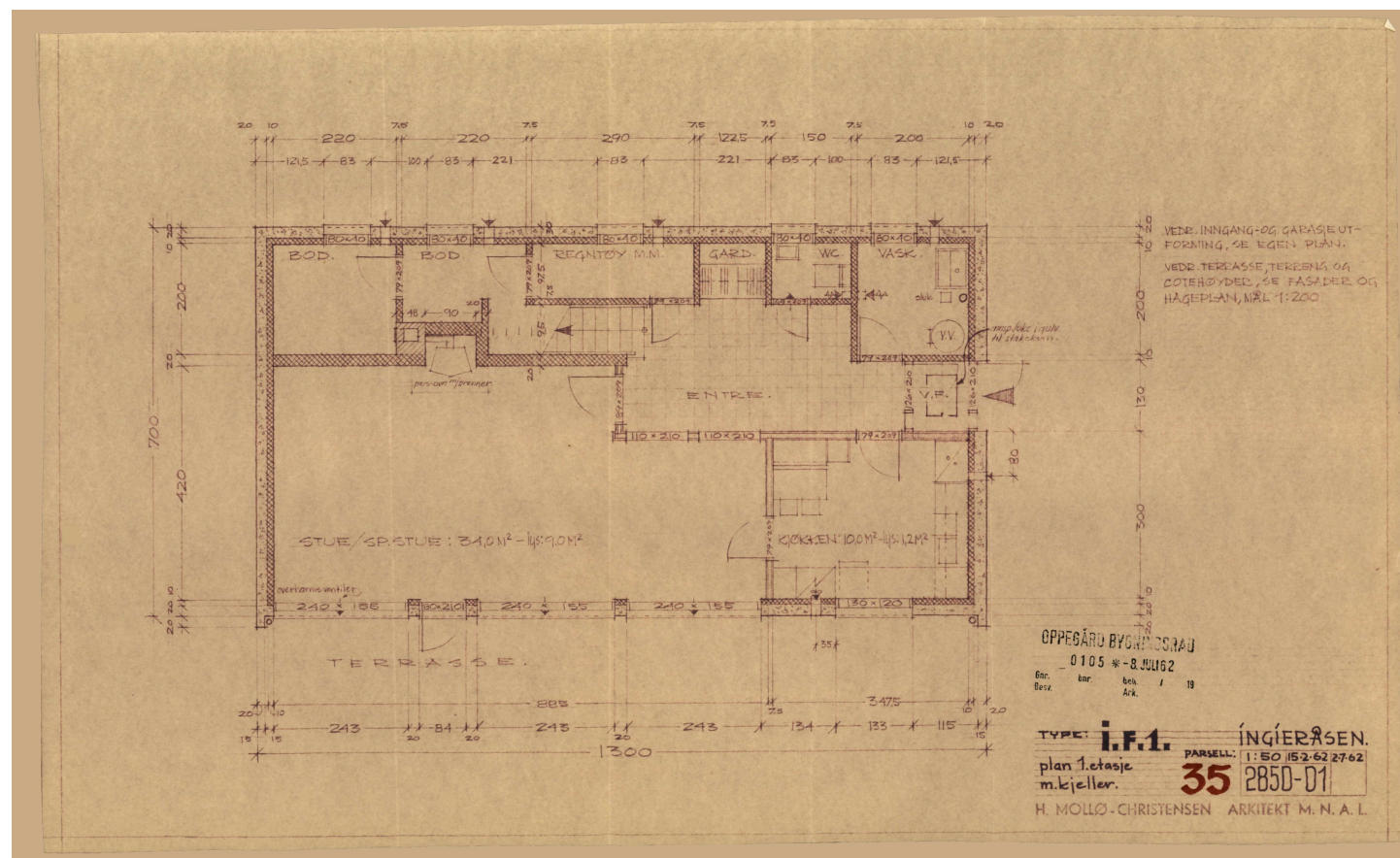
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

