HAUGASTØLVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Info kommunen
Servitutter
Meglers verdivurdering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 238, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1479 **Referansenummer:** IM1224

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført må murt/ støpt grunnmur, fundamentert til fjell. Kjelleretasje og 1. etasje er oppført i mur/ lettbetong/ porebetong, også i etasjeskille mellom disse etasjene. Boligen ble opprinnelig oppført med flat takkonstruksjon i tre, men ble påbygget med sperretak og loftsetasje 1992.

Boligen ble i 1999 påbygget i alle 3 etasjer med utvidet inngangsparti, stue og et soverom.

Boligen fremstår løpende vedlikeholdt. Kjøkken er av eldre dato, med pusset opp med nyere benkeplate og malte fronter. Bad og vaskerom er av eldre dato, og oppussing av disse, spesielt de som er bemerket i rapporten bør planlegges.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot via balkong.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Yttervegger i kjeller og 1. etasje er av mur/ lett betong, utvendig pusset, belagt med skifer, og med noe trekledning. Gavelvegger i loftsetasjen har trekledning.
Boligen er opprinnelig oppført med flat takkonstruksjon, som i 1992 ble påbygget med sperrekonstruksjon og innredet loftsetasje.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Det er registrert vinduer fra byggeår, 1984 og 1998.
Vaskerom har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har 3 stk malte hovedytterdører, 4 stk malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Boligen har flere opparbeidede uteplasser. Stor terrasse 1. etasje, opparbeidet på 2 sider av bygget. Her er det beisende terrassebord og malt tre rekkverk.
På del av denne ble det i 2020 opparbeidet en hagestue med skyvedører og plasttak. Størrelse terrasse ca 70 kvm. Hagestue ca 7 kvm.
Kontoret har fransk balkong.
Fra loftsetasjen er det utgang til 2 balkonger, oppført i impregnerte materialer i konstruksjon og terrassebord. Malt tre rekkverk.
Størrelse terrasse 1. etasje kvm, hagestue kvm, balkong er loftsetasje på ca 8 og 10 kvm.

Skiferlagt murt trapp ved inngangsparti. Trapper av tre til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og porebertongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har murt pipe og peis med innsats. Det har i følge eier nylig vært branntilsyn. Der ble avstand fra feiluke til skyvedør påpekt for liten. Tiltaket var å plassere stein innenfor feiluke. Dette er utført.
Boligen har ikke oppholdsrom, beliggende mot terreng, hvor ikke vegg er av mur/ betong. Det er derfor ikke utført hulltaking i denne type konstruksjon.
Bygningen har råkjeller under betongdekke. Her er det fjell i store deler av rommet.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad loftsetasje
Flislagt bad i følge eier opparbeidet 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon på badet
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert bide, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1. etasje
Flislagt bad fra ca 2010 i følge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette badet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom kjeller
Vaskerom med flislagt gulv og malte strielagte vegger.
Benkeinnredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Bad/vaskerom utleiedel
Flislagt bad opparbeidet i forbindelse med påbygg 1998/ 99.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i sovealkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkenet ble i følge eier oppusset med lakkering av fronter og ny benkeplate 2010.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er noe vannrør av kobber fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.
Det er installert bergvarmepumpe, for oppvarming og forbruksvann. Egen bereder på forbruksvann på ca 300 L. Anlegget ble montert 2021/ 22.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer. De fleste fra 1971, og noen oppgradert eller ettermontert.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med nyere automatsikringer. Store deler av anlegger er oppgradert, og anlegg i loftsetasjen er fra 1998.
Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1971. Påbygg fra 1999 har ikke vegger mot terreng.
Murt grunnmur, fundamentert til fjell. delvis utvendig belagt med skifer.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker i forbindelse med terrassen.
Tomten er høytliggende og i skrått terreng. Deler av terreng er belagt med terrasse, og lar seg ikke vurdere. Øvring terreng har fall fra bygget.
Utvendige avløpsrør er av betong, stål og soli, fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser at det er en nedgravd oljetank av stål. Denne ble tatt ut av drift 2001.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

