NORDVIK

Skogskolonien Roland 20



Velkommen til

Skogskolonien Roland 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
44	Tilstandsrapport
64	Andre vedlegg
95	Egenerklæringsskjema
111	Nabolagsprofil
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

IDYLLISK HYTTE VED VAKKER OG UBERØRT INNSJØ - EGET SOMMERSTED OG PAUSE FRA SENTRUM OG HVERDAG

Prisantydning	**1 890 000,-**
Omkostninger	**48 630,-**
Totalpris	**1 938 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**583,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Kristoffer Johannessen ved Nordvik Nordstrand har gleden av å presentere Skogskolonien Roland 20!

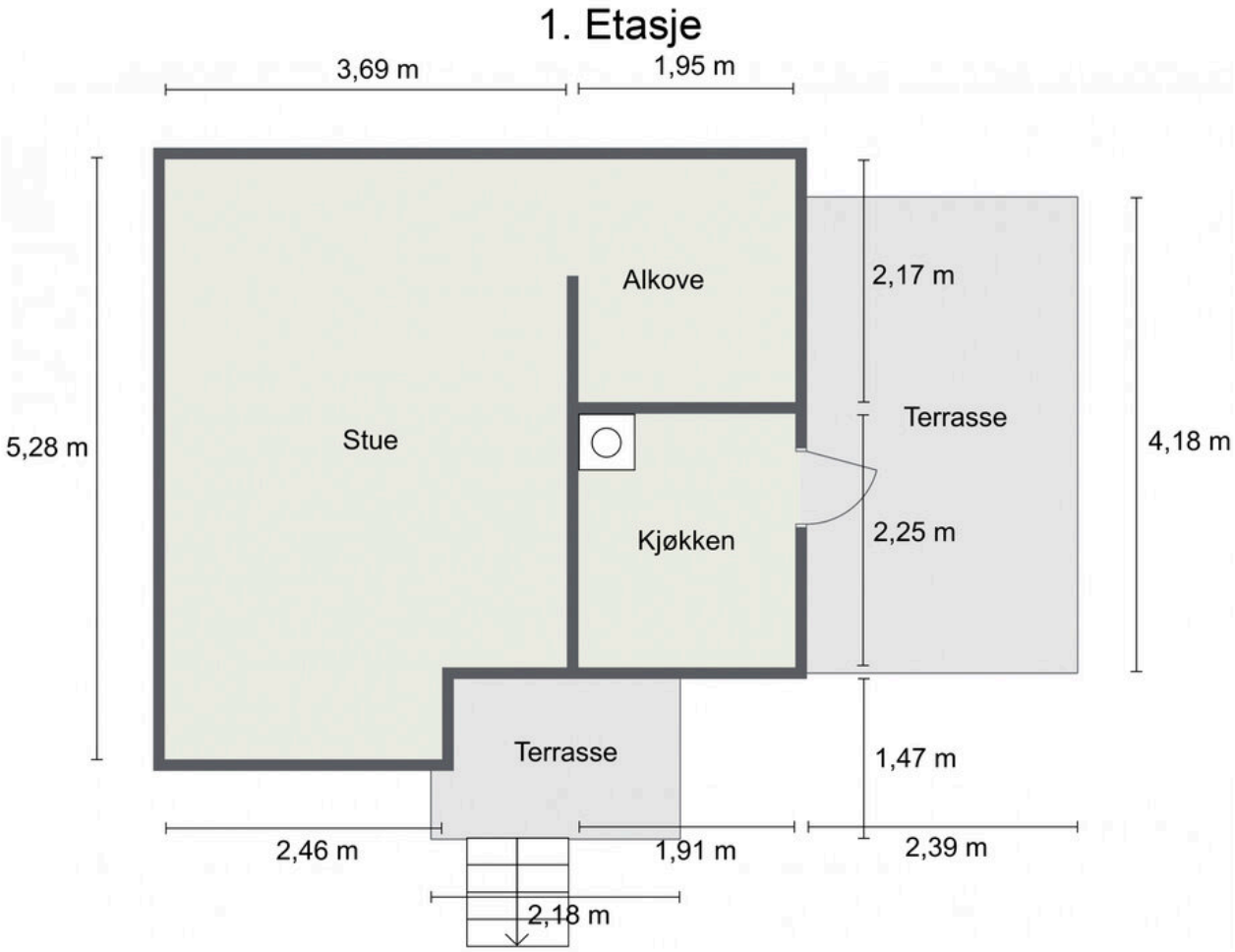
Skogskolonien Roland er et idyllisk hyttesamfunn beliggende rett ved inngangsporten til Østmarka og nærhet til uberørte og vakre Rolandsjøen. Hyttegrenda er veletablert over tid og har befestet seg som en trygg og skjermet feriekoloni for store og små.

Boligen er en fritidsbolig hvor sesongen generelt er halvårlig. Det er adkomst med bil helt frem til boligen for av- og pålesning.
Hytta har en hovedetasje pluss skråloft og takhøy råkjeller med adkomst fra stue. Innlagt strøm.
Filtrert vann fra brønnvann i hagen.
Naturskjønn beliggenhet høytliggende med meget gode solforhold ved Rolandsjøen med mulighet for bading, kanotur og fisking.
Turterreng til blant annet Sandbakken og Østmarka.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

Skogskolonien Roland 20



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.
























KAFFE
KNEKKEBRØD
Ariete
UTENMAT
OG
DRIKKE
GJØR
HELTEN IKKE!






GASIN



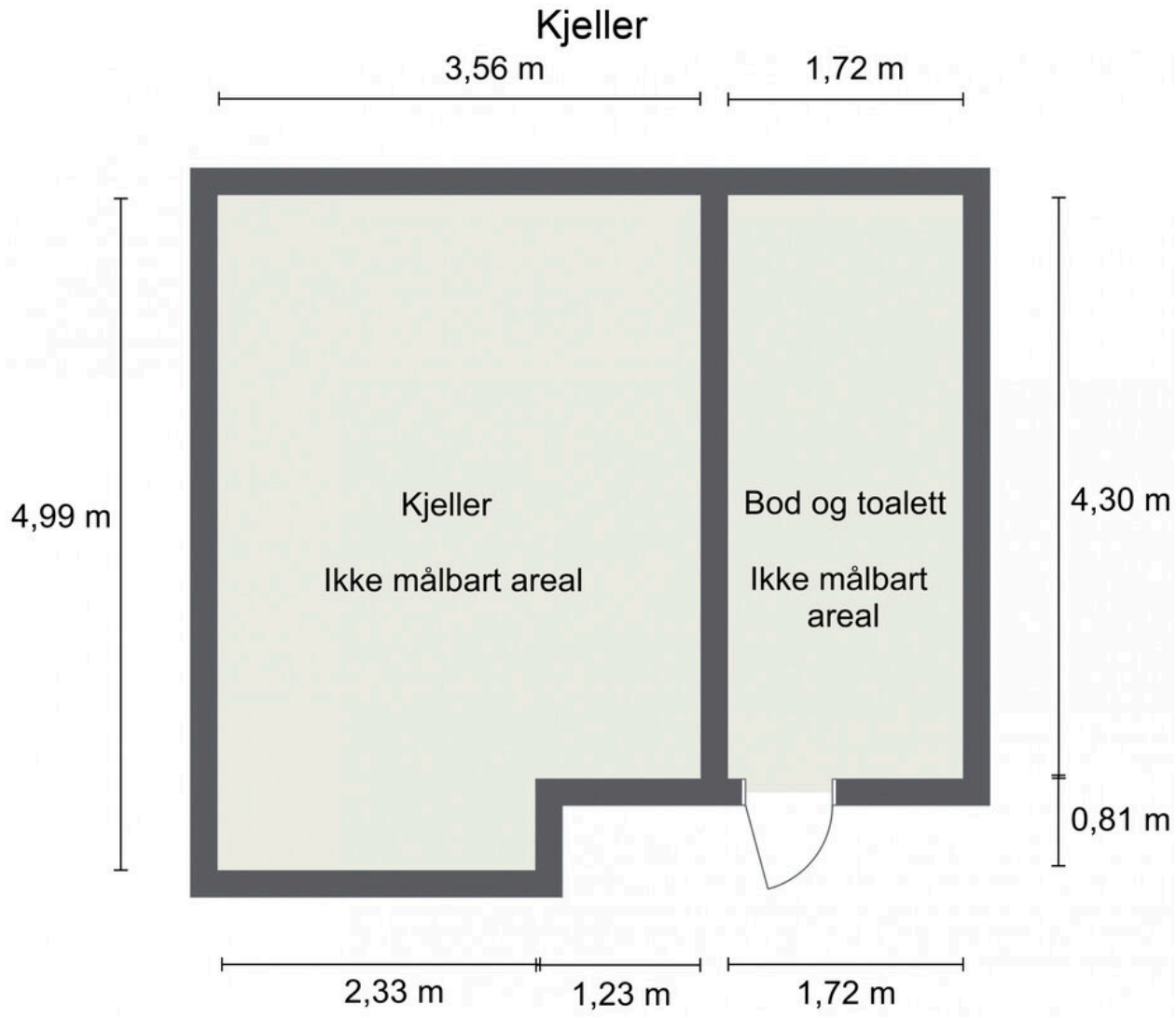








Skogskolonien Roland 20



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.



Velpleide og stelte fellesområder ved Hyttekolonien





Kano og kajakk er populært og benyttes av hytteeiere

Joker Klemetsrud er nærmeste nærbutikk på veien. Havaristen i Enebakk er ca 10 min kjøretid



Fantastiske skog og turområder rett utenfor hytta





Festlokale i nærheten for leie

Lekeområder og samlingspunkter med utsyn fra hytta



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0049/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD
Gnr 102, bnr 32, snr 20 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selger
Ane Sørlund

Kjøpesum og omkostninger
1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
47 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
48 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
61 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 938 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 951 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Antall soverom
0

Arealer

BRA-i: 27 kvm
Totalt BRA: 27 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue, kjøkken, alkove
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 13 kvm.

Ikke målbare arealer:

Det er loft på boligen, utehus og kjeller på ca 25 Kvm. Arealet på disse områdene er ikke målbare, og derfor ikke medtatt i arealtabellen

Innhold
Kristoffer Johannessen ved Nordvik Nordstrand har gleden av å presentere Skogskolonien Roland 20!

Skogskolonien Roland er et idyllisk hyttesamfunn beliggenhet rett ved inngangsporten til Østmarka og umiddelbar nærhet til uberørte og vakre Rolandsjøen. Hyttegrenda er veletablert over tid og har befestet seg som en trygg og skjermet feriekoloni for store og små.

Boligen er en fritidsbolig hvor sesongen generelt er halvårlig. Det er adkomst med bil helt frem til boligen for av- og pålesning.
Hytta har en hovedetasje pluss skråloft og takhøy råkjeller med adkomst fra stue. Filtrert vann fra brønnvann i hagen.
Naturskjønn beliggenhet høytliggende med meget gode solforhold ved Rolandsjøen med mulighet for bading, kanotur og fisking.
Turterreng til blant annet Sandbakken og Østmarka.

Standard
Fritidsbolig:
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Fritidsbolig med original standard. Tregulv og trepanel på vegger og i himling. Vedovn i stue hvor det også er et lager til under hytta.

Stue:
Stue med plass til sofa og spisebord. Plass til seng ved

alkove.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en sjarmerende innredning med skyveskap og detaljer. Plass til kjøleskap og komfyr.

Soverom:
I første etasje ligger soverommet med plass til seng. Rommet har vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp.

Loft:
Opp fra stue er det trapp opp til loft.

Terrasse:
Utgang til terrasse med morgensol fra kjøkkendør.
Ut fra stue er det trapp ned i hagen.

Anneks
I hagen står det et anneks som har innlagt strøm og mulighet for å sette inn forbrenningstoalett.

Kjeller:
Luke med trapp ned fra stue til takhøy råkjeller for lagring. Ute er det trapp ned til lagringsrom for ved samt utetoalett og redskapskjeller. Dette området er ikke innlemmet i kjelleren ned fra stuen.

Parkering
Parkering på felles gjesteparkeringsplass. Det er plass inntil hytta for å korttidsparkere. Det gjelder for av- og pålesning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Boligen har vært i familiens eie siden 50 tallet. Hjemmelshaver som nå er avdød overtok boligen fra sin kone i 2013.
Egenerklæringen er utfylt av hjemmelshavers datter som således har begrenset kunnskap om boligen.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Usikker når, men trolig ca 10 år siden. Utført som vennetjeneste. Tak, stuevindu og hoveddør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lund Elektro Installasjon Bestilt 2013.

Bygningssakkyndig
Bror Werner Werenskiold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Tilknytning vann
Bygningen har ikke innlagt vann. Eiendommen har utvendig sommervann via utekran

Tilknytning avløp
Bygningen har ikke innlagt avløp.

Fritidsbolig
Utvendig
Nedløp og beslag,TG2

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Alder: Ifølge eier fra 2016. Bortledning av vann: Nedløp har utkast på tomten. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester. Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger. Snøfanger: Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med elde og slitasje. Det er avdekket begynnende råteskade på hjørne av boligen, og mange bobler i malingen. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 80-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er avdekket begynnende råteskade på hjørne av boligen, og mange bobler og avflassing av maling. Årsaken til bobler og avflassing skyldes at det er benyttet en tradisjonell maling over den opprinnelig linoljen. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

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

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon. Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet. Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret. Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå. Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket. Det ble under befaringen søkt etter fukt forskjellige steder på loftet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier eller tegn på skader i takkonstruksjonen. Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Vinduer,TG3

Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår. Et vindu i stue med 2- lags isolerglass, fra 2016. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres avvik. Det er avdekket at flere av vinduene er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert malingsavflassing, løse beslag og påbegynnende råteskader. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- En utskifting eller rehabilitering av vinduer må vurderes. Om ikke dette utføres, vil det være en risiko for videre skadeutvikling.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Dører,TG3

Dør i tre, fra 2016. Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Det er ikke avdekket svekkelser ved døren på befaringen. Dør av treverk, av ukjent alder. Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Det ble avdekket begynnende råteskade utvendig på døren, og at døren går på karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Døren på kjøkkenet går på karm, og det er avdekket råteskade utvendig på døren.