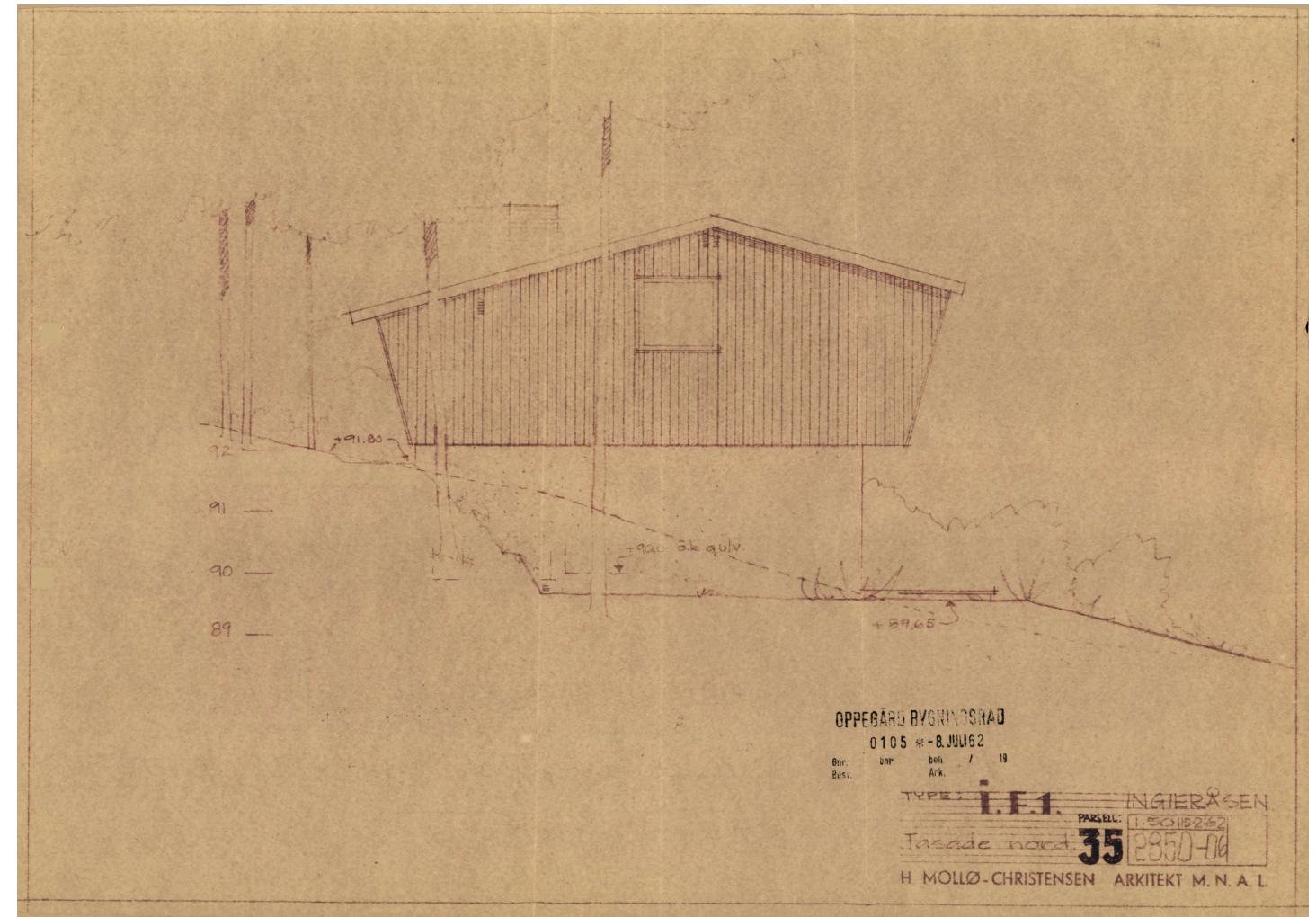
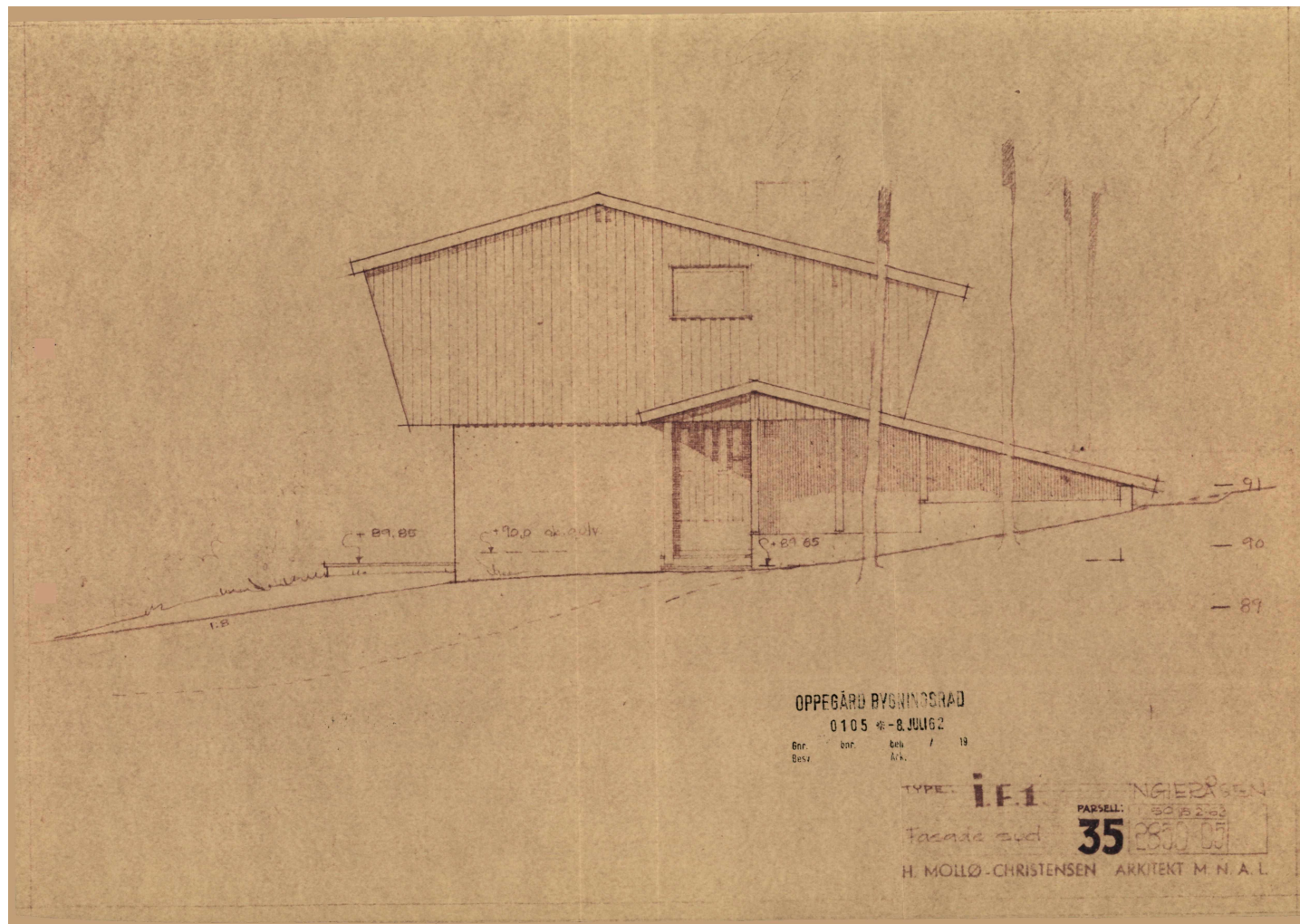
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