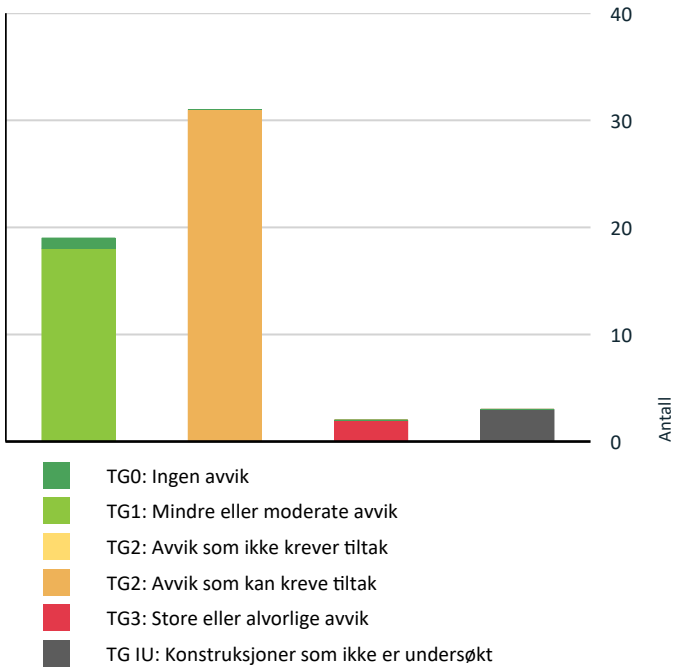
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger fra 1999, har noe forandret romplan, 1. og loftsetasje. Det skulle være et utbygg på kjøkkenside, som ikke ble bygget.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

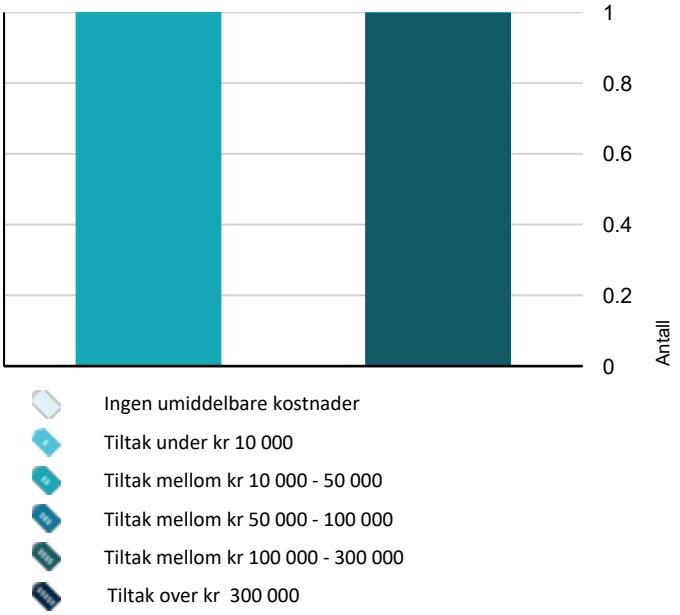
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad loftsetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom kjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loftsetasje > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loftsetasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loftsetasje > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad loftsetasje > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Utleiedel > Stue/kjøkken utleiedel > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Loftsetasje påbygget
1999	Tilbygg	Påbygg i alle 3 etasjer. Det er fremlagt full byggesaksmappe på arbeidene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot via balkong.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekket har lang holdbarhet, men det har mistet noe farge.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i kjeller og 1. etasje er av mur/ lett betong, utvendig pusset, belagt med skifer, og med noe trekledning. Gavelvegger i loftsetasjen har trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen fremstår løpende vedlikeholdt utvendig. Med bakgrunn i alder på utvendig bordkledning, kan det være behov for noe utskifting, uten at dette ble observert ved befaringen. Det bemerkes at dette er skåret 1`tommes vildmarkskledning som har meget lang levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige overflater må ha løpende vedlikehold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen er opprinnelig oppført med flat takkonstruksjon, som i 1992 ble påbygget med sperrekonstruksjon og innredet loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Det er registrert vinduer fra byggeår, 1984 og 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i opprinnelig del har flere vinduer som i følge eier fikk skiftet glass i 1998, i forbindelse med påbygg.
Karmer fremstår vedlikeholdt, men også noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Energitap: Slitte og gamle vinduer kan ha dårlig tetning, noe som fører til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Sikkerhet: Eldre vinduer kan være enklere å bryte opp, noe som reduserer boligens sikkerhet mot innbrudd.
Vedlikehold: Eldre vinduer kan kreve hyppigere vedlikehold og reparasjoner for å opprettholde funksjonaliteten.