Tiltak

- Dører må justeres.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Døren(e) står foran utskiftning.

- Om ikke døren skiftes ut, vil det være en risiko for videre skadeutvikling.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse ved inngangsparti vendt mot syd. Utgang fra kjøkken til terrasse vendt mot øst. Terrasser oppført med bærende konstruksjon av treverk, med dekke av terrassebord. Terrassene fremstår med noe elde og slitasje . Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Terrassene bærer preg av elde og slitasje som malingsavflassing og sprekker i treverk.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

- En overflatebehandling av terrassene må vurderes.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Boligen har etasjeskille av treverk. Det ble registrert nivåforskjell på 10 mm på 1 meter, 25 mm på 2 meter, og 40 mm på hele dekket. Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG2

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegger. Årsaken kan være svikt i dreneringen og eller manglende kapilærbrytende sjikt under grunnmuren.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Dreneringen er av ukjent alder, så en utskifting av dreneringen må vurderes. Om ikke dette gjøres, kan fuktnivåene i kjelleren øke, og dette øker risikoen for videre skadeutvikling.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjøkken
1. Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG3

Det er ikke registrert noen ventilering fra kjøkkenet. Ventilering vil derfor være via vindu og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG3

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering av ukjent alder. Det er registrert knotteplast utvendig rundt grunnmuren. Det er ved fuktsøk innvendig i kjelleren, registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av betong eller mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert avflassing av maling og riss og sprekker i grunnmuren.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Om ikke skadene utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Terrengforhold,TG2

Skrånende terreng. På nordsiden av bygget er det ikke tilfredsstillende terrengfall vekk fra boligen. Terrengfall under terrasse ved kjøkken er ikke kontrollert da det ikke var tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innbo og løsøre
Kjøleskap og ovn følger boligen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Seksjonseierne må ikke fremleie eller leie ut sine hytter uten styrets samtykke. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovn. Vedovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er arvet og således vanskelig å stadfeste energibruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 583,- pr. mnd.
Inkluderer: Brøyting, klipp av gress på fellesarealer og generelt stell av fellesarealer.

Kommunale avgifter
Kr 1 750,-pr. 2026

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift
Velavgift er det samme som felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 187 500,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt

til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skogskolonien Roland, orgnr. 997278003

Om sameiet
Skogskolonien Roland ble stiftet 17.09.1948 og ble da stiftet som et andelslag. Skogskolonien Roland eier tomten nordøst for Rolandsvannet, på ca. 108 dekar i Nordre Follo kommune i Viken fylke. Skogskolonien Rolands adresse er: Skogskolonien Roland, 1404 Siggerud.
Fra 12.05.2021 ble eiendommen seksjonert, tinglyst og registrert i Kartverket som et eierseksjonssameie med nr. 3020 102/32 (hhv. Kommune- gårds- og bruksnummer).

Formålet med sameiet er å skaffe seksjonseierne et rimelig og godt fritids- og feriested. Videre skal sameiet legge til rette for infrastruktur og fellesanlegg slik at seksjonseierne kan oppføre hytter innenfor gjeldende regler.

Vedtektene gjelder på sameiets eiendom. Seksjonseierne plikter å rette seg etter disse vedtekter. Vedtektene gjelder også for seksjonseiernes familie, venner, gjester eller andre som seksjonseierne lar benytte området.

Seksjonseier har rett til å reseksjonere når det utbygges i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelse. Den seksjonen/de seksjonene som utløser behovet for reseksjoneringen, skal søke om og betale gebyret/kostnaden for dette.

Sameiet ledes av et styre på 5 seksjonseiere. Styret består av leder, nestleder, kasserer, sekretær og et styremedlem. I tillegg er det 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for 2 år. Styreleder skal velges særskilt av årsmøtet. Varamedlemmene velges av årsmøtet for 1 år. Styret kan treffe vedtak når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Det føres protokoll over styrets forhandlinger, hvor alle vedtak føres inn. Lagets navn tegnes av minst 2 fra styret. Ved inhabilitet i saker skal styremedlemmet fratre behandlingen.
Styret utarbeider årsberetning og regnskap ved årets slutt. Dette fremlegges på årsmøtet sammen med budsjett for kommende år. Styrets godtgjørelse fastsettes av årsmøtet.

Styrets leder innkaller til de styremøter som anses nødvendig. Styret plikter å påse at det føres nøyaktig regnskap over sameiets virksomhet. Regnskapet følger kalenderåret. Alle regnskap fra det foregående år bør være avsluttet innen utgangen av januar måned påfølgende år.

Årsmøtet velger 2 revisorer til å revidere sameiets regnskap. Disse velges for 2 år. Det kan også ansettes fagrevisorer. Revisorene skal påse at regnskapene føres på betryggende måte. Årsrevisjon og ettersyn bør være avsluttet og beretning gitt innen 1. mars påfølgende år. Årsregnskap og beretning skal forelegges årsmøtet. Årsmøtet er sameiets høyeste myndighet. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni hvert år, og ledes av leder eller dirigent valgt blant møtedeltakerne på møtet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
Forslag som skal behandles på årsmøtet, må være sendt til styret senest 4 uker før årsmøtet. Årsmøtedokumenter, dvs. fullstendig saksliste og andre nødvendige saksdokumenter med forslag, skal sendes ut til seksjonseierne senest 2 uker før årsmøtet.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Alle som er oppført som seksjonseiere, har adgang til årsmøtet. Styret kan godkjenne at andre personer og/eller media er til stede.
Alle avgjørelser på årsmøtet tas med flertall av de som faktisk møter opp på årsmøtet.

Årsmøtets oppgaver
a. Godkjenne de stemmeberettigede
b. Godkjenne innkallingen, saksliste og forretningsorden
c. Velge dirigent, sekretær, samt 2 representanter til å underskrive protokollen
d. Behandle styrets og komitéenes årsmeldinger
e. Behandle regnskap for siste år
f. Behandle innkomne forslag og saker
g. Behandle budsjett for kommende år, inkludert årsavgift, eierskiftegebyr og purregebyr
h. Foreta valg av:
- Styret med leder, nestleder, sekretær, kasserer, et styremedlem og to vara-styremedlemmer eller de av disse som er på valg
- To revisorer
- Leder og medlemmer til særskilte komitéer som årsmøtet har vedtatt å opprette
- Valgkomité med minst to medlemmer.

Vedtektsendring kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i sameiet etter å ha vært oppført på sakslisten, og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Det er kun tillatt å bruke kano og kajakk. Robåten er til beredskap ved ulykker og må ikke brukes på annen måte.

Disse må brukes med forsiktighet og under ansvar. Utlånt tilhenger, verktøy og redskap må etter bruk leveres tilbake i ordentlig og rengjort stand. Det er ikke tillatt å beholde slike eiendeler utover den tiden det tar å utføre aktuell jobb, normalt en dag. Styret har nøkler til redskapsbodene.
Ved bruk av motorkjøretøy på området må det utvises ekstra aktsomhet. Det er tillatt å kjøre fram til sine hytter

etter behov, så langt dette er forsvarlig uten å skade vei eller terreng. All annen kjøring innenfor området er forbudt. Tomgangskjøring er forbudt. Motorkjøretøy skal parkeres på parkeringsplassen. Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsen kan gis av styret etter søknad. Dispensasjonen skal ligge synlig i frontruten i bilen.

Oslo, (22.03.2022)
Styret Skogskolonien Roland

Forkjøpsrett
Når en seksjon skal selges, er det avtalt forkjøpsrett i sameiet.
Ønsker en seksjonseier å selge sin seksjon, må dette meldes skriftlig til styret, med oppgave over pris, kjøpers navn og adresse. Kjøper skal godkjennes av styret, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret plikter å informere de øvrige seksjonseiere om salget. Frist for forkjøpsrett er 14 dager etter publisering. Styret eller en av seksjonseierne kan bruke forkjøpsrett innen 14 dager etter at salget ble publisert.
Forkjøpsrett vil si at man går inn som kjøper ved å betale oppgitt salgssum

Styregodkjennelse
En person kan kun være eier eller medeier av to seksjoner. Kun privatpersoner kan bli seksjonseier. Ved kjøp av en seksjon, blir kjøper seksjonseier. Kjøp av seksjon må godkjennes av styret og kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelt avslag kan klages til årsmøtet. For øvrig vises til bestemmelsene i eierseksjonslovens § 23.

Når styret har fått bekreftet melding om ny seksjonseier, får vedkommende møterett og stemmerett ved årsmøtet.

Informasjon om fellesgjeld
Eiendommen eller deler av denne, kan ikke pantsettes. Det er kun tillatt for den enkelte seksjonseier å pantsette sin seksjon

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens §§ 38 og 39. Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret eller det valgte organ på Skogskolonien Roland som styret gir fullmakt, kan gi seksjonseierne pålegg om å følge vedtektene innen rimelig frist.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er ikke fremlagt regnskap, årsberetning eller budsjett for sameiet Prospektet.

Beslutninger fra styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye
låneopptak. Det kan også forekomme prisøkninger fra kommunen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årsmøtet fastsetter årsavgiftens størrelse. Den skal betales i henhold til fastsatt frist.
Ved salg av seksjon, betales eierskiftegebyr av selger. Eierskiftegebyret utgjør fire ganger rettsgebyret.
Seksjonseierne plikter å betale økonomiske forpliktelser innen forfall. Det påløper et purregebyr dersom regninger ikke er betalt innen forfall.

Styret ved plankomiteen arrangerer dugnader i løpet av året. Styret ber seksjonseierne å delta på disse dugnadene, da egeninnsats fra seksjonseierne i stor grad bidrar til å holde årsavgiften så lav som mulig. Arbeid på dugnader skjer på eget ansvar.

Alle som oppholder seg på sameiets eiendom, plikter å ta hensyn til andre. Søppel, hageavfall, avkapp og lignende skal innen rimelig tid fjernes. Det er spesielt viktig å ta hensyn når det gjelder støyende aktivitet som f.eks. motorredskaper.

Det bør være ro på området etter klokken 24:00.

Seksjonseierne plikter å ha en godt synlig stoppekran for sommervannet. Det er ikke tillatt å legge inn vann og kloakk i hytte eller uthus. Seksjonseierne henstilles til å ta hensyn ved bruk av vann og ikke bruke vann unødig.

26. Det er ikke tillatt å ha fast bopel i hyttene.

Det er ikke tillatt å gjerde inn sin hytte eller deler av området. Styret kan godkjenne gjerder av sikkerhetsmessig art.

Det er ikke tillatt å legge beslag på eller stenge av ferdselsveier eller stier. Det er ikke tillatt å etablere nye ferdselsveier eller stier som er til ulempe for andre seksjonseiere.

Det må ikke foretas beplantning eller lignende som innskrenker fellesområdene eller til sjenanse for naboer. Seksjonseiere plikter å holde beplantet areal ved like og holde øvrig vegetasjon i nærheten av egen hytte nede.

Felling av trær på sameiets eiendom skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke trær som utgjør en fare for folk, hytter eller strømledninger. Ved nabotvister om dette skal styret kontaktes. Se reguleringsplanen.

Tømming av toaletter skal foregå i septiktankene.

Bioposer skal ikke benyttes. Husholdningsavfall skal legges godt innpakket i søppelcontainer. Hvis denne er full eller ikke er satt ut, plikter seksjonseierne å ta med søppelet hjem. Utslagsvann må tømmes slik at det ikke sjenerer eller er til ulempe for andre.

Dyrehold
Hunder bør holdes i bånd. Hundeeiere må fjerne hundeavføring. Husdyr utenom kjæledyr må godkjennes av styret.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 108 000 kvm (Eiertomt)
Skogskolonien Roland ble stiftet 17.09.1948 og ble da stiftet som et andelslag. Skogskolonien Roland eier tomten nordøst for Rolandsvannet, på ca. 108 dekar i Nordre Follo kommune i Viken fylke. Skogskolonien Rolands adresse er: Skogskolonien Roland, 1404 Siggerud.

Adkomst
Innkjøring fra Enebakkveien.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skogskolonien Roland ble stiftet 17.09.1948 og ble da stiftet som et andelslag. Skogskolonien Roland eier tomten nordøst for Rolandsvannet, på ca. 108 dekar i Nordre Follo kommune i Viken fylke. Skogskolonien Rolands adresse er: Skogskolonien Roland, 1404 Siggerud.

Friluftsliv året rundt. Turstier starter i skogsterrenget rundt hytta, feks til Sandbakken.
Krokhol Golfklubb bare fire minutter unna med bil, og både Grønmo og Østmarka golfklubber er innen rekkevidde.

Bebyggelse
Hovedsaklig hytter og fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Rolandsjøen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Fritidseiendom med ukjent byggeår. Det taes forbehold om eiendommens byggeår.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Det foreligger dokumentasjon fra kommunen at det ikke er ferdigattest.