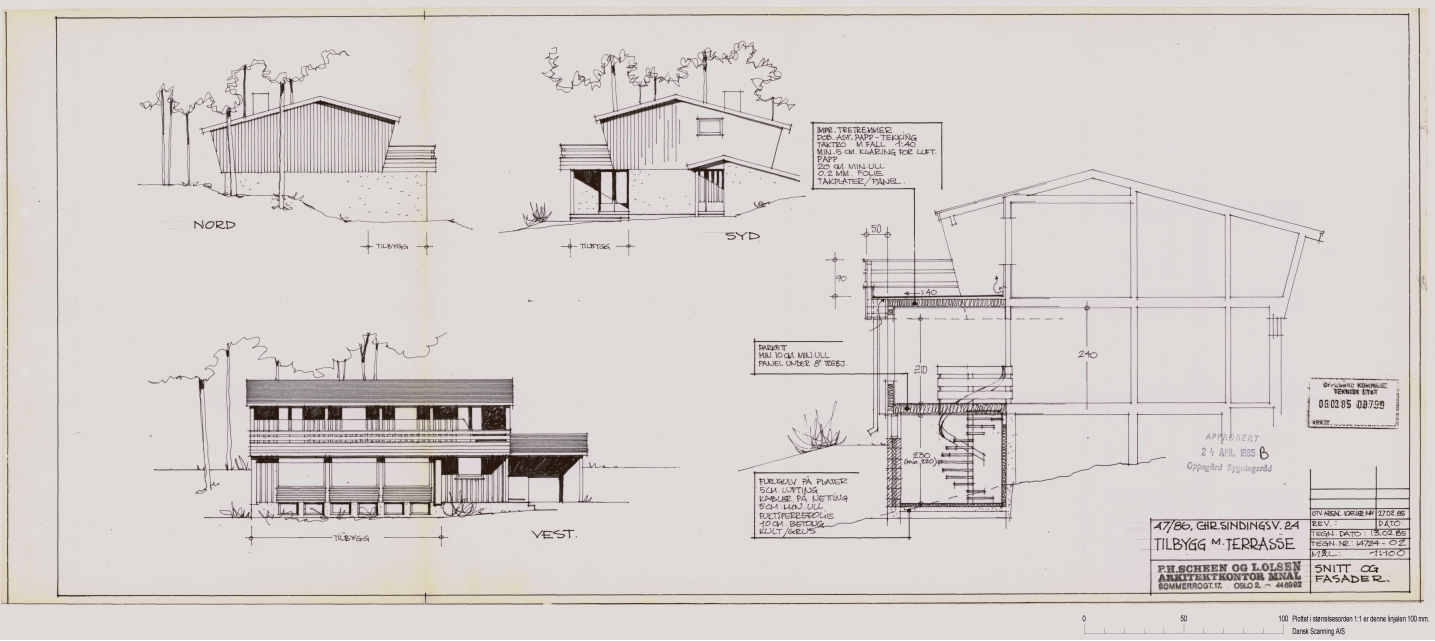
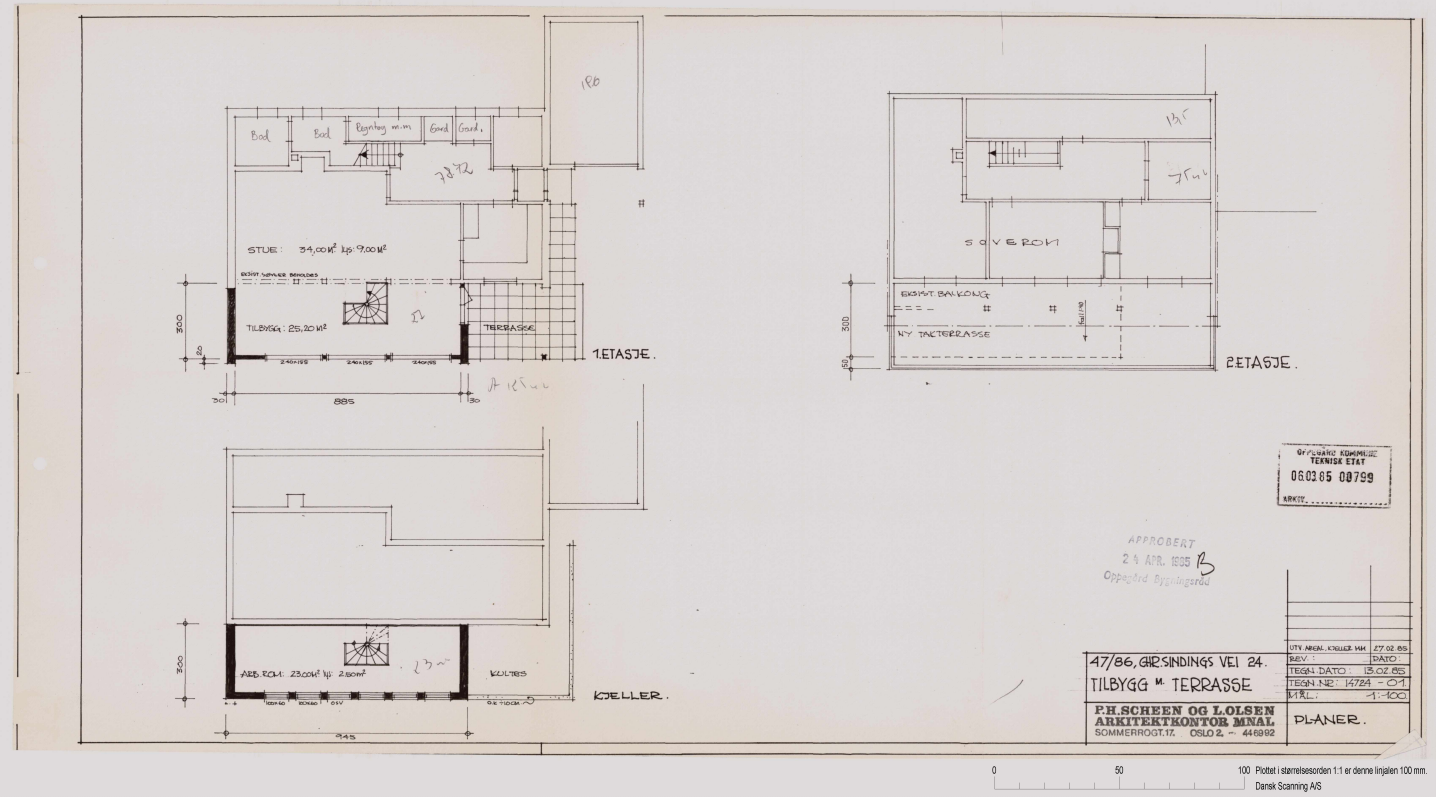