TG 2 Vinduer - Kjeller

Vaskerom har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer vil ha en god energieffekt.

TG 2 Dører

Bygningen har 3 stk malte hovedytterdører, 4 stk malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har stort sett funksjon, men eldre isolerglass har dårligere energieffekt en dagens dører, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at dører er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Energitap: En slitt dør kan ha dårlig tetning, noe som fører til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Sikkerhet: Gamle dører kan være enklere å bryte opp, noe som reduserer boligens sikkerhet mot innbrudd.
Vedlikehold: En slitt dør kan kreve hyppigere vedlikehold og reparasjoner for å opprettholde funksjonaliteten.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere opparbeidede uteplasser. Stor terrasse 1. etasje, opparbeidet på 2 sider av bygget. Her er det beisende terrassebord og malt tre rekkverk.
På del av denne ble det i 2020 opparbeidet en hagestue med skyvedører og plasttak. Størrelse terrasse ca 70 kvm. Hagestue ca 7 kvm.
Kontoret har fransk balkong.
Fra loftsetasjen er det utgang til 2 balkonger, oppført i impregnerte materialer i konstruksjon og terrassebord. Malt tre rekkverk.
Størrelse terrasse 1. etasje kvm, hagestue kvm, balkong er loftsetasje på ca 8 og 10 kvm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til 90 cm. Dagens forskrift krever 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger og terrasser trenger løpende vedlikehold. Det er ikke krav om å utbedre rekkverk, da det tilfredstiller kravet på oppføringstidspunktet, men deg fullstendig utskifting av dette bær det heves til dagens krav.





TG 2 Utvendige trapper

Skiferlagt murt trapp ved inngangsparti. Trapper av tre til hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader og løs skifer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Murt trapp med skifer trenger vedlikehold.







INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

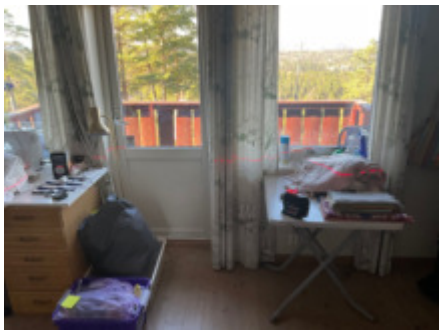
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fremstår stort sett med normal slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og porebertongdekke.



TG 2 Radon

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

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe og peis med innsats. Det har i følge eier nylig vært branntilsyn. Der ble avstand fra feiluke til skyvedør påpekt for liten. Tiltaket var å plassere stein innenfor feiluke. Dette er utført.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har ikke oppholdsrom, beliggende mot terreng, hvor ikke vegg er av mur/ betong. Det er derfor ikke utført hulltaking i denne type konstruksjon.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har råkjeller under betongdekke. Her er det fjell i store deler av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Materialer i tak og vegger mot terreng tåler høy fuktighet. Det er registrert noe tegn på tidvis fukt spesielt på fjell og ved en ventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet bør ikke benyttes til lagring av biologiske materialer som papp og treverk.







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eier har hådløper som ikke er montert.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFTSETASJE

Generell

Flislagt bad i følge eier opparbeidet 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon på badet

LOFT > BAD LOFTSETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er sprekk i flis under toalettskål.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LOFT > BAD LOFTSETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik i sluk er så prekært at oppussing av badet må påregnes. Det vil da være naturlig å opparbeide riktig fall til sluk.

LOFT > BAD LOFTSETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Skrue til klem ring er ikke riktig montert, og klem ring har ikke full funksjon. Ved forandret/ høyere bruk vil det her oppstå en lekkasje til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Alder på bad og løsninger tilsier at oppussing av badet må vurderes. Det bør vurderes å dusje andre steder en på dette badet inntil forhold er utbedret. Det er mulig at fagmann kan fikse feilen rundt sluk, men det vil ikke bli gitt noe garanti på dette. Overslag er på lokal utbedring. Oppussing av hele badet kommer fort over 300.000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





LOFT > BAD LOFTSETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert bide, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFT > BAD LOFTSETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD LOFTSETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Flislagt bad fra ca 2010 i følge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette badet.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilstandsrapport

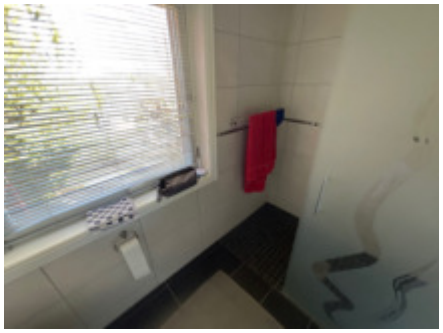
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Vindu er i det som er definert som våt some på badet.
Her er det lister og utforminger i malt tre.
Det er også registrert noe manglende fuger på innpassing til toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom i flis mot døråpning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Flis har kun noe manglende flislim, og har full funksjon. Det er ike registrert sprekker i flis eller fuger.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran fra 2004 er vurdert til over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid membran er ca 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Krav til løsning for synliggjøring av en eventuell lekkasje kom 2010.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM KJELLER

TG 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv og malte strielagte vegger. Benkeinnredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er ikke utført undersøkelser på vaskeommet, da dagens forskrift automatisk gir badet TG 3, basert på alder. Det er ikke registrert membran i gulvet via synlig sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet bør oppgraderes med dokumenterte løsning. Forandret bruk med høyere belastning en det rommet utsettes for i dag, kan føre til skader på omliggende konstruksjoner. Risiko må selv vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM KJELLER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

Generell

Flislagt bad opparbeidet i forbindelse med påbygg 1998/ 99.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

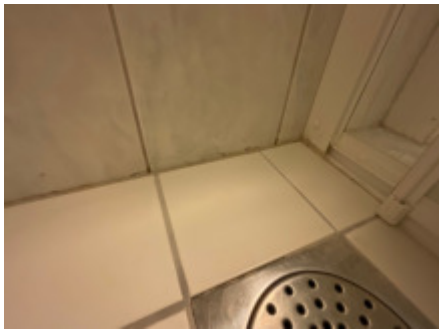
Tilstandsrapport

Det er registrert en sprekk i flis inne i dusjhjørne.
Det er også noe oppsprekking av maling i taket.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avvik i taket kan oppstå hvis ikke mekanisk avtrekk benyttes ved dusjing.



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har 2 sluk. Dusjsone har eget skul, begrenset med terskel. Sluk midt på gulvet her ikke tilstrekkelig fall for å fange opp eventuelt lekkasejvann fra et sprukket rør, eller vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bad/ vaskerommet har full funksjon med avviket. Det er kun ved en større vannlekkasje at vannet kan presses ut døråpning.
Som lekkasjesikring bør det monteres vannstoppsystem, med føler. Utbedring av fallforhold er ikke økonomisk forsvarlig, da badet fungerer. Det er kun ved en større vannlekkasje at vann kan presses ut døråpning.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

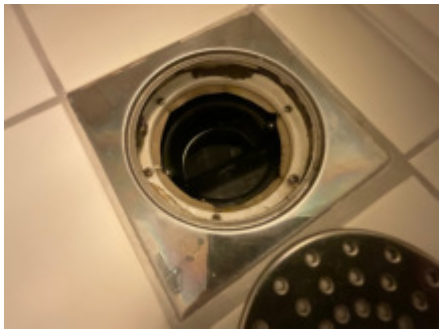
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

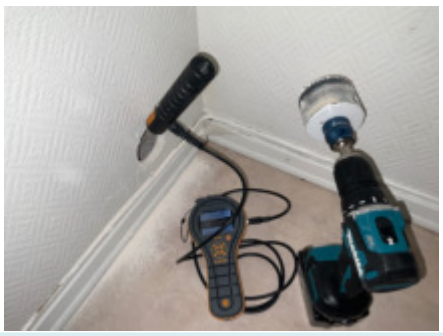
Det er mekanisk avtrekk.



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i sovealkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkenet ble i følge eier oppusset med lakkering av fronter og ny benkeplate 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger - kobber

Det er noe vannrør av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

TG 1 Varmesentral

Det er installert bergvarmepumpe, for oppvarming og forbruksvann. Egen bereder på forbruksvann på ca 300 L. Anlegget ble montert 2021/ 22.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme til radiatorer. De fleste fra 1971, og noen oppgradert eller ettermontert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorer og røropplegget fra byggeåret er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med nyere automatsikringer. Store deler av anlegger er oppgradert, og anlegg i loftsetasjen er fra 1998.