Det finnes derimot en erklæring på at denne hytta 10 (20) Arne Berg er satt opp:
https://media.digitalarkivet.no/view/33643/375
Follo sorenskriveri, AV/SAO-A-10274/G/Ga/Gaa/L0094: Pantebok nr. I 94, 1950-1950, Dagboknr: 4673/1950

Det finnes også seksjoneringsbegjæring på 72 andeler fra 2021:
2021-566384-200

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens byggesaksarkiv. Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og det er uvisst om alle endringer og bruken av rommene er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Loft eller kjeller er ikke innredet per i dag.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg.

Vei, vann og avløp
Hytta er ikke tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til
SKOGSKOLONIEN ROLAND,
REGULERINGSBESTEMMELSER
Dato: 22.05.06, justert 14.06.06.
Planen er datert: 20.12.05

§1- FORMÅL
Formålet med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om bruk av området til fritidsbebyggelse. Det legges til rette for at eksisterende bebyggelse kan utvikles og moderniseres innefor gitte rammer. Dette bør imidlertid ikke skje slik at bygningenes historie og opprinnelige preg forsvinner.

§2- REGULERINGSFORMÅL
Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
Området er disponert til følgende formål: (§25 PBL)
Byggeområder for fritidsbebyggelse B1- B4 (§25.1. ledd nr 1)
Spesialområde, Naturvernområde (§25.1. ledd nr 6)
Fellesområder (§25.1. ledd nr 7)
- Felles avkjørsel og parkeringsareal FA og FP
- Felles lekeplass – FL 1-2
- Felles grøntareal FG 1-5
- Annet fellesareal, grendehus FH

§ 3- BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER
a) Fellesbestemmelser
Bebyggelsen gis en utforming der den enkeltes hyttes

form, materialbruk og farger i størst mulig grad beholdes. Gjerder eller levegger skal utformes med en materialbruk og farger som harmonerer med omgivelsene. Terrasser kan avgrenses med levegger ut fra hytteveggen. Disse skal ha en max høyde på 1,10 m over terreng, målt på aktuelt sted. Skjøtsel skal ta sikte på å bevare den naturlige vegetasjonen. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av den naturlige vegetasjonen.
b) Område for frittliggende fritidsbebyggelse, felt B1-B4. Området skal bebygges med fritidsbebyggelse Hver fritidsbolig er å betrakte som en hovedbruksenhet.
Det skal ikke være mer enn 72 enheter.
Maksimal størrelse på hovedhuset er 30m² BYA, jfr NS 3940. I tillegg tillates overbygget terrasse på inntil 15m² BYA, jfr NS 3940. Overbygget kan ikke ha mer enn to tette vegger, hvorav én felles med hytta. Overbygget skal i takform, materialbruk, og farger harmonere med hytta. Terrasser kan oppføres på max to sider av huset og ikke mer enn 4,0 meter ut fra husvegg.
Samlet terrasseareal er 25m², inkl. overbygget terrasse. Terrassen kan ikke ligge mer enn 1,0 meter over terreng på det høyeste punkt. I spesielle tilfeller der terrenget faller sterkt kan større høyder for terrasser godkjennes. Bestemmelser om terrasser omfatter alle typer bygde anordninger unntatt rene jordfyllinger med plen eller annen vegetasjon.
Bygningen skal være i én etasje. Kjeller kan benyttes der det passer med terrenget. Maksimal gesimshøyde er 3,50 m og maksimal mønehøyde er 5,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder godkjennes.
Loftsrom kan benyttes til opphold dersom brannkrav ivaretas.
Uthus kan settes opp med max størrelse 10 m². Uthuset skal i materialbruk og farger harmonere med hovedhuset og skal være i én etasje uten kjeller.
Ved vurdering av tiltak på hyttene i område B3 og B4 skal det legges vekt på tilpasningen til landskapet og fjernvirkningen sett fra vassdraget.
Eventuelle byggverk skal i slik sammenheng søkes lagt med orientering bort fra vassdraget.
Maks takvinkel er 40 grader og det skal være saltak med møneretning som følger husets lengderetning. Takoppløft eller arker tillates på én side.
Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det tillates ikke innlagt vann på hyttene. Det tillates sommervann til utvendig vannpost ved hver hytte.
Det må utarbeides en helhetlig plan for hvordan hytteområdet skal sikres en teknisk, helsemessig og hygienisk bruk av biotoaletter. Planen skal behandles både av forurensings- og helsemyndighet for en samordnet vurdering, før det gis tillatelse til installering av nye toaletter på hyttene.

§ 4- SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE
Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende landskap og vegetasjon. Langs bredden av vassdraget skal det i jfr. vannressursloven § 11 opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for godkjente byggverk i vannkanten. Det tillates ikke oppføring av nye byggverk eller utvidelse av eksisterende byggverk i vernesonen.
I forbindelse med eksisterende badeplasser ved vannet tillates en forsiktig rydding av vegetasjonen. På eksisterende gressplen tillates enkel terrengbehandling og tilrettelegging for friluftsaktivitet, i den grad dette ikke forringer naturkvalitetene.
Det er ikke anledning til å begrense allmennhetens tilgang til vernesonen med gjerder eller på annen måte.

§ 5 - FELLESOMRÅDER
a) Felles avkjørsel og parkeringsområde.
Parkeringsplassen er felles for andelshavere og besøkende til disse. Det skal være tilstrekkelig med parkeringsplasser til hyttekoloniens behov. Det skal opparbeides plass til søppelkasser/-container og postkasser.
b) Felles kjørbar gangvei. På gangveger tillates kun nødvendig kjøring ved tunge transporter til hyttene og ved transport av uføre samt ved drift av kommunens skoger.
c) Felles lekeområde, FL 1-2. Området kan ha lekeapparater og anlegg for lek, ballbane, husker og liknende. De tiltak eller inngrep som gjøres må ikke ha farge eller form som er til ulempe for omgivelsene. Det må kun brukes stedegen vegetasjon ved planting.
d) Felles grøntareal, FG 1-5. Eksisterende parkanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av det naturlige vegetasjonsbeltet. Det er ikke tillatt med hogst i området, men det kan søkes om felling av enkelttrær som er til fare for bebyggelsen. Begrunnet søknad stiles til Ski kommune. Det kan ikke gjøres inngrep som fyllinger eller murer.
Eksisterende fellesbygg skal bevares og vedlikeholdes slik at deres opprinnelige funksjon kan forstås og deres særpreg ikke endres.
e) Annet fellesareal, grendehus. Allerede oppførte bygninger skal kunne vedlikeholdes og ombygges med det volum og de høyder de har i dag. Bebyggelsen skal ha en utforming der materialbruk og farger harmonerer med sitt opprinnelige uttrykk.

Kjøper tar over fritidsboligen i den utforming boligen er i - og overtar eventuell risiko som ikke samsvarer med områdets regulering.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside for Follo og Ski.

Meldinger etter plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan skal sendes Nordre Follo kommune. Styret skal ha kopi av meldingen med vedlegg for å kunne komme med skriftlig uttalelse til Nordre Follo

kommune. Styret skal vurdere om tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen, samt er i samsvar med historikk, skikk, sedvane, tradisjon, osv. i slike saker.
Arbeidet må ikke påbegynnes før tiltak(et)/-ene er godkjent av Nordre Follo kommune. Søknader skal inneholde en fremdriftsplan og eventuelt behov for anleggsvei. Seksjonseieren kan bli pålagt å gjenopprette opprinnelig adkomstvei.
Sprengningsarbeider skal godkjennes av styret og er ikke tillatt i tiden 15. juni til 1. september.
De berørte hyttenaboer og styret skal varsles med nabovarsel om byggemeldinger. Skjema for nabovarsel i ordinære kommunale byggesøknader skal benyttes.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/102/32/20:
22.03.1949 - Dokumentnr: 1141 - Erklæring/avtale
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M V
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3207 Gnr:102 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1949 - Dokumentnr: 1141 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
samt bestemmelser om fremdrift av skogsbedrift.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:102 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1950 - Dokumentnr: 4673 - Erklæring/avtale
FRA SKOGSKOLONIEN ROLAND OM AT EN REKKE
PROVISORISKE HYTTER
PÅ GNR. 102 BNR. 32 SKAL BLI UTBYTTET NÅR SKI
BYGN.RÅD FOR-
LANGER DET.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:102 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2021 - Dokumentnr: 566384 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/72

01.01.2024 - Dokumentnr: 2268 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:102 Bnr:32 Snr:20

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i

Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Megler
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-

kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 102, bnr. 32, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 27 m²

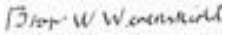


Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22632-1021 **Referansenummer:** KH1520

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bror Werner Werenskiold

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bror Werner Werenskiold
Uavhengig Takstingeniør
bror@lltakst.no
988 14 264

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD
Gnr 102 - Bnr 32
3207 NORDRE FOLLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en eldre fritidsbolig fra 1952 med betydelig vedlikeholdsbehov og flere tekniske avvik. Det er gjort enkelte oppgraderinger (tak, elektrisk anlegg, inngangsdør og ett vindu), men rapporten peker på flere forhold som bør utbedres.

Viktigste funn

Råte og slitasje utvendig
Begynnende råteskader i kledning, dører og flere vinduer.
Maling flasser, og det er dårlig lufting bak kledningen, noe som øker risiko for videre fuktskader.

Tak og ventilasjon
Taktekking er fra 2016 og virker generelt ok.
Mangler snøfangere og tilfredsstillende adkomst for feier.
Loft/takkonstruksjon har dårlig ventilasjon.

Fuktproblemer
Forhøyede fuktverdier i kjeller/gulv og grunnmur.
Drenering er gammel/ukjent og kan ha begrenset effekt.
Dårlig terrengfall mot huset kan føre til vannansamling.

Vinduer og dører
Flere eldre vinduer er slitte, vanskelige å åpne/lukke og har råteskader.
Én dør har råte og går på karm.

Gulv og konstruksjon
Skjeve gulv og nivåforskjeller (opp til TG3 enkelte steder).
Knirk og vibrasjoner i gulv, normalt for eldre bygg men tydelig tilstede.

Kjøkken og ventilasjon
Kjøkken fra 1952 uten tilfredsstillende ventilasjon eller avtrekk.
Generelt dårlig ventilasjon i boligen.

Grunnmur og sikkerhet
Sprekker i grunnmur.
Terrasse/trapper har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap og deler av anlegget ble oppgradert i 2013.
Ingen åpenbare feil ble funnet, men det anbefales full elkontroll.

Generell vurdering
Boligen fremstår som en enkel eldre hytte med flere typiske aldersrelaterte problemer. Den kan fungere som fritidsbolig slik den er, men kjøper må regne med løpende vedlikehold, risiko for videre fukt- og råteskader,
og potensielt større kostnader til drenering, vinduer, kledning og ventilasjon på sikt.

Totalt sett virker det som et prosjekt med moderat til betydelig oppussingsbehov, særlig utvendig og rundt fukt/drenering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

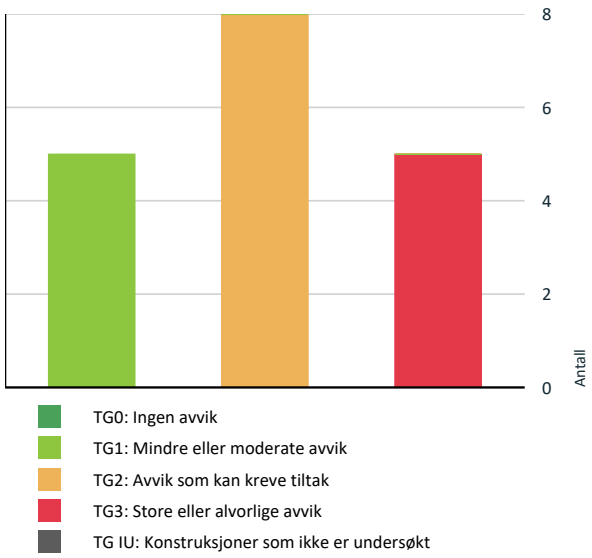
Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD
Gnr 102 - Bnr 32
3207 NORDRE FOLLO

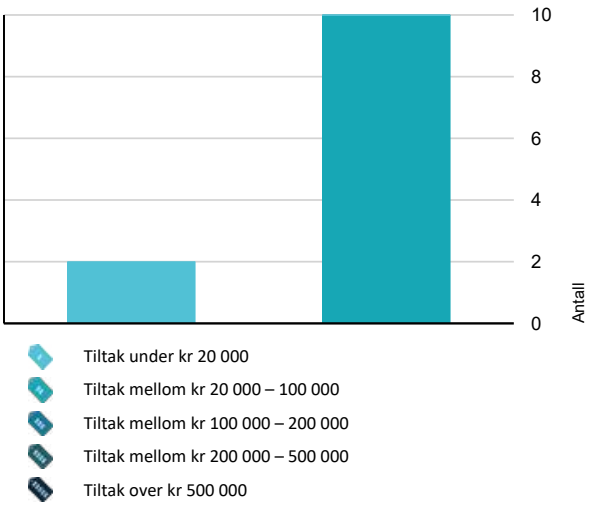
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand

Sammendrag av boligens tilstand

på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2013	Oppussing	Nytte strøminntak, sikringsskap og utskifting av elektrisk anlegg
2016	Oppussing	Utskifting av 1 stk vindu og inngangsdør
2016	Oppussing	Utskifting av taktekking

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Type tekking: Takshingel.
Alder: Ifølge eier fra 2016

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bilde av tak fra bakkenivå

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2016.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Snøfanger:
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og uteareraler. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med elde og slitasje. Det er avdekket begynnende råteskade på hjørne av boligen, og mange bobler i malingen. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 80-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

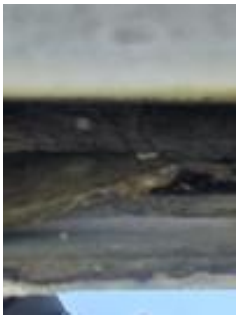
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er avdekket begynnende råteskade på hjørne av boligen, og mange bobler og avflassing av maling. Årsaken til bobler og avflassing skyldes at det er benyttet en tradisjonell maling over den opprinnelig linoljen. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.
I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.