TYPE: **I.F.1.** INGIERÅSEN.
innqanq- og
garasjeplan. **PARSELL** 1:50 2.7.65
35 2850-
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. I.









1 Reguleringsbestemmelser for Ingieråsen

Plan-ID: 2019002
Plantype: Områderegulering
Datert: 29.09.2021
Arkivsak: ESA: 17/5477, eByggesak: PLAN-19/00172
Lovverk: Pbl. 2008

Vedtatt av Kommunestyret: 03.11.2021
Sak: 114/21

§ 1. Planens hensikt

Planens hovedformål er å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur. Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer.

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og være tilpasset det opprinnelige kulturmiljøet. Nye tiltak skal ta hensyn til områdets eksisterende uttrykk. Planen skal også ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 2. Plankart og arealformål

a) Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 24.9.2021

VN2 på grunnen/vannoverflate

b) Arealformål

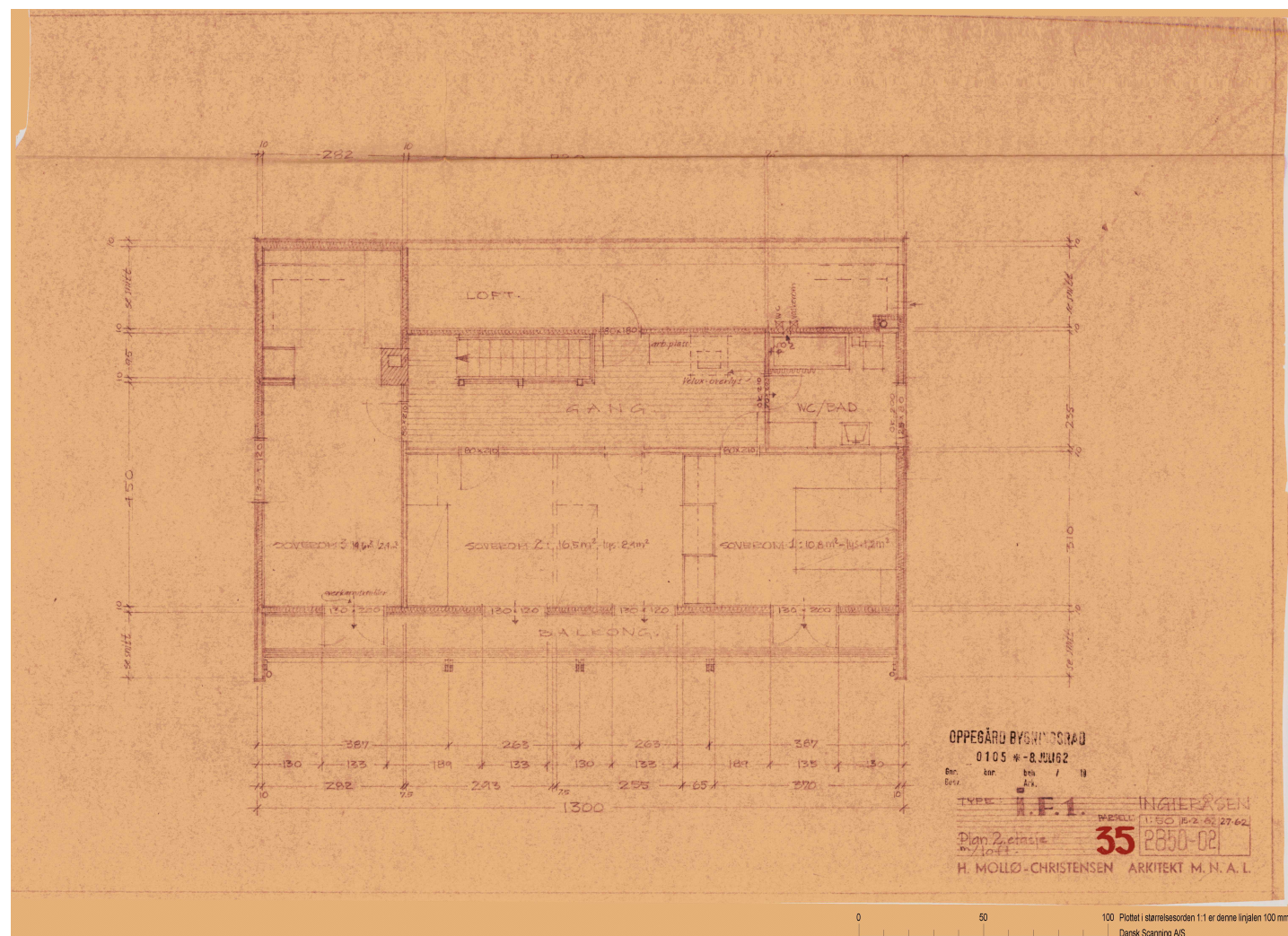
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt o_BOP
1610	Lekeplass	Felt o_BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SV
2011	Kjøreveg	Felt f_SKV
2015	Gang- og sykkelveg	Felt o_SGS
2073	Kollektivholdeplass	Felt SKH



Grønnstruktur

3040 Friområde

Felt o_GF

c) Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Sikringssone - Frisikt

H140

Faresone

320 Faresone - Flomfare

H320

Hensynssone

570 Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø

H570

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Gjerder og hekker

- Gjerder skal være maksimalt 100 cm høye.
- Hekker skal være maksimalt 120 cm høye.
- Gjerder skal være minimum 40% transparente.

b) Overvannshåndtering

- Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,8.
- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-års nedbør med klimafaktor 1,5. Håndtering av overvann skal følge tre-trinns strategien.
- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt, der det infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

c) Flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

d) Bekker og vassdrag

- Søknad om fysiske tiltak ved lukkede bekker skal inkludere en faglig vurdering av muligheter for å åpne og restaurere bekken.
- Plassering av nye tiltak skal ikke hindre at lukkede bekker kan gjenåpnes ved en senere anledning.
- Nye tiltak på eiendommen skal ikke forstyrre kantvegetasjon, forårsake erosjon eller skadelig avrenning eller på andre måter skade åpne bekker.

e) Biologisk mangfold

- Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018 er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko.
- Det bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra www.blomstermeny.no.

f) Fremmede arter

- Ved uttak eller forflytting av masser skal det gjøres tiltak som forhindrer faren for spredning av fremmede arter.
- Før masseforflytning eller uttak må det undersøkes om det er registrert eller kan observeres slike arter på eiendommen.
- Masser som inneholder slike 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.

g) Frisikt

- Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei, skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien.
- I siktsonen må det ikke settes opp innretninger eller plantes noe som er eller vil vokse høyere enn 50 cm.

§ 4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

a) Friområde (felt o_Fri)

- Det kan tilrettelegges for belyste turveier med en maksimal bredde på 3 meter. Turveier skal ha gode stigningsforhold så lenge terrenget tillater dette.
- Nye tiltak skal plasseres slik at trær med stammeomkrets over 90 cm bevares. Det skal avsettes plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.
- Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares.