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.
   1971 Det gjenstår kun noen få kontakter fra byggeår i følge eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i eier eie tid er utført av godkjent bedrift.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier har samsvarserklæring fra Muribø for elarbeid utført på kjøkken og bad 1.etg. 2010.

   Antagelig forefinnes også samsvarserklæringer fra alt arbeid som er utført av Larmerud og Muribø, i følge eier.

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971. Påbygg fra 1999 har ikke vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Store deler av grunnmur mot terreng er synlig fra råkjeller.
Boliger fundamentert til fjell har en solid fundamentering, men den lar seg ikke drenere på en tilfredsstillende måte. Det må påregnes fukt i kjeller, da tilfredsstillende drenering må etableres under støpte konstruksjoner. Dette lar seg ikke gjøre.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, fundamentert til fjell. delvis utvendig belagt med skifer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker i forbindelse med terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skade må utbedres for å hindre videre utvikling av sprekker.

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Tomten er høytliggende og i skrått terreng. Deler av terreng er belagt med terrasse, og lar seg ikke vurdere. Øvrig terreng har fall fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong, stål og soli, fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsledning ble i 2006 inspisert, spylt og utbedret ved graving da det hadde gått tett på grunn av inngrodde røtter. Det er fremlagt rapport på arbeidene som beskriver avløpstøt av betong, soil og stålrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Eier opplyser at det er en nedgravd oljetank av stål. Denne ble tatt ut av drift 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Eier opplyser at tanken ble tømt rengjort og gjennfylt, Men har ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er oppført en garasje på støpt såle, med yttervegger av enkelt bindingsverk, og sperretak belagt med betongtakstein. Garasje er oppdelt i en dobbeltgarasje og en enkelt garasje med innvendig dør. Det er 3 porter hvor en har åpner. Det er montert elbil lader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

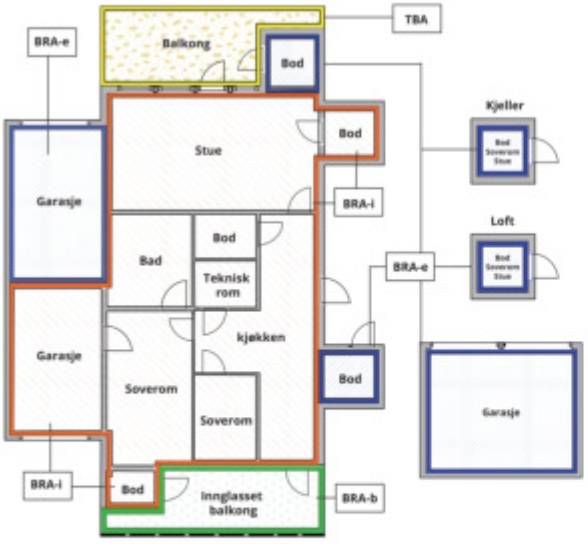
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	75			75		8	83
1. Etasje	112		7	119	70		119
Kjeller hoveddel	40	2		42			42
Utleiedel	32			32			32
SUM	**259**	**2**	**7**		**70**	**8**	**276**
SUM BRA	**268**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad loftsetasje		
1. Etasje	Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Kontor, Bad 1. etasje		
Kjeller hoveddel	Entré, Vaskerom kjeller, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Uinnredet kjellerrom	Utvendig redskapsbod	
Utleiedel	Stue/kjøkken utleiedel, Sovealkove, Bad/vaskerom utleiedel		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er krevende å måle korrekt, på grunn av skråtak, forskjellige takhøyder og få muligheter for kryssmåling gjennom lofts etasjen. Dette gjelder også kjelleretasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger fra 1999, har noe forandret romplan, 1. og loftsetasje. Det skulle være et utbygg på kjøkkenside, som ikke ble bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har dokumentasjon på utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Råkjeller og utvendig redskapsbod, har ikke tilstrekkelig takøyde for å være målbart. Arealene er ikke medtatt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		47		47	
SUM		**47**			

SUM BRA	47

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	243	16
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Trond Hartmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	338		0	1356.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugastølveien 3

Hjemmelshaver
Hartmark Inger Elisabeth, Hartmark Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin høytliggende beliggenhet i Haugastølveien, med kort vei til Kolbotn sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet utsiktstomt med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