Bilde av bobler i maling


Bilde av påbegynnende råteskade


Bilde av manglende lufting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.
Det ble under befaringen søkt etter fukt forskjellige steder på loftet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier eller tegn på skader i takkonstruksjonen.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.
Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av loft



Bilde av stikkprøve i treverk



Bilde av fuktsøk



Bilde av lo

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår. Et vindu i stue med 2- lags isolerglass, fra 2016.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres avvik. Det er avdekket at flere av vinduene er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert malingsavflassing, løse beslag og påbegynnende råteskader. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

En utskifting eller rehabilitering av vinduer må vurderes. Om ikke dette utføres, vil det være en risko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser avflassing av maling



Bilde viser løsnet beslag

Tilstandsrapport



Bilde viser avflassing av maling



Bilde viser påbegynnende råteskade

TG 3 Dører

Beskrivelse

Dør i tre, fra 2016.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Det er ikke avdekket svekkelser ved døren på befaringen.

Dør av treverk, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Det ble avdekket begynnende råteskade utvendig på døren, og at døren går på karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren på kjøkkenet går på karm, og det er avdekket råteskade utvendig på døren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Om ikke døren skiftes ut, vil det være en risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av utvendig råteskade

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti vendt mot syd.
Utgang fra kjøkken til terrasse vendt mot øst.
Terrasser oppført med bærende konstruksjon av treverk, med dekke av terrassebord.
Terrassene fremstår med noe elde og slitasje .
Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassene bærer preg av elde og slitasje som malingsavflassing og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

En overflatebehandling av terrassene må vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Furu gulv og gulvbelegg
Vegger: Trepanel
Himling: Treverk

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.



Bilde av stue



Bilde av alkove



Bilde av stue

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av treverk.
Det ble registrert nivåforskjell på 10 mm på 1 meter, 25 mm på 2 meter, og 40 mm på hele dekket.

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Vedovn

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

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble ved fuktsøk registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegger. Årsaken kan være svikt i dreneringen og eller manglende kapilærbrytende sjikt under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Dreneringen er av ukjent alder, så en utskifting av dreneringen må vurderes. Om ikke dette gjøres, kan fuktnivåene i kjelleren øke, og dette øker risikoen for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser fuktsøk på vegg



Bilde viser fuktsøk på dekke



Bilde viser fuktsøk på dekke



Bilde viser fuktsøk på vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og benkeplate av tre.

komfyr og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår med noe elde og slitasje, men ikke mer en man kan forvente i forhold til alder.

Det registreres ikke komfyrvakt over komfyr.

Kjøkkenet er fra 1952, så det tilfredsstiller ikke dagens krav. Dette må medtas i vurderingen ved et eventuelt kjøp.



Bilde av kjøkken



Bilde av kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke registrert noen ventilering fra kjøkkenet. Ventilering vil derfor være via vindu og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilluft til kjøkken.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av komfyr uten avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Sikringsskap og diverse stikk ble skiftet ut. Det er uklart om hele anlegget ble skiftet ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Lagt opp ny installasjon og nytt sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Bilde av samsvarserklæring



Bilde av kursfortegnelse



Bilde av sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det har ikke blitt fortatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Det har blitt kontrollert om eiendommen ligger i flom eller rasutsatt område ved å benytte NVE sine kart.
Eiendommen ligger ikke i et aktsomhetsområde.



Utklipp av NVEs temakart

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder.
Det er registrert knotteplast utvendig rundt grunnmuren. Det er ved fuktsøk innvendig i kjelleren, registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong eller mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert avflassing av maling og riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Om ikke skadene utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sprekk i grunnmur



Bilde av sprekk i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng.
På nordsiden av bygget er det ikke tilfredsstillende terrengfall vekk fra boligen. Terrengfall under terrasse ved kjøkken er ikke kontrollert da det ikke var tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

På terrassen ved inngangspartiet er det registrert en rekverkshøyde på 78 cm. Det er registrert en avstand fra dekket og opp til horisontalt bord på 22 cm, og et mellomrom mellom horisontale bord på 32 cm. Trappen ved denne terrassen har tilsvarende rekkverk, og rekkverket er avsluttet før trappen når bakkenivå.
Terrasse ved kjøkkenet har et mellomrom mellom horisontale bord på 8 cm.
Dette er ikke tilfredsstillende ihht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Bilde av åpning i rekkverk



Bilde av åpning i rekkverk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	27			27	13
SUM	**27**				**13**
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, alkove		

Kommentar

Det er loft på boligen, utehus og kjeller på ca 25 Kvm.
Arealet på disse områdene er ikke målbare, og derfor ikke medtatt i arealtabellen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	102	32		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogskolonien Roland 20

Hjemmelshaver
Sørlund Arve Walter

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.
Eiendommen har utvendig sommervann via utekran

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

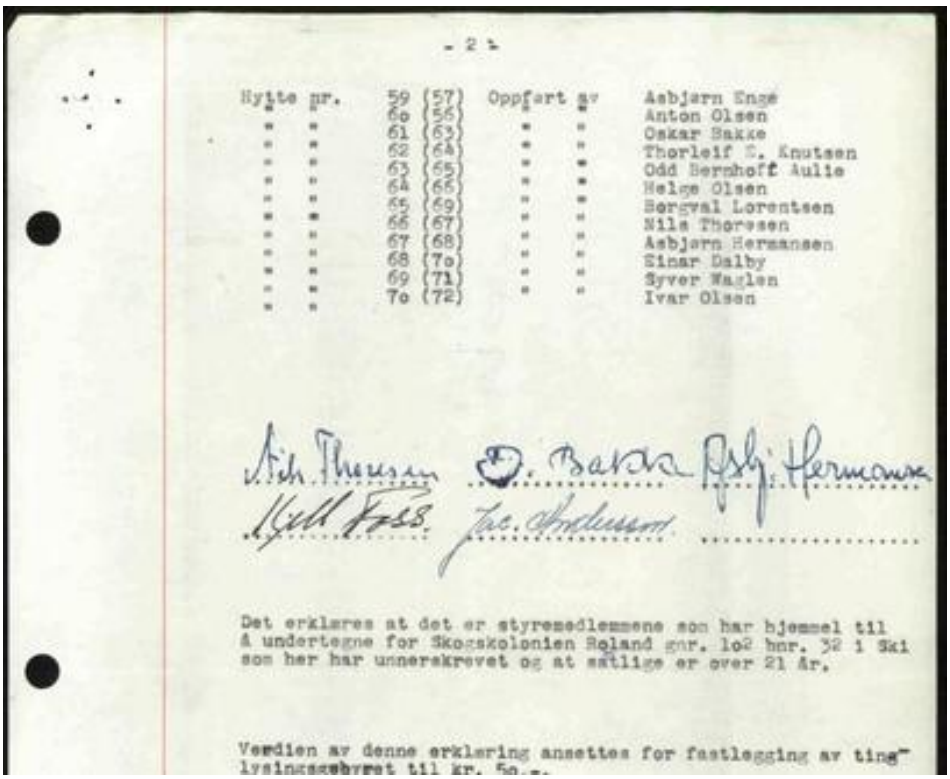
Registrert [illegible] 4623.184 50 19/10. Skd. 1950.

Erklæring.

Styremedlemmene som her har undertegnet for Skogskolonien Roland som har hjemmel til gnr. 102 bnr. 32 i Ski erklærer for nedennevnte på området oppførte 67 hytter, hvis eiere har gitt oss samme erklæring, at hyttene bare er provisoriske og vil bli utbyttet så snart materialsituasjonen tillater det, og når Ski bygningsråd begrunnet måtte forlange det, og ny hyttetegning - som må forelegges- er godkjendt av bygningsrådet.-

De hytter erklæringene gjelder er:

Hytte nr.					
"	"	1		oppført av	Henry Jacobsen
"	"	2	(26)	"	Otto Skilnand
"	"	3	(28)	"	Fru Agnes K. Henriksen
"	"	4	(27)	"	Egil Hansen
"	"	5	( )	"	Henry Karlsen
"	"	6	(23)	"	Georg Andersen
"	"	7	(22)	"	Alf Halvorsen
"	"	8		"	Wilhelm Hægerstrøm
"	"	9	(21)	"	Edgar Sørum
"	"	10	(20)	"	Arne Berg
"	"	11	( )	"	Ivar Wilhelm Groth
"	"	12	(17)	"	Adolf Almgren
"	"	13		"	Rolf Andresen
"	"	15		"	Håkon Herbrandsen
"	"	17	(12)	"	Jac. Andersson
"	"	18	(15)	"	Thor Jacobsen
"	"	19	(11)	"	Henry Sørum
"	"	20	(10)	"	Karmten M. Andresen
"	"	21	(9)	"	Erling Foss
"	"	22	(8)	"	Harry Jonassen
"	"	23	(7)	"	Einar Haugland
"	"	25	(5)	"	Henry Hansen
"	"	25	(5)	"	Henry Hansen
"	"	26		"	Toralf Kristoffersen
"	"	27	(3)	"	O. Jørgensen
"	"	28	(2)	"	Kjell Foss
"	"	29		"	Erling Valbye
"	"	30	(29)	"	Franklin Stubberud
"	"	30b	(40)	"	Alf Eriksen
"	"	31	(30)	"	Birger Onsvåg
"	"	33		"	Arne Gustavsen
"	"	34	(33)	"	Peder Pedersen
"	"	35	(35)	"	Leif Ingebretsen
"	"	35b	(34)	"	Kaare Tobiassen
"	"	36	(37)	"	Daniel Hoel
"	"	37	(36)	"	O. Hallme
"	"	38	(38)	"	Odd Johannesen
"	"	39	(39)	"	Trygve Haug
"	"	40	(41)	"	Arvid Nilsen
"	"	41	(42)	"	Haakon Liemann
"	"	42	(43)	"	Oscar Eriksen
"	"	43	(46)	"	Einar Martinsen
"	"	44	(47)	"	Olaf Martinsen
"	"	45	(44)	"	Einar Kristiansen
"	"	45b	(45)	"	Oskar F. Andersen
"	"	46	(50)	"	Amund Winger
"	"	49	(49)	"	Thorleif Paulsen
"	"	50	(52)	"	Kåre Knutsen
"	"	51	(55)	"	Ernst Larsen
"	"	52	(54)	"	Thorleif Bader
"	"	53	(53)	"	Leif Bergersen
"	"	54		"	Erik W. Adelsen
"	"	55	(61)	"	Andor Hansen
"	"	56	(60)	"	Jan Lambert Johansen
"	"	57	(59)	"	Harry Pettersen
"	"	58	(58)	"	Ragnvald Paulsen



- 2 -

Hytte nr.			Oppført av		
"	"	59 (57)	"	"	Asbjørn Enge
"	"	60 (58)	"	"	Anton Olsen
"	"	61 (63)	"	"	Oskar Bakke
"	"	62 (64)	"	"	Thorleif C. Knutsen
"	"	63 (65)	"	"	Odd Bernhoff Aulie
"	"	64 (66)	"	"	Helge Olsen
"	"	65 (69)	"	"	Bergval Lorentsen
"	"	66 (67)	"	"	Nils Thoresen
"	"	67 (68)	"	"	Asbjørn Hermansen
"	"	68 (70)	"	"	Einar Dalby
"	"	69 (71)	"	"	Syver Waglen
"	"	70 (72)	"	"	Ivar Olsen

Nils Thoresen O. Bakke Asbj. Hermans
Kjell Foss. Jac. Andersen

Det erklæres at det er styremedlemmene som har hjemmel til å undertegne for Skogskolonien Roland gnr. 102 bnr. 32 i Ski som her har unneskrevet og at samtlige er over 21 år.