§ 5. Hensynssoner

H570 Bevaring av kulturmiljø

a) Tomtedeling og sammenslåing

- Tomtedeling og sammenslåing er ikke tillatt.

b) Arealbruk

- Det kan kun oppføres én enebolig, én garasje eller carport, ett uthus og ett drivhus per eiendom. Samme eiendom kan kun bebygges med én boenhet.

c) Utnyttelse

- Grad av utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) av netto tomteareal. Maksimalt tillatt BYA er 20 % for hver enkelt eiendom.
- Garasje/carport, uthus og drivhus skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom.

d) Høyder

- Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims.
- Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøtningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Maksimal totalhøyde
Bolighus, tilbygg, påbygg	8,5 m	6 m	9,5 m
Garasje, carport	4 m	3 m	4,5 m
Uthus, drivhus	3 m	2,5 m	4 m

e) Estetikk og utforming

Generelt

- Eksisterende opprinnelig bebyggelse skal søkes bevart.
- Ny boligbebyggelse skal ha lik takvinkel som opprinnelig bebyggelse.
- Nye tiltak skal videreføre eller i det vesentlige opprettholde den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

Arkitektonisk uttrykk og karakter defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

- Nye byggetiltak skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Tilbygg, påbygg og fasadeendringer

Se egen liste over hustyper.

- Hustyper A, B og C skal ikke bygges på i lengderetning.
- Hustype G skal ikke bygges på med en tredje gavl.

Bygninger uten varig opphold

- Garasje og carport med saltak skal ha samme møneretning og takvinkel som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen.
- Ved plassering av garasje/carport, uthus og drivhus skal siktlinjer til husets hovedfasade søkes opprettholdt.

f) Parkering

- Det skal avsettes minimum 36 m² BYA for to parkeringsplasser per eiendom.
- Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, men må uansett plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse til regulert veigrunn.

g) Terrengbehandling

- Naturlige terrengformasjoner og naturtomter som er viktige for kulturmiljøets karakter skal bevares.
- Tomtens naturlige topografi skal være styrende for plassering og utforming av tiltak.
- I tillegg til bebygd areal kan maksimalt 10 % av tomtens areal opparbeides med harde overflater.
- Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.
- Støttmurer med høyde over 0,5 meter tillates ikke.

H320 Faresone for flom

For alle tiltak skal det utarbeides dokumentasjon som viser at nødvendige flomhensyn er ivarettatt.

H140 Sikringssone for friskt

Se fellesbestemmelser § 3 g)

§ 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018
- Vedlegg med liste over hustyper på Ingieråsen etter gårds- og bruksnummer.

Liste over eiendommer med tydelig definert hustype

Vedlegg til bestemmelser for Områdeplan for Ingieråsen

Dato: 15.10.2020

Hustype	Gnr./bnr.
A	247/72
	247/73
	247/75
	247/76
	247/78
	247/79
	247/80
	247/82
	247/85
	247/86
	247/87
	247/88
	247/94
	247/95
	247/102
	247/103
	247/109
B + variasjon av B	247/47
	247/48
	247/62
	247/63
	247/64
	247/65
	247/66
	247/67
	247/68
	247/69
	247/70
	247/71
	247/83
	247/84
	247/98
	247/101
	247/119
	247/122
	247/124
	247/125
	247/126
	247/127
	247/128
	247/129
	247/130
	247/143
	247/153

	247/154 247/156 247/163 247/164 247/165 247/166 247/167
C	247/135 247/136 247/137 247/138 247/140 247/141 247/142 247/144
D	247/89 247/90 247/91 247/92 247/93 247/121
E	247/37 247/38 247/41 247/42 247/43 247/44 247/45 247/46 247/49 247/50 247/51 247/52 247/58 247/81 247/96 247/97 247/99 247/123
F	247/54 247/56 247/59 247/60
G	247/107 247/108 247/110 247/112 247/113 247/114 247/115 247/116

	247/117 247/118
H + variasjon av H	247/104 247/105 247/106 247/145 247/146 247/147 247/148 247/149 247/150 247/157 247/158 247/159 247/160 247/161 247/162

Kolbotn den 22.9. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Chr. Sindings vei 24, Kolbotn Journalnr. 105/1962
Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning
Bygningens art Våningshus Konfr. synsforr. 7/4-64
Byggherre Ingieråsen & Fløisbonn Byggeselskap A/S G. Salthaug.
Byggemelder ark. H. Mollø-Christensen
Ansvarshavende ing. B. Thune-Holm

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forøvrig vises til E.M. Torkildsens skriv av 16/3-64 og bygningsrådets vedtak av 16/4-64.

"Bygningsrådet vil tillate at de enkelte huskjøpere selv får anledning til å oppføre garasje (carport) når eiendommene klausuleres slik:

Forsåvidt det holdes bil på eiendommen, blir permanent garasje å anvende. Garasjen (carporten) må under enhver omstendighet være oppført innen utgangen av 1968. Garasjen (carporten) må utføres etter de approberte tegninger."

Bygningsjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Ark. MNAL P H Scheen og L Olsen
Sommerrogate 17
0255 Oslo 2

KOPI

Vår ref. VB/vh Deres ref. Ark B Dato 22.mars 1985
T 799/85

BYGG 74/85
BYGGEMELDING FOR tilbygg
BYGGHERRE: Jens A Andersen
ARBEIDSTED: Chr. Sindingsvei 24 GNR: 47 BNR:86

Vi bekrefter med dette å ha mottatt Deres byggemelding datert 1.mars 1985

Før byggemeldingen kan behandles må følgende forhold bringes i orden:

1. Bygningsgebyr må betales. Nota nr.74/85 pålydende Kr 700,- følger vedlagt.

Vi anmoder om at bygningsgebyr betales snarest, og presiserer at approbasjonen under enhver omstendighet blir holdt tilbake inntil gebyr er betalt.

Når byggemeldingen er godkjent vil De få tilsendt approbasjon som angir generelle og spesielle vilkår for utstedelse av byggetillatelse. Dersom alle approbasjonsvilkår er oppfylt, blir byggetillatelse gitt direkte.

Vi håper på et godt samarbeid, og bestreber oss på en raskest mulig behandling av byggemeldingen.

Etter fullmakt

Vibeke Berggård
1. sekretær

Kopi: Jens A Andersen

Bankgiro:
1614.48.20170

Postgiro:
5348107

DET ER IKKE BEGJÆRET FERDIGATTEST FOR DETTE BYGGET. BYGGET ER INNMÅLT/
REGISTRERT, OG SER OK UT. ARKIVERES I SKUFF 8 I AVVENTING PÅ EN EVENTUELL
OPPFØLGING FRA ANSVARSHAVENDE.

KOLBOTN 3/4-90

Morten Larsen

MORTEN LARSEN
AVD ING

Nabolagsprofil

Christian Sindings vei 24 - Nabolaget Ingieråsen/Ingierodden - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Ingierkollveien Linje 83, 83N, 585	8 min  0.6 km
 Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	15 min  1.2 km
 Hauketo stasjon Buss, tog	10 min  7.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min  14.7 km
 Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	22 min  14.7 km

Skoler

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	2 min  0.1 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	19 min  1.5 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 31 elever, 3 klasser	19 min  1.5 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	7 min  0.6 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min  4.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min  17 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

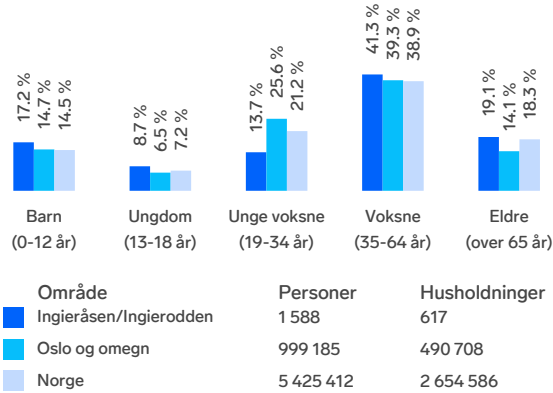
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 48 barn	3 min  0.3 km
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min  0.6 km
Ingierkollen barnehage Ingieråsen (1-5 ... 33 barn	9 min  0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Kolbotn Post i butikk, PostNord	12 min  1 km
Kiwi Trollåsen	14 min 



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Trafikk
Lite trafikk 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