År
1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025	Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2025	Opplysninger om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2025	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.03.2025	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2025	
2	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IM1224

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120230048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Hartmark	Inger Elisabeth Hartmark

Gateadresse
Haugastølveien 3

Poststed	Postnr
Kolbotn	1410

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: ECONA forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120230048

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann, strøm, snekker
Arbeid utført av	Larmerud, Muribø, John Haga AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rørlegger Larmerud

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygget nytt bad

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	skiftet rør mellom hus og kum ved garasje
Arbeid utført av	Stake & Graveservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tettestein i feierluke, pga kort avstand til garderobedør.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elarbeid på boligen er utført av Muribø
Arbeid utført av	Muribø, Aporo (bergvarme)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader i garasje

Document reference: 120230048

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 30 m2 hybelleilighet med kjøkken og bad. Eget nr. U0101

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eget nr U0101

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo har rett til vann/avløpsledning over tomta

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: HAR IKKE FUNNET FERDIGATTEST FRA 1999

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120230048

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120230048

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond hartmark	b7acc2d92f86d91aca24993014a439f41be5de7e	24.03.2025 20:04:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Elisabeth Hartmark	40645a177531f8f000b43d4ec6f446756b9092f5	03.04.2025 12:45:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120230048

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFO KOMMUNEN

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGASTØLVEIEN 3	Beregnet areal	1356.4
Etablert dato	01.11.1966	Historisk oppgitt areal	1356
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	238/338
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/338
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.03.1977			238/338 (-1028), 238/428 (1028)
Sammenslåing Sammenslåing	03.03.1977			0217-39/138, 238/338
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.1966			238/59 (-1356), 238/338 (1356)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632389.92	601040.93	0	Ja	1356.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HARTMARK INGER ELISABETH F240942*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Haugastølveien 3 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
HARTMARK TROND F260541*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Haugastølveien 3 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Haugastølveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	701 Nedre Ormerud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Hellerasten	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13296901		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1971
2	13296901	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.06.2001
3	6630324		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	03.11.1989

1: Bygning 13296901: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	314
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	314
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1971	28.04.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugastølveien 3	H0101	238/338	282	6	2	2	Kjøkken
Bolig	Haugastølveien 3	U0101	238/338	32	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	118	0	118	0	0	0
U01	1	118	0	118	0	0	0

2: Bygningsendring 13296901-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.06.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato

Rammetillatelse	25.08.1999	01.09.1999
Igangsettingstillatelse	25.08.1999	01.09.1999
Tatt i bruk	01.06.2001	22.02.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugastølveien 3	U0101	238/338	32	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	78	0	78	0	0	0
H01	0	30	0	30	0	0	0
U01	1	30	0	30	0	0	0

3: Bygning 6630324: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 03.11.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.02.1987	06.02.1987
Igangsettingstillatelse	06.10.1989	06.10.1989
Tatt i bruk	03.11.1989	03.11.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	238/338	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Utskriftsdato: 19.03.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	16 382,64 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	11 806,80 kr
Sum	**32 135,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	179 m3	34,20 kr	1/1	0 %	6 121,80 kr	6 121,80 kr
Forbruk avløp i fjor	179 m3	41,85 kr	1/1	0 %	7 491,15 kr	7 491,15 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-153 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-5 232,60 kr	-5 232,60 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-153 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-6 403,05 kr	-6 403,05 kr
A konto forbruk vann i år	179 m3	56,54 kr	1/1	0 %	10 120,21 kr	2 530,05 kr
A konto forbruk avløp i år	179 m3	42,34 kr	1/1	0 %	7 578,41 kr	1 894,60 kr
Abonnement vann bolig	2 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	5 892,00 kr	1 473,00 kr
Abonnement avløp bolig	2 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	9 378,00 kr	2 344,50 kr
Helårsrenovasjon standard	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	0 %	3 820,00 kr	955,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	355,20 kr	88,80 kr
				Sum	**39 121,12 kr**	**11 263,25 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 19.03.2025

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.**	238	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77493744	1222	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	179

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 04.05.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3020	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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	0217KPLAN2019 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=0217KPLAN2019)
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL OPPEGÅRD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/7633/KPLAN2019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 582 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 20 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 356 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** N.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 335 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Id	3809 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=3809)
Navn	FJELLVEIEN M/TILST.OMR.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/5399/3809_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