Verdien av denne erklæring ansettes for fastlegging av ting-
lysingsgebyret til kr. 50.-

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 102/32/0/20

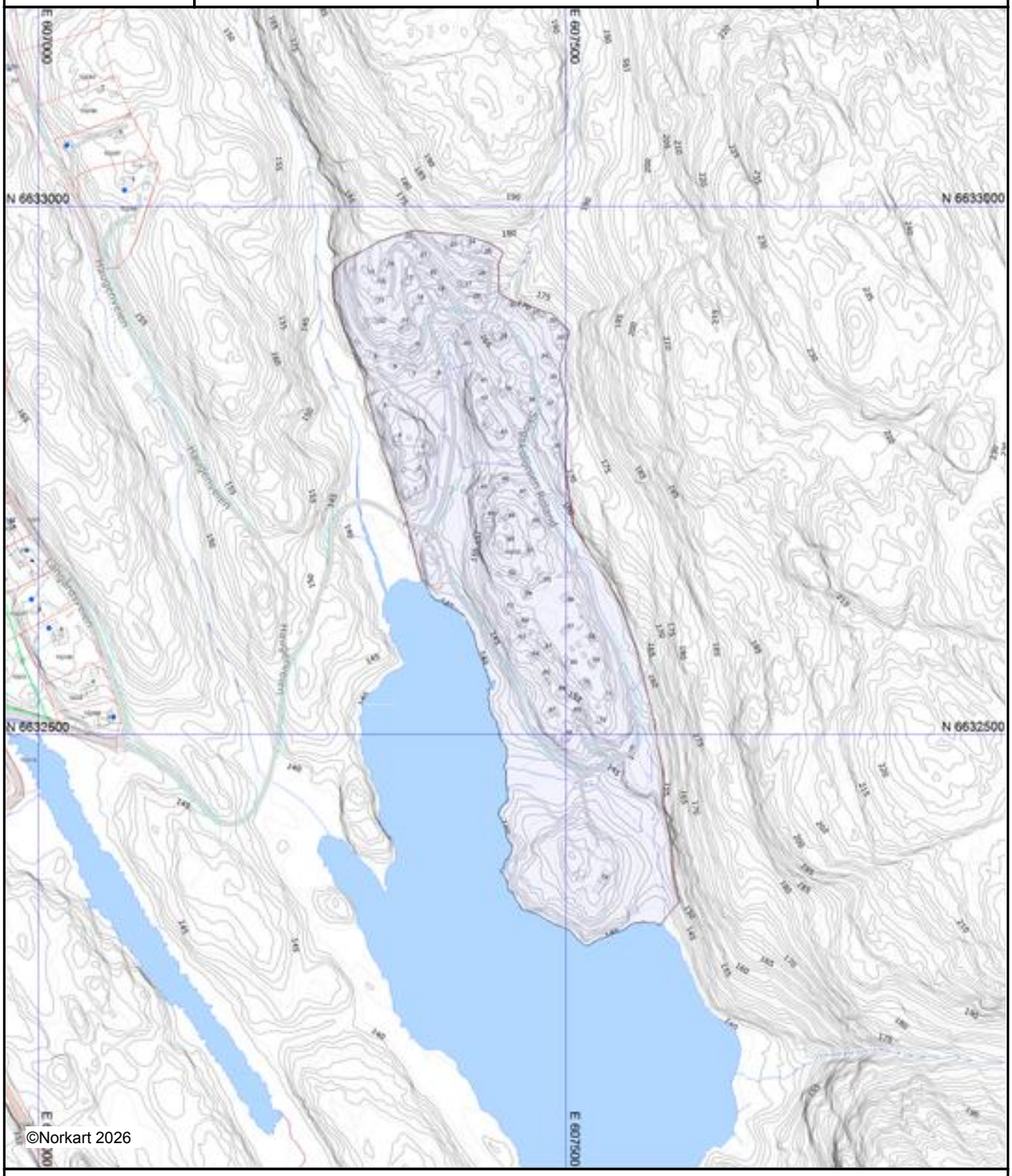
Adresse: Skogskolonien Roland 20

Dato: 04.06.2026

Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



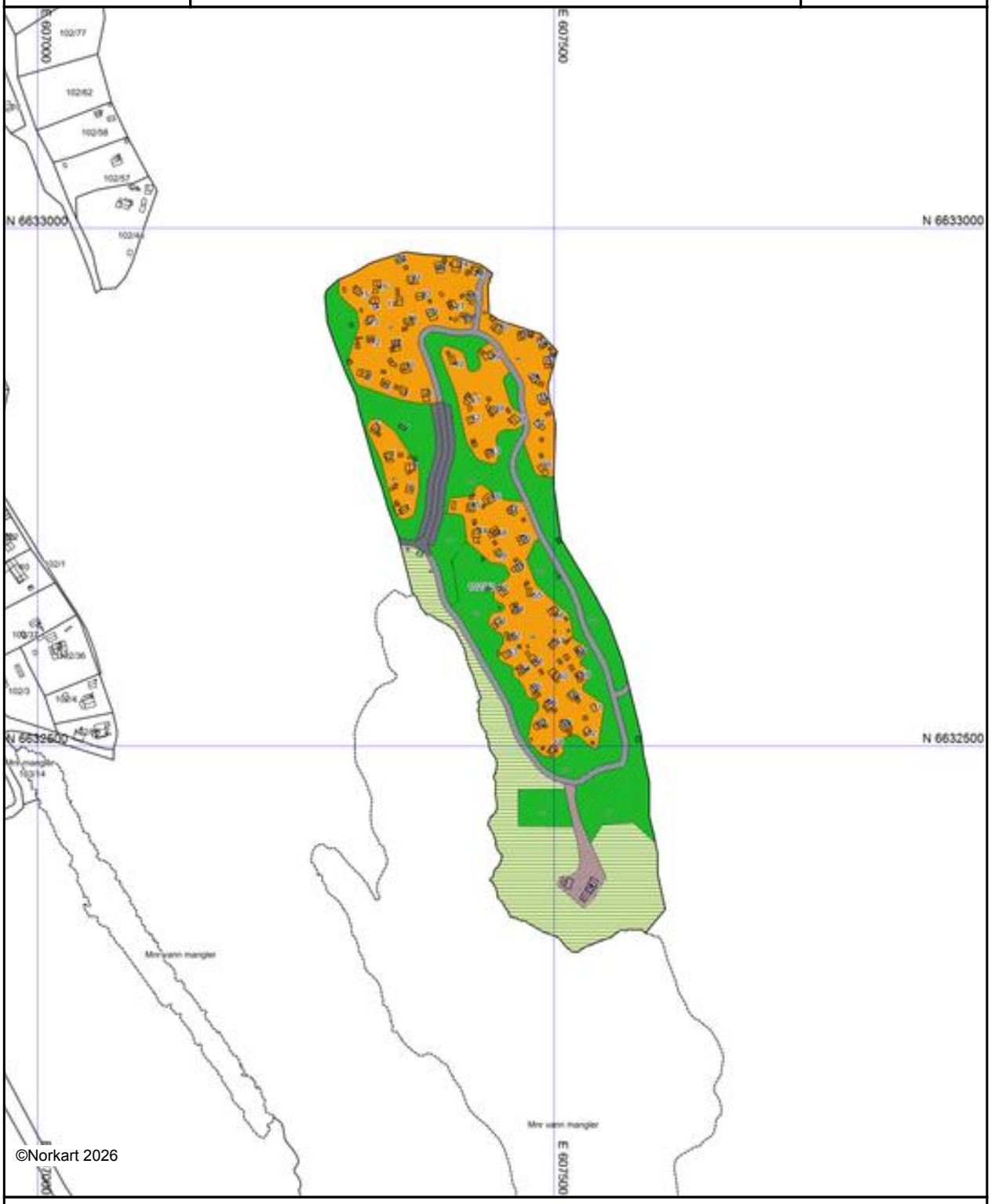
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/32/0/20
Adresse: Skogskolonien Roland 20
Dato: 04.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

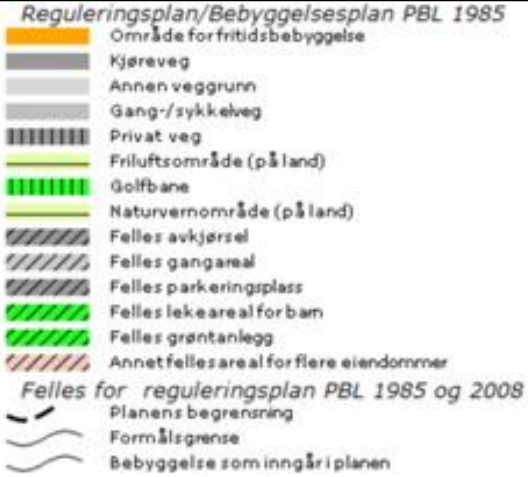
UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 04.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

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

Utskriftsdato: 04.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 344 m^2 **Arealbruk** Friluftsområde,Nåværende **Områdenavn** SYVERUDTJERN
	Delareal 85 746 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 20 174 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

	Delareal	106 264 m^2
	KPHensynsonenavn	H740
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)
	Delareal	6 987 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	34 685 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	245 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=245)	
Navn	SKOGSKOLONIEN ROLAND	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.06.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2182/245_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	10 411 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Feltnavn	FG3
	Delareal	5 026 m^2
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Feltnavn	B2
	Delareal	6 143 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Feltnavn	FG1
	Delareal	1 762 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL2
	Delareal	2 033 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Feltnavn	FH
	Utdyp.	Grendehus
	Delareal	4 894 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Feltnavn	FG4

Delareal 1 644 m^2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn FP

Delareal 20 517 m^2
Formål Naturvernområde

Delareal 5 874 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FG

Delareal 4 605 m^2
Formål Felles grøntareal

Delareal 5 043 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FG2

Delareal 12 974 m^2
Formål Fritidsbebyggelse
Feltnavn B1

Delareal 1 070 m^2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA

Delareal 7 503 m^2
Formål Fritidsbebyggelse
Feltnavn B3

Delareal 15 112 m^2
Formål Fritidsbebyggelse
Feltnavn B4

Delareal 1 655 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato:
05.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse:	Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD								

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 04.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	1 336,96 kr
Sum	**1 336,96 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon	25%	1 Stk	2041.00	1/1	-30 %	1 428,70 kr	714,38 kr
					Sum	**1 428,70 kr**	**714,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

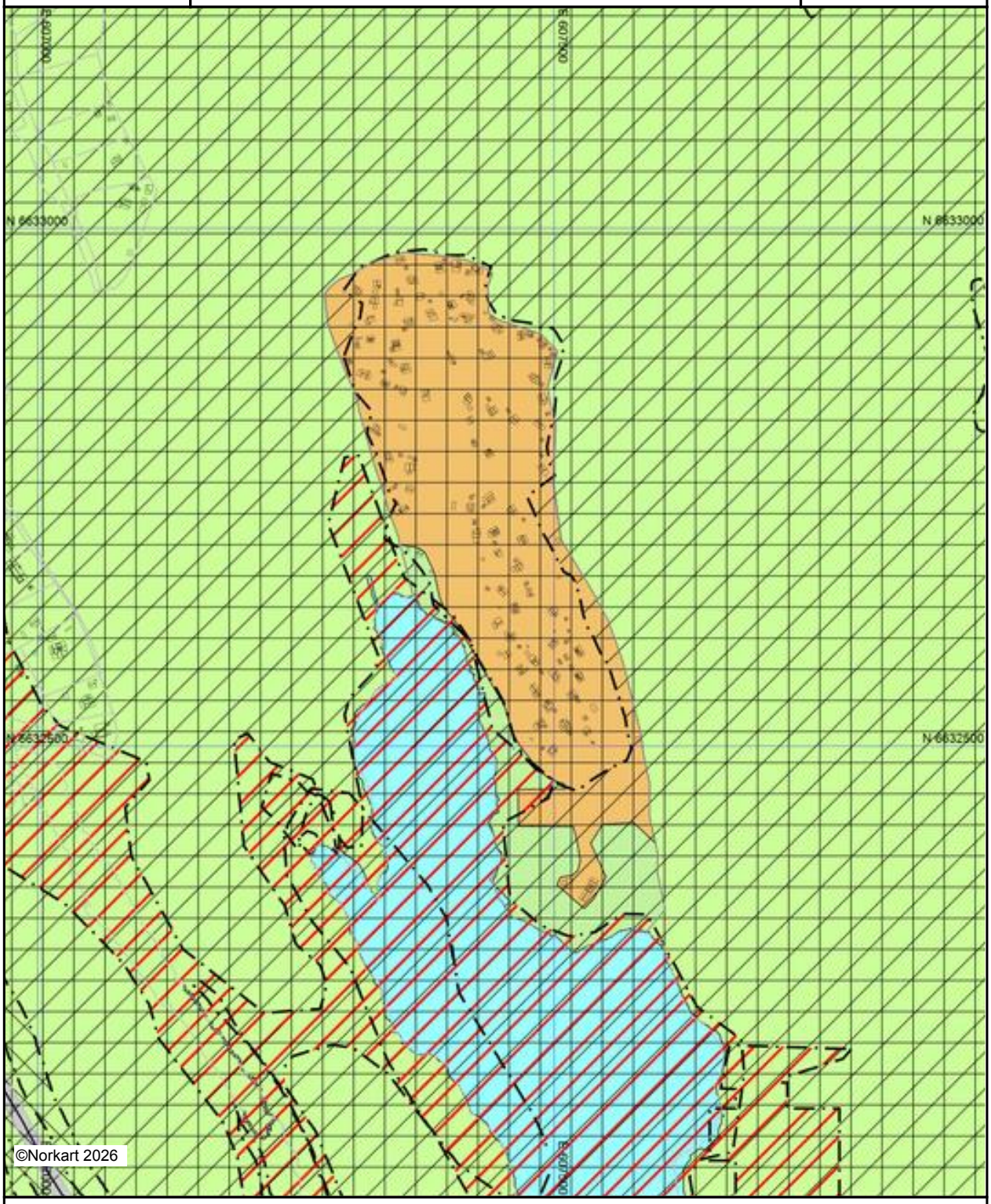
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/32/0/20
Adresse: Skogskolonien Roland 20
Dato: 04.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Utskriftsdato:
05.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse:	Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer for mai 2026 med forfall 20.05.2026 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for juni 2026 med forfall 20.06.2026 er ikke betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

Utskriftsdato: 05.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse:	Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD								

Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.05.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/72	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/32, 102/32/0/1, 102/32/0/2, 102/32/0/3, 102/32/0/4, 102/32/0/5, 102/32/0/6, 102/32/0/7, 102/32/0/8, 102/32/0/9, 102/32/0/10, 102/32/0/11, 102/32/0/12, 102/32/0/13, 102/32/0/14, 102/32/0/15, 102/32/0/16, 102/32/0/17, 102/32/0/18, 102/32/0/19, 102/32/0/20, 102/32/0/21, 102/32/0/22, 102/32/0/23, 102/32/0/24, 102/32/0/25, 102/32/0/26, 102/32/0/27, 102/32/0/28, 102/32/0/29, 102/32/0/30, 102/32/0/31, 102/32/0/32, 102/32/0/33, 102/32/0/34, 102/32/0/35, 102/32/0/36, 102/32/0/37, 102/32/0/38, 102/32/0/39, 102/32/0/40, 102/32/0/41, 102/32/0/42, 102/32/0/43, 102/32/0/44, 102/32/0/45, 102/32/0/46, 102/32/0/47, 102/32/0/48, 102/32/0/49, 102/32/0/50, 102/32/0/51, 102/32/0/52, 102/32/0/53, 102/32/0/54, 102/32/0/55, 102/32/0/56, 102/32/0/57, 102/32/0/58, 102/32/0/59, 102/32/0/60, 102/32/0/61, 102/32/0/62, 102/32/0/63, 102/32/0/64, 102/32/0/65, 102/32/0/66, 102/32/0/67, 102/32/0/68, 102/32/0/69, 102/32/0/70, 102/32/0/71, 102/32/0/72
Seksjonering Feilretting	06.05.2021 06.05.2021	OPPM-20/01349 20/11887		
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/32, 102/32/0/1, 102/32/0/2, 102/32/0/3, 102/32/0/4, 102/32/0/5, 102/32/0/6, 102/32/0/7, 102/32/0/8, 102/32/0/9, 102/32/0/10, 102/32/0/11, 102/32/0/12, 102/32/0/13, 102/32/0/14, 102/32/0/15, 102/32/0/16, 102/32/0/17, 102/32/0/18, 102/32/0/19, 102/32/0/20, 102/32/0/21, 102/32/0/22, 102/32/0/23, 102/32/0/24, 102/32/0/25, 102/32/0/26, 102/32/0/27, 102/32/0/28, 102/32/0/29, 102/32/0/30, 102/32/0/31, 102/32/0/32, 102/32/0/33, 102/32/0/34, 102/32/0/35, 102/32/0/36, 102/32/0/37, 102/32/0/38, 102/32/0/39, 102/32/0/40, 102/32/0/41, 102/32/0/42, 102/32/0/43, 102/32/0/44, 102/32/0/45, 102/32/0/46, 102/32/0/47, 102/32/0/48, 102/32/0/49, 102/32/0/50, 102/32/0/51, 102/32/0/52, 102/32/0/53, 102/32/0/54, 102/32/0/55, 102/32/0/56, 102/32/0/57, 102/32/0/58, 102/32/0/59, 102/32/0/60, 102/32/0/61, 102/32/0/62, 102/32/0/63, 102/32/0/64, 102/32/0/65, 102/32/0/66, 102/32/0/67, 102/32/0/68, 102/32/0/69, 102/32/0/70, 102/32/0/71, 102/32/0/72
Seksjonering Feilretting	26.11.2019 09.12.2019	18/442		
Seksjonering Seksjonering	12.04.2019 23.05.2019	18/442 OPPM-20/01349	Tinglyst 15.05.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRLUND ARVE WALTER F070737*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Skogskolonien Roland 20	H0101	102/32/0/20	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Skogskolonien Roland 20 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 Siggerud
Grunnkrets	101 Roland	Tettsted	
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148854211		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148854211: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

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		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Skogskolonien Roland 20	H0101	102/32/0/20	0	0	0	0	

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/32

Bruksnavn	SKOGSKOL.ROLAND	Beregnet areal	106263.9
Etablert dato	12.10.1948	Historisk oppgitt areal	106263,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.8	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ 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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632671.75	607440.59	0	Ja	106263.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

SØRLUND ARVE WALTER
OTTO SOGNS VEI 13
0681 OSLO

Fakturanummer	100765162
Kundenummer	633618
Fakturadato	20.04.2026
Forfallsdato	**20.05.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00633618100000284**
Fakturabeløp NOK	**119,06**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 102/32/0/20/4211 - Skogskolonien Roland 20
Eier SØRLUND ARVE WALTER

Kommunale gebyrer mai 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
HYTTERENOVASJON	1,00	Stk	1632,80	1/1	010526-310526	95,25	25%

Netto	**95,25**
MVA	**23,81**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**119,06**

Grunnlag MVA høy sats: 95,25, MVA: 23,81

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00633618 AvtaleGiroreferanse 00633618100000284

Nordre Follo kommune

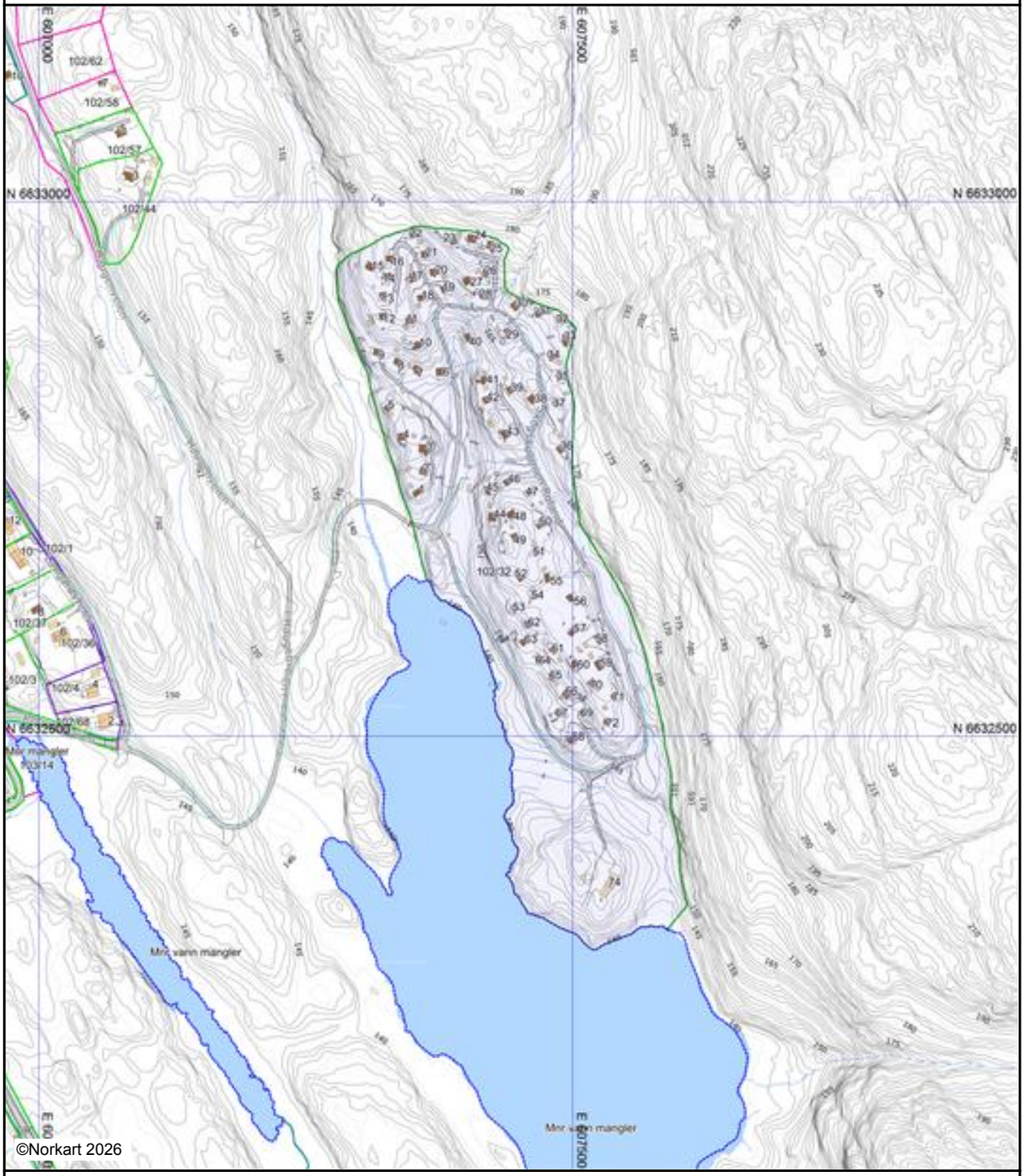
Grunnkart

Eiendom: 102/32/0/20
Adresse: Skogskolonien Roland 20
Dato: 04.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

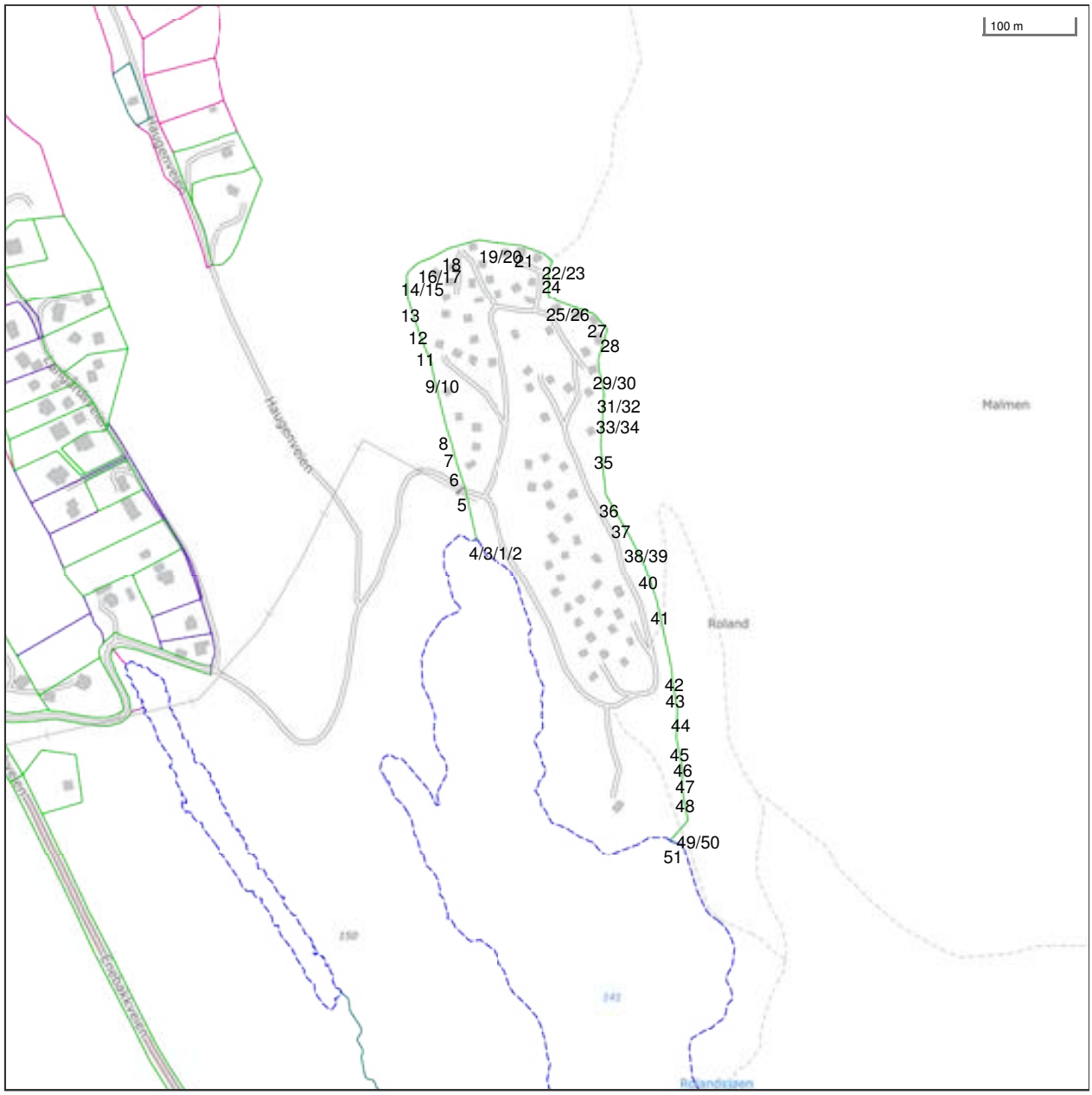
Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Utskriftsdato: 04.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 102/32//20



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 punktfeste
- 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 - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

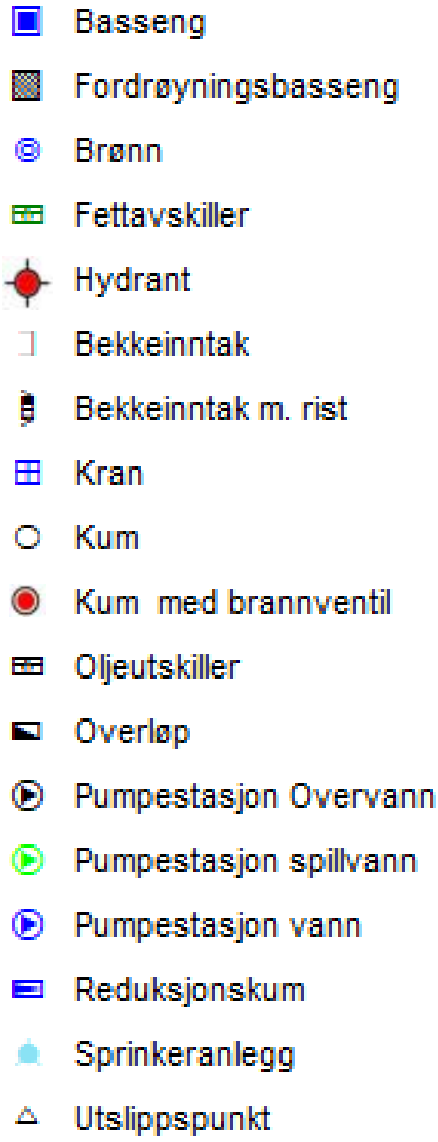
Areal	106 263,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6632671,75	**Øst**	607440,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6632645,81	607364,57	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	514,50	
2	6632645,87	607364,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,41	
3	6632645,84	607363,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,11	
4	6632653,96	607361,03	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	8,37	
5	6632702,21	607348,85	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	49,76	
6	6632729,91	607338,64	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	29,52	
7	6632750,35	607332,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,22	
8	6632768,23	607326,46	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	19,02	
9	6632823,57	607310,96	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	57,47	
10	6632839,69	607307,57	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,47	
11	6632860,23	607298,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,61	
12	6632884,83	607288,59	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	26,38	
13	6632909,01	607280,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,62	
14	6632935,33	607277,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,42	
15	6632940,68	607279,83	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	5,71	
16	6632950,38	607290,51	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	14,43	
17	6632956,62	607305,03	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	15,80	
18	6632967,27	607323,26	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	21,11	
19	6632977,41	607355,86	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	34,14	
20	6632975,17	607372,87	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,16	
21	6632972,78	607404,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,43	
22	6632964,89	607429,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,06	
23	6632956,69	607440,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,70	
24	6632945,09	607435,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,39	
25	6632918,02	607436,48	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	27,08	
26	6632911,56	607445,91	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	11,43	
27	6632898,16	607487,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,25	
28	6632881,51	607502,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,78	
29	6632847,28	607493,33	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	35,46	
30	6632835,03	607495,1	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	12,38	