- 

Vassbonn skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

2 min 

0.2 km
- 

Vestre Ingieråsen balløkke
Ballspill

4 min 

0.3 km
- 

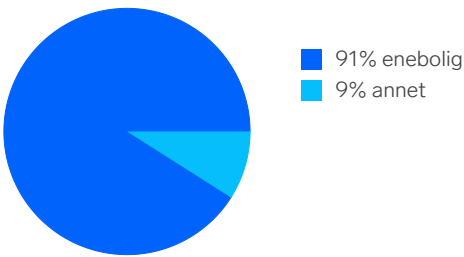
Puls Kantor

9 min 
- 

SATS Kolbotn

16 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

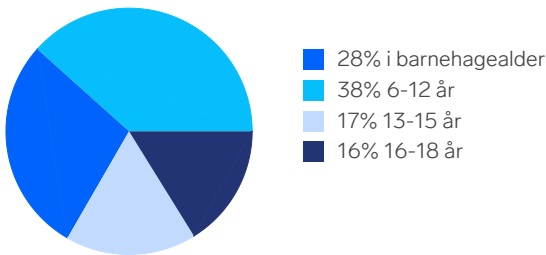
Kolbotn Torg

12 min 
- 

Boots apotek Kolbotn

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

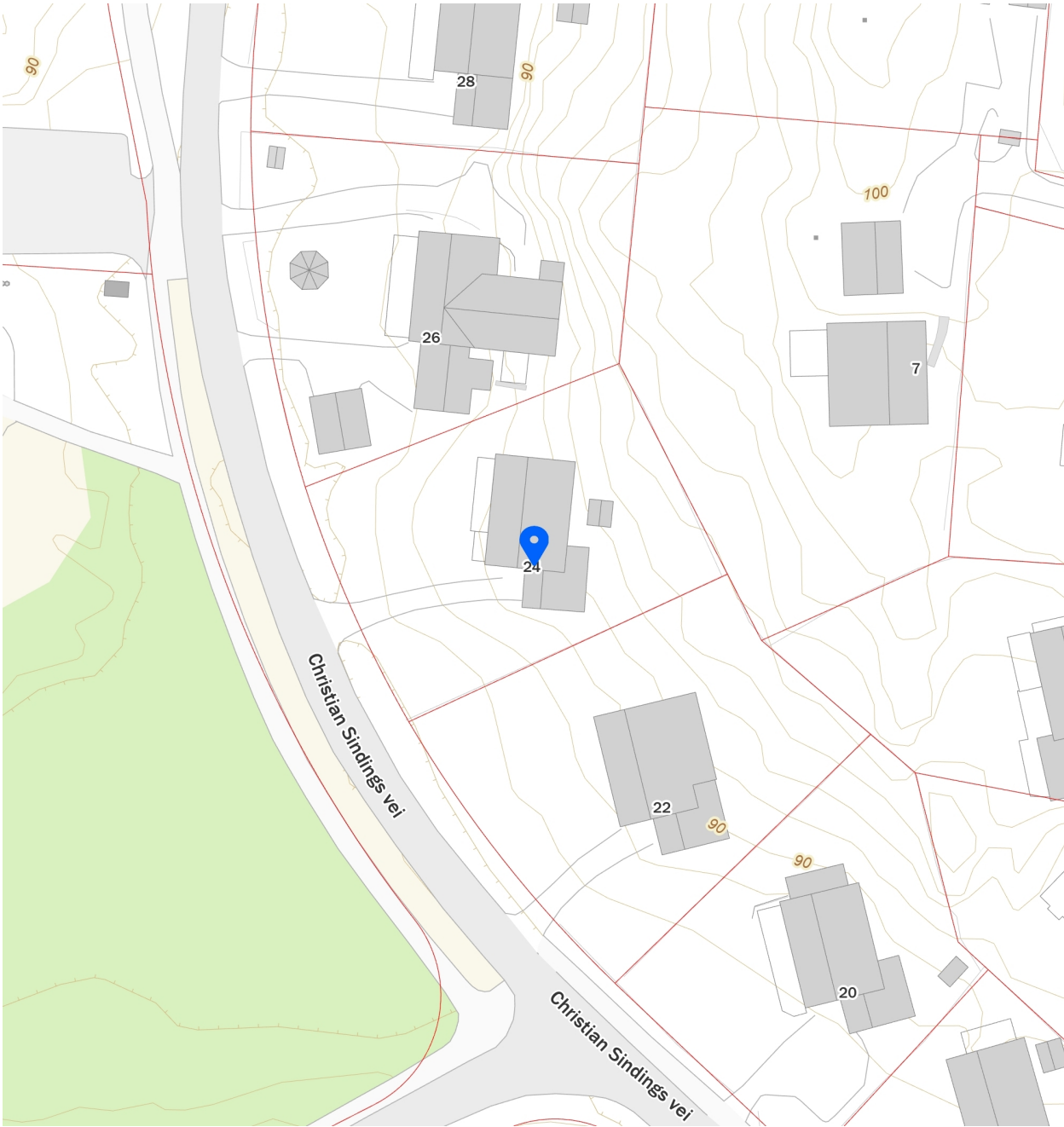
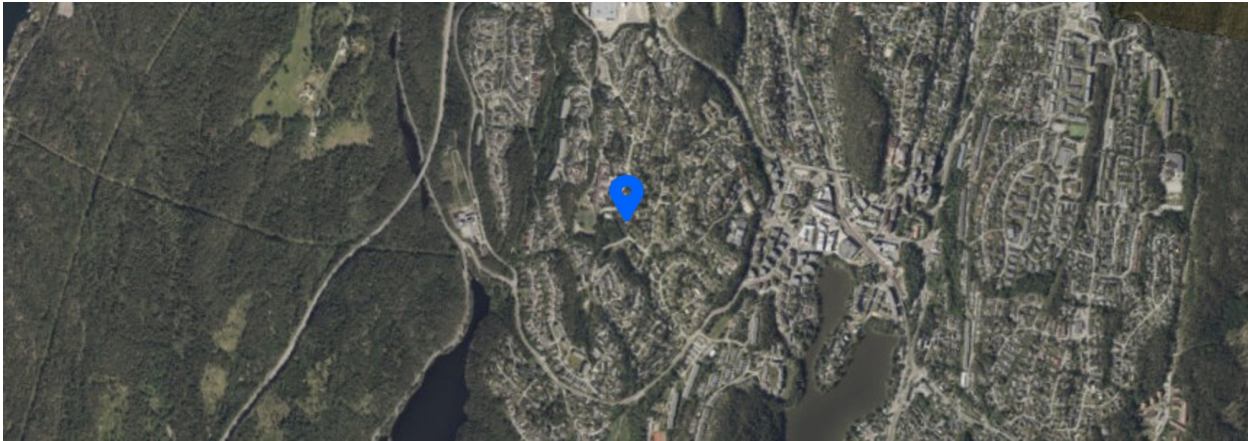


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- 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