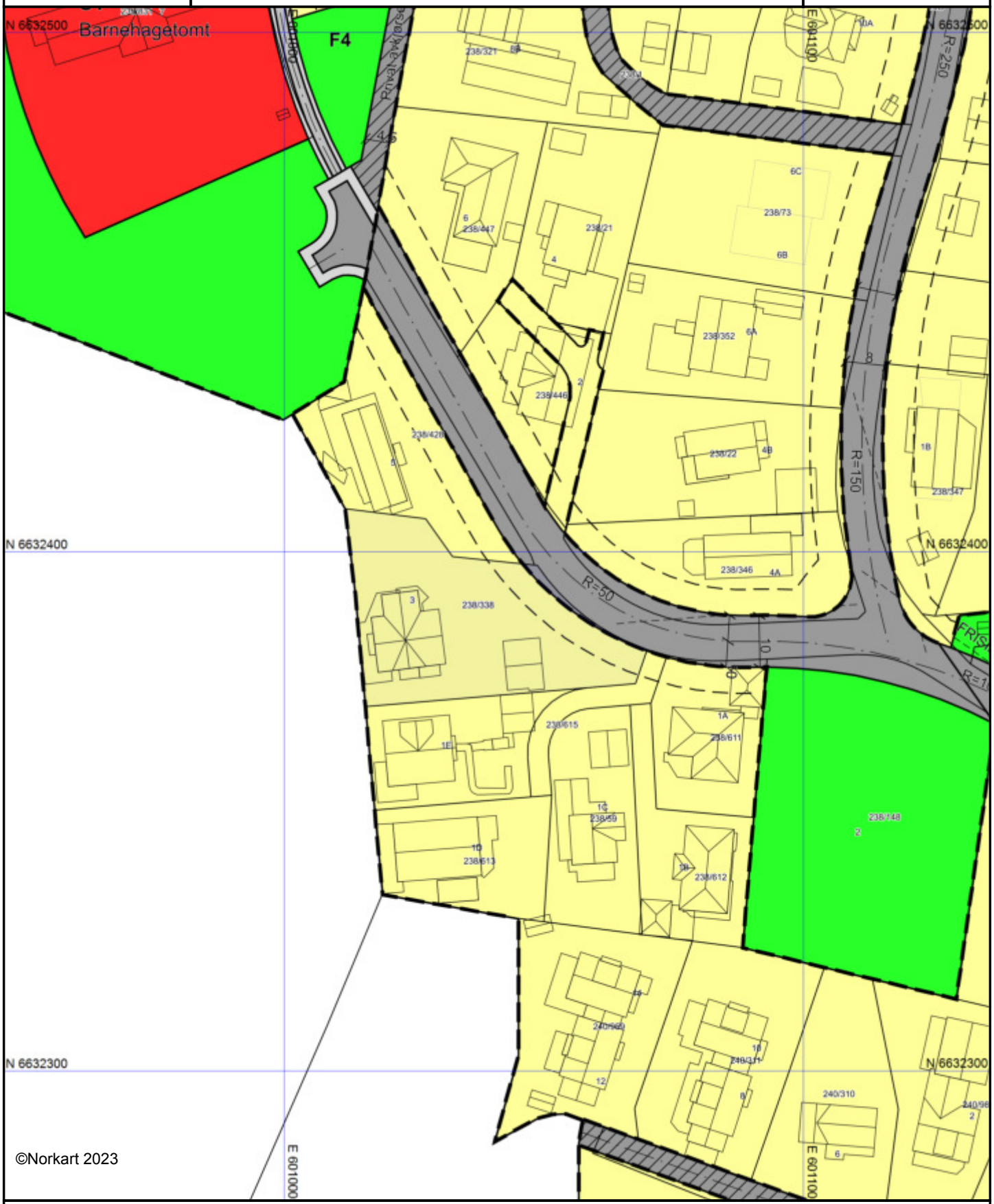
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/338
Adresse: Haugastølveien 3
Dato: 04.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2023

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- Park
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Bolig/forretning
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre ang
- Kjøreveg
- Trase for jernbane
- Turveg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
-] Tunnelåpning

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

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

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

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

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

§ 4 Definisjoner

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

§ 5 Arealbruk

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

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

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

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

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

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

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

§ 6.3 Krav til delingssøknad

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

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

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

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

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

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

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

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

§ 7.2 Fremmede arter

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

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

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

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

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

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

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

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

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

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

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

§ 15 Bekker og vassdrag

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

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

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

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

STADFESTET DEN 31.08.1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

Oppegård kommune

Sak 153/80

03063 11.9.81

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

Rettet: 16.10.1980.