31	6632819,53	607499,38	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,08	
32	6632810,19	607501,05	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	9,49	
33	6632800,06	607500,61	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	10,14	
34	6632783,26	607499,95	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,81	
35	6632753,16	607498,97	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	30,12	
36	6632699,71	607506,17	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	53,93	
37	6632676,51	607520,19	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	27,11	
38	6632656	607532,76	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	24,06	
39	6632646,41	607538,35	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	11,10	
40	6632621,38	607551,8	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,41	
41	6632582,36	607565,83	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,47	
42	6632509,83	607584,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,78	
43	6632491,21	607586,09	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	18,73	
44	6632465,05	607591,88	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	26,79	
45	6632432,25	607591,67	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	32,80	
46	6632414,39	607596,07	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	18,39	
47	6632396,52	607599,64	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	18,22	
48	6632375,9	607599,76	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	20,62	
49	6632342,33	607607,1	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	34,36	
50	6632329,22	607596,16	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	17,08	
51	6632319,36	607587,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,84	

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

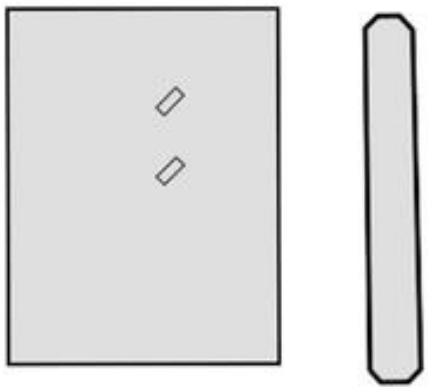
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Ark. L12/245

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 14.06.06



SKOGSKOLONIEN ROLAND, REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 22.05.06, justert 14.06.06 og med mindre vesentlig reguleringsendring av 18.10.06.

Planen er datert: 20.12.05

§1- FORMÅL
Formålet med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om bruk av området til fritidsbebyggelse. Det legges til rette for at eksisterende bebyggelse kan utvikles og moderniseres innefor gitte rammer. Dette bør imidlertid ikke skje slik at bygningenes historie og opprinnelige preg forsvinner.

§2- REGULERINGSFORMÅL
Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

Området er disponert til følgende formål: (§25 PBL)

Byggeområder for fritidsbebyggelse B1- B4 (§25.1. ledd nr 1)
Spesialområde, Naturvernområde (§25.1. ledd nr 6)
Fellesområder (§25.1. ledd nr 7)
- Felles avkjørsel og parkeringsareal FA og FP
- Felles lekeplass – FL 1-2
- Felles grøntareal FG 1-5
- Annet fellesareal, grendehus FH

§ 3- BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

a) Fellesbestemmelser
Bebyggelsen gis en utforming der den enkeltes hyttes form, materialbruk og farger i størst mulig grad beholdes.

Gjerder eller levegger skal utformes med en materialbruk og farger som harmonerer med omgivelsene. Terrasser kan avgrenses med levegger ut fra hytteveggen. Disse skal ha en max høyde på 1,10 m.

Skjøtsel skal ta sikte på å bevare den naturlige vegetasjonen. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av den naturlige vegetasjonen.

b) Område for frittliggende fritidsbebyggelse, felt B1-B4.
Området skal bebygges med fritidsbebyggelse Hver fritidsbolig er å betrakte som en hoved-bruksenhet. Det skal ikke være mer enn 72 enheter.

Maksimal størrelse på hovedhuset er 30m² BYA, jfr NS 3940. I tillegg tillates overbygget terrasse på inntil 15m² BYA, jfr NS 3940, såfremt taket ikke er en forlengelse av hovedtaket. Overbygget

kan ikke ha mer enn to tette vegger, hvorav én felles med hytta. Overbygget skal i takform, materialbruk, og farger harmonere med hytta.

Terrasser kan oppføres på max. to sider av huset og ikke mer enn 4,0 meter ut fra husvegg. Samlet terrasseareal er 25m², inkl. overbygget terrasse. Terrassen kan ikke ligge mer enn 1,0 meter over terreng på det høyeste punkt. I spesielle tilfeller der terrenget faller sterkt kan større høyder for terrasser godkjennes. Terrasser omfatter alle typer bygde anordninger unntatt rene jordfyllinger med plen eller steinheller. Utvendig oppholdsareal belagt med treverk anses som terrasse.

Bygningen skal være i én etasje, og eventuelt underbygget med kjeller der det passer med terrenget. Maksimal gesimshøyde er 3,50 m og maksimal mønehøyde er 5,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder godkjennes.

Uthus kan settes opp med max størrelse 10 m². Uthuset skal i materialbruk og farger harmonere med hovedhuset og skal være i én etasje uten kjeller. Maksimal gesimshøyde er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m.

Ved vurdering av tiltak på hyttene i område B3 og B4 skal det legges vekt på tilpasningen til landskapet og fjernvirkningen sett fra vassdraget. Eventuelle byggverk skal i slik sammenheng søkes lagt med orientering bort fra vassdraget.

Maks takvinkel er 40 grader og det skal være saltak med møneretning som følger husets lengderetning. Det tillates ett takoppløft eller ark med lengde inntil 1/3 av hyttetakets lengde. Maks gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det tillates ikke innlagt vann på hyttene. Det tillates sommervann til utvendig vannpost ved hver hytte.

Det må utarbeides en helhetlig plan for hvordan hytteområdet skal sikres en teknisk, helsemessig og hygienisk bruk av biotoaletter. Planen skal behandles både av forurensings- og helsemyndighet for en samordnet vurdering, før det gis tillatelse til installering av nye toaletter på hyttene.

.§ 4- SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE

Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende landskap og vegetasjon. Langs bredden av vassdraget skal det i jfr. vannressursloven § 11 opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for godkjente byggverk i vannkanten. Det tillates ikke oppføring av nye byggverk eller utvidelse av eksisterende byggverk i vernesonen.

I forbindelse med eksisterende badeplasser ved vannet tillates en forsiktig rydding av vegetasjonen. På eksisterende gressplen tillates enkel terrengbehandling og tilrettelegging for friluftsaktivitet, i den grad dette ikke forringer naturkvalitetene.

Det er ikke anledning til å begrense allmennhetens tilgang til vernesonen med gjerder eller på annen måte.

§ 5 - FELLESOMRÅDER

a) Felles avkjørsel og parkeringsområde. Parkeringsplassen er felles for andelshavere og besøkende til disse. Det skal være tilstrekkelig med parkeringsplasser til hyttekoloniens behov. Det skal opparbeides plass til søppelkasser/-container og postkasser.

b) Felles kjørbar gangvei. På gangveger tillates kun nødvendig kjøring ved tunge transporter til hyttene og ved transport av uføre samt ved drift av kommunens skoger.

c) Felles lekeområde, FL 1-2. Området kan ha lekeapparater og anlegg for lek, ballbane, husker og liknende. De tiltak eller inngrep som gjøres må ikke ha farge eller form som er til ulempe for omgivelsene. Det må kun brukes stedegen vegetasjon ved planting.

d) Felles grøntareal, FG 1-5. Eksisterende parkanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av det naturlige vegetasjonsbeltet. Det er ikke tillatt med hogst i området, men det kan søkes om felling av enkelttrær som er til fare for bebyggelsen. Begrunnet søknad stiles til Ski kommune. Det kan ikke gjøres inngrep som fyllinger eller murer.

   Eksisterende fellesbygg skal bevares og vedlikeholdes slik at deres opprinnelige funksjon kan forstås og deres særpreg ikke endres.

e) Annet fellesareal, grendehus. Allerede oppførte bygninger skal kunne vedlikeholdes og ombygges med det volum og de høyder de har i dag. Bebyggelsen skal ha en utforming der materialbruk og farger harmonerer med sitt opprinnelige uttrykk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ane Kristine Sørlund	9578-5994-4-502038	2026-06-03 13:34:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogskolonien Roland 20, 1404 SIGGERUD

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Ane Sørlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arve Walter Sørlund

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Usikker når, men trolig ca 10 år siden. Utført som vennetjeneste. Tak, stuevindu og hoveddør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lund Elektro Installasjon Bestilt 2013

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ane Kristine Sørlund	**2026-06-03**

Identifikasjon

Ane Kristine Sørlund

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

Vedtekter for sameiet Skogskolonien Roland



Versjon	**1.8**
Laget dato	**08.02.2022**
Laget av	**Styret**
Godkjent av	**Årsmøtet**
Godkjent dato	**22.03.2022**
Revidert av	**Styret**

Innholdsfortegnelse

1. Referanser 2
2. Innledning 2
3. Formål 2
4. Virkeområde 2
5. Seksjon 2
6. Rettigheter 3
7. Økonomiske forpliktelser 3
8. Dugnad 3
9. Fremleie eller utleie 3
10. Byggemeldinger e.l. 3
11. Nabovarsel 3
12. Retten til reseksjonering 4
13. Salg og kjøp 4
14. Pantsettelse 4
15. Overdragelse 4
16. Sanksjoner 4
17. Pålegg 4
18. Styret 5
19. Driften 5
20. Revisjon 5
21. Årsmøtet 5
21.1 Årsmøtets oppgaver 5
21.2 Stemmerett/stemmegivning 6
21.3 Ekstraordinært årsmøte 6
22. Medlemsmøter 6
23. Vedtektsendringer 6
24. Oppløsning 7
25. Utfyllende bestemmelser 7
25.1 Generelt 7
25.2 Ro 7
25.3 Vann 7
25.4 Fast bopel 7
25.5 Gjerder 7
25.6 Veier og stier 7

25.7 Beplantning 7
25.8 Trær 7
25.9 Renovasjon 8
25.10 Dyrehold 8
25.11 Båter 8
25.12 Sameiets eiendeler 8
25.13 Motorkjøretøy 8
25.14 Skytevåpen 8
25.15 Bommen 8
25.16 Fotball 8

1. Referanser

- Lov om eierseksjoner (2017)
- Plan- og bygningsloven (2008)
- Markaloven (2009)
- Ski kommunes reguleringsplan for Skogskolonien Roland (2006).

2. Innledning

Skogskolonien Roland ble stiftet 17.09.1948 og ble da stiftet som et andelslag. Skogskolonien Roland eier tomten nordøst for Rolandsvannet, på ca. 108 dekar i Nordre Follo kommune i Viken fylke. Skogskolonien Rolands adresse er: Skogskolonien Roland, 1404 Siggerud.

Fra 12.05.2021 ble eiendommen seksjonert, tinglyst og registrert i Kartverket som et eierseksjonssameie med nr. 3020 102/32 (hhv. Kommune- gårds- og bruksnummer).

3. Formål

Formålet med sameiet er å skaffe seksjonseierne et rimelig og godt fritids- og feriested. Videre skal sameiet legge til rette for infrastruktur og fellesanlegg slik at seksjonseierne kan oppføre hytter innenfor gjeldende regler.

4. Virkeområde

Vedtektene gjelder på sameiets eiendom. Seksjonseierne plikter å rette seg etter disse vedtekter. Vedtektene gjelder også for seksjonseiernes familie, venner, gjester eller andre som seksjonseierne lar benytte området.

5. Seksjon

En person kan kun være eier eller medeier av to seksjoner. Kun privatpersoner kan bli seksjonseier. Ved kjøp av en seksjon, blir kjøper seksjonseier. Kjøp av seksjon må godkjennes

av styret og kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelt avslag kan klages til årsmøtet. For øvrig vises til bestemmelsene i eierseksjonslovens § 23.

6. Rettigheter

Når styret har fått bekreftet melding om ny seksjonseier, får vedkommende møterett og stemmerett ved årsmøtet.

7. Økonomiske forpliktelser

Årsmøtet fastsetter årsavgiftens størrelse. Den skal betales i henhold til fastsatt frist.

Ved salg av seksjon, betales eierskiftegebyr av selger. Eierskiftegebyret utgjør fire ganger rettsgebyret.

Seksjonseierne plikter å betale økonomiske forpliktelser innen forfall. Det påløper et purregebyr dersom regninger ikke er betalt innen forfall.