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

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

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

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

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

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

Minimum tomtestørrelse skal ikke være mindre enn 700 m2.

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

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

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

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

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

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

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

-ooOoo-

Byggmester Georg Olsen
Vestenga 19

1410KOLBOTN

HL/TO 27. mai 1971.

Bygg 114/66.

ENEBOLIG I HAUGASTØLVEIEN 3, KOLBOTN - BYGGHERRE - ANNE-KARIN OG LASSE HOIÅS.

Ovennevnte bygg ble besiktiget av bygningskontrollen den 19.4.71.

Under henvisning til bygningslovens § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende blir utført innen 3 mndr. fra dags dato:

1. Terrasse er ikke oppbygd og dør må holdes forsvarlig stengt.
2. Beslag under verandadør mangler.
3. Dør til fyrrom og luke til blindkjeller må være klasse B-30, selvlukkende.
4. Ventilasjonskanaler og lufterør for soil må isoleres over loft.
5. Rekkverk ved fjellskrent mot øst må oppsettes.
6. Permanente sayler for takutstikk mot vest må oppsettes.
7. Isolasjon mellom himling og vegg mot vest må tettes forskriftsmessig.
8. Kjellervinduer må innpusses.
9. Avtrekk fra vaskerom mangler.
10. Endelig taktekking mangler.
11. Pipebeslag mangler.
12. Sålebenk for kjellervinduer mangler.
13. Ventilrister i grunnmur mangler.
14. Innpussing og belistning av diverse kjellerdører gjenstår.
15. Terreng må arronderes og planeres med fall fra grunnmur.
16. Husnummerskilt (nr. 3) må oppsettes.
17. Reviderte tegninger av underetasje må innsendes.

Ferdigattest kan gis når ovennevnte er utført og godkjent og sanitæranlegget er godkjent av ingmniørvesenet.

Med hilsen

G. Salthaug
bygn.insp.
iflg. fullmakt

H.Lien
bygn.kontrollør

Kopier er sendt byggherren - Lasse Høiås.

Oppegård kommune

KOPI

Gnr/Bnr: 38/338
Arkiv: L40
Saksnr: 98/01388-003
Saksbeh.: Per Ulfsnes
Dato: 31.08.98

Bjørn og Eva Hammer
Haugastølveien 3

1410 KOLBOTN

FERDIGATTEST
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 11. juni 1993 nr. 85, § 99 nr. 2 og 3

Rammetillatelse for nybygg garasje ble gitt 25.05.90. Midlertidig brukstillatelse er gitt 03.07.98.

Gjelder:	*Hele bygget*
Byggested:	*Haugastølveien 3,*
Byggherre:	*Bjørn og Eva Hammer*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatlese, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Per Ulfsnes
avdelingsingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Nordre Follo brann- og feiervesen

Sektor for teknikk og miljø
Byggesakskontoret

Postadr.:	Besøksadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 510 1411 Kolbotn	Rådhuset Kolbotnvn. 30	66 81 90 90	66 81 93 12	1614.48.20170	0809 5348107

Oppegård kommune

KOPI

Gnr/Bnr: 38/338
Arkiv: L40
Saksnr: 98/02820-001
Saksbeh.: Per Ulfsnes
Dato: 08.06.98

Eva og Bjørn Hammer
Haugastølveien 3
1410 KOLBOTN

FERDIGATTEST
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 11. juni 1993 nr. 85, § 99 nr. 2 og 3

Byggetillatelse for ble gitt 23.06.92. Befaring ble foretatt den 29.04.98.

Gjelder:	*Tilbygg bolig*
Byggested:	*Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN*
Byggherre:	*Eva og Bjørn Hammer, Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN*
Ansvarshavende:	*Terje Hammer, Slalåmveien 3H, 1410 KOLBOTN*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatlese (jf. pbl. § 93).

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Per Ulfsnes
avdelingsingeniør