8. Dugnad

Styret ved plankomiteen arrangerer dugnader i løpet av året. Styret ber seksjonseierne å delta på disse dugnadene, da egeninnsats fra seksjonseierne i stor grad bidrar til å holde årsavgiften så lav som mulig. Arbeid på dugnader skjer på eget ansvar.

9. Fremleie eller utleie

Seksjonseierne må ikke fremleie eller leie ut sine hytter uten styrets samtykke. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

10. Byggemeldinger e.l.

Meldinger etter plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan skal sendes Nordre Follo kommune. Styret skal ha kopi av meldingen med vedlegg for å kunne komme med skriftlig uttalelse til Nordre Follo kommune. Styret skal vurdere om tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen, samt er i samsvar med historikk, skikk, sedvane, tradisjon, osv. i slike saker.

Arbeidet må ikke påbegynnes før tiltak(et)/-ene er godkjent av Nordre Follo kommune. Søknader skal inneholde en fremdriftsplan og eventuelt behov for anleggsvei. Seksjonseieren kan bli pålagt å gjenopprette opprinnelig adkomstvei.

Sprengningsarbeider skal godkjennes av styret og er ikke tillatt i tiden 15. juni til 1. september.

11. Nabovarsel

De berørte hyttenaboer og styret skal varsles med nabovarsel om byggemeldinger. Skjema for nabovarsel i ordinære kommunale byggesøknader skal benyttes.

12. Retten til reseksjonering

Seksjonseier har rett til å reseksjonere når det utbygges i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelse. Den seksjonen/de seksjonene som utløser behovet for reseksjoneringen, skal søke om og betale gebyret/kostnaden for dette.

13. Salg og kjøp

Når en seksjon skal selges, er det avtalt forkjøpsrett i sameiet.

Ønsker en seksjonseier å selge sin seksjon, må dette meldes skriftlig til styret, med oppgave over pris, kjøpers navn og adresse. Kjøper skal godkjennes av styret, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret plikter å informere de øvrige seksjonseiere om salget. Frist for forkjøpsrett er 14 dager etter publisering. Styret eller en av seksjonseierne kan bruke forkjøpsrett innen 14 dager etter at salget ble publisert.

Forkjøpsrett vil si at man går inn som kjøper ved å betale oppgitt salgssum. Selger plikter å opplyse kjøper om sameiets vedtekter før kjøpekontrakt signeres. Vedtektene bør inngå i salgsoppgave, prospekt, e.l.

14. Pantsettelse

Eiendommen eller deler av denne, kan ikke pantsettes. Det er kun tillatt for den enkelte seksjonseier å pantsette sin seksjon.

15. Overdragelse

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til styret av seksjonseier/e. Overdragelse av seksjonen kan bare skje med styrets samtykke, men ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelsen er først gyldig når ny seksjonseier er meddelt styret og bekreftet av styrets leder.

16. Sanksjoner

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens §§ 38 og 39. Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

17. Pålegg

Styret eller det valgte organ på Skogskolonien Roland som styret gir fullmakt, kan gi seksjonseierne pålegg om å følge vedtektene innen rimelig frist.

18. Styret

Sameiet ledes av et styre på 5 seksjonseiere. Styret består av leder, nestleder, kasserer, sekretær og et styremedlem. I tillegg er det 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for 2 år. Styreleder skal velges særskilt av årsmøtet. Varamedlemmene velges av årsmøtet for 1 år. Styret kan treffe vedtak når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Det føres protokoll over styrets forhandlinger, hvor alle vedtak føres inn. Lagets navn tegnes av minst 2 fra styret. Ved inhabilitet i saker skal styremedlemmet fratre behandlingen.

Styret utarbeider årsberetning og regnskap ved årets slutt. Dette fremlegges på årsmøtet sammen med budsjett for kommende år. Styrets godtgjørelse fastsettes av årsmøtet.

19. Driften

Styrets leder innkaller til de styremøter som anses nødvendig. Styret plikter å påse at det føres nøyaktig regnskap over sameiets virksomhet. Regnskapet følger kalenderåret. Alle regnskap fra det foregående år bør være avsluttet innen utgangen av januar måned påfølgende år.

20. Revisjon

Årsmøtet velger 2 revisorer til å revidere sameiets regnskap. Disse velges for 2 år. Det kan også ansettes fagrevisorer. Revisorene skal påse at regnskapene føres på betryggende måte. Årsrevisjon og ettersyn bør være avsluttet og beretning gitt innen 1. mars påfølgende år. Årsregnskap og beretning skal forelegges årsmøtet.

21. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets høyeste myndighet. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni hvert år, og ledes av leder eller dirigent valgt blant møtedeltakerne på møtet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Forslag som skal behandles på årsmøtet, må være sendt til styret senest 4 uker før årsmøtet. Årsmøtedokumenter, dvs. fullstendig saksliste og andre nødvendige saksdokumenter med forslag, skal sendes ut til seksjonseierne senest 2 uker før årsmøtet.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Alle som er oppført som seksjonseiere, har adgang til årsmøtet. Styret kan godkjenne at andre personer og/eller media er til stede.

Alle avgjørelser på årsmøtet tas med flertall av de som faktisk møter opp på årsmøtet.

21.1 Årsmøtets oppgaver

a. Godkjenne de stemmeberettigede
b. Godkjenne innkallingen, saksliste og forretningsorden
c. Velge dirigent, sekretær, samt 2 representanter til å underskrive protokollen
d. Behandle styrets og komitéenes årsmeldinger
e. Behandle regnskap for siste år
f. Behandle innkomne forslag og saker

g. Behandle budsjett for kommende år, inkludert årsavgift, eierskiftegebyr og purregebyr
h. Foreta valg av:
- Styret med leder, nestleder, sekretær, kasserer, et styremedlem og to vara-styremedlemmer eller de av disse som er på valg
- To revisorer
- Leder og medlemmer til særskilte komitéer som årsmøtet har vedtatt å opprette
- Valgkomité med minst to medlemmer.

21.2 Stemmerett/stemmegivning

Myndige personer som seksjonseieren har gitt skriftlig fullmakt, kan avgi stemme på vegne av seksjonseier. Det kan kun avgis én stemme pr. seksjon. For at et vedtak skal være gyldig, må det være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag og det fremmes krav om det.

Ved skriftlige valg kan bare foreslåtte kandidater føres opp på stemmeseddelen. Stemmesedler som er blanke, eller som ikke inneholder foreslåtte kandidater, eller ikke inneholder det antall det stemmes over, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, foretas omvalg mellom de to kandidater som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle, for å anses valgt, ha mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Dette gjelder ikke ved valg av varamedlemmer. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidater, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget med loddtrekning.

21.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i sameiet innkalles av styret med minst 3 dagers varsel etter:

a) vedtak på årsmøte i sameiet
b) vedtak i styret i sameiet
c) dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte i sameiet kan bare behandle de saker som er angitt i vedtaket eller i kravet om innkalling av årsmøtet.

22. Medlemsmøter

Medlemsmøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når et flertall av seksjonseierne krever det.

23. Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i sameiet etter å ha vært oppført på sakslisten, og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

24. Oppløsning

Oppløsning av sameiet kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 100%. Hvis sameiet oppløses, skal virksomheten avvikles og seksjonskapitalen betales tilbake til seksjonseierne etter at forpliktelser er dekket og såfremt det er midler til det. Mulig overskudd skal deles mellom seksjonseierne. Jf for øvrig § 51 i eierseksjonsloven.

25. Utfyllende bestemmelser

25.1 Generelt

Alle som oppholder seg på sameiets eiendom, plikter å ta hensyn til andre. Søppel, hageavfall, avkapp og lignende skal innen rimelig tid fjernes. Det er spesielt viktig å ta hensyn når det gjelder støyende aktivitet som f.eks. motorredskaper.

25.2 Ro

Det bør være ro på området etter klokken 24:00.

25.3 Vann

Seksjonseierne plikter å ha en godt synlig stoppekran for sommervannet. Det er ikke tillatt å legge inn vann og kloakk i hytte eller uthus. Seksjonseierne henstilles til å ta hensyn ved bruk av vann og ikke bruke vann unødig.

25.4 Fast bopel

26. Det er ikke tillatt å ha fast bopel i hyttene.

25.5 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn sin hytte eller deler av området. Styret kan godkjenne gjerder av sikkerhetsmessig art.

25.6 Veier og stier

Det er ikke tillatt å legge beslag på eller stenge av ferdselsveier eller stier. Det er ikke tillatt å etablere nye ferdselsveier eller stier som er til ulempe for andre seksjonseiere.

25.7 Beplantning

Det må ikke foretas beplantning eller lignende som innskrenker fellesområdene eller til sjenanse for naboer. Seksjonseiere plikter å holde beplantet areal ved like og holde øvrig vegetasjon i nærheten av egen hytte nede.

25.8 Trær

Felling av trær på sameiets eiendom skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke trær som utgjør en fare for folk, hytter eller strømledninger. Ved nabotvister om dette skal styret kontaktes. Se reguleringsplanen.

25.9 Renovasjon

Tømming av toaletter skal foregå i septiktankene. Bioposer skal ikke benyttes. Husholdningsavfall skal legges godt innpakket i søppelcontainer. Hvis denne er full eller ikke er satt ut, plikter seksjonseierne å ta med søppelet hjem. Utslagsvann må tømmes slik at det ikke sjenerer eller er til ulempe for andre.

25.10 Dyrehold

Hunder bør holdes i bånd. Hundeeiere må fjerne hundeavføring. Husdyr utenom kjæledyr må godkjennes av styret.

25.11 Båter

Det er kun tillatt å bruke kano og kajakk. Robåten er til beredskap ved ulykker og må ikke brukes på annen måte.

25.12 Sameiets eiendeler

Disse må brukes med forsiktighet og under ansvar. Utlånt tilhenger, verktøy og redskap må etter bruk leveres tilbake i ordentlig og rengjort stand. Det er ikke tillatt å beholde slike eiendeler utover den tiden det tar å utføre aktuell jobb, normalt en dag. Styret har nøkler til redskapsbodene.

25.13 Motorkjøretøy

Ved bruk av motorkjøretøy på området må det utvises ekstra aktsomhet. Det er tillatt å kjøre fram til sine hytter etter behov, så langt dette er forsvarlig uten å skade vei eller terreng. All annen kjøring innenfor området er forbudt. Tomgangskjøring er forbudt. Motorkjøretøy skal parkeres på parkeringsplassen. Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsen kan gis av styret etter søknad. Dispensasjonen skal ligge synlig i frontruten i bilen.

25.14 Skytevåpen

All bruk av skytevåpen er forbudt. Dette gjelder også luftgevær, unntatt på Festodden.

25.15 Bommen

Bommen skal alltid låses.

25.16 Fotball

Fotballspill bør foregå på fotballbanen.

Oslo, (22.03.2022)

Styret Skogskolonien Roland

Skogskolonien Roland 20

Avstand til byer

Oslo	24 min

Aktiviteter

Klemetsrud idrettsanlegg	6 min
Klemetsrud skole	7 min
Siggerud Idrettspark	8 min
Siggerudhallen	8 min
Rudshøgda aktivitetsplass, ballbane	11 min
Bjørndal skole	11 min
Mortensrud kunstgressbane	11 min
Søndre Nordstrand videregående	11 min

Sport

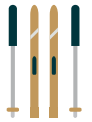
Klemetsrud idrettsanlegg	6 min
Klemetsrud skole	7 min
Sport og Mosjon	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	12 min

Dagligvare

Joker Klemetsrud	7 min
Coop Extra Siggerud	8 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 770 m
- 52 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Offentlig transport

Hauketo stasjon	12 min	
Linje L2, L2x	9 km	
Ljan stasjon	15 min	
Linje L2	10.5 km	
Oslo S	21 min	
Totalt 24 ulike linjer	17.5 km	
Rolandsveien	13 min	
Linje 517, 550	1.2 km	
Oslo Gardermoen	47 min	



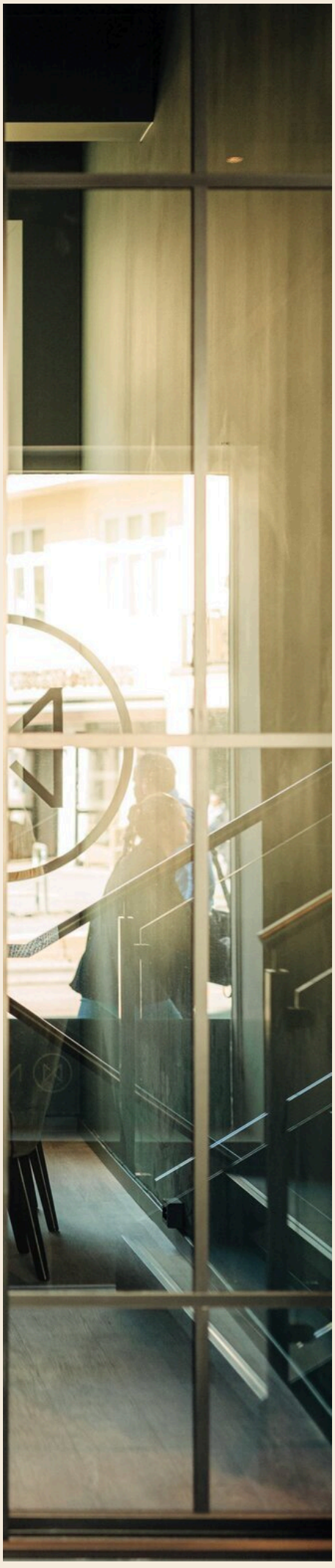


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogskolonien Roland 20 1404 SIGGERUD
Matrikkel: Gnr 102, bnr 32, snr 20 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer J. S. Johannessen

Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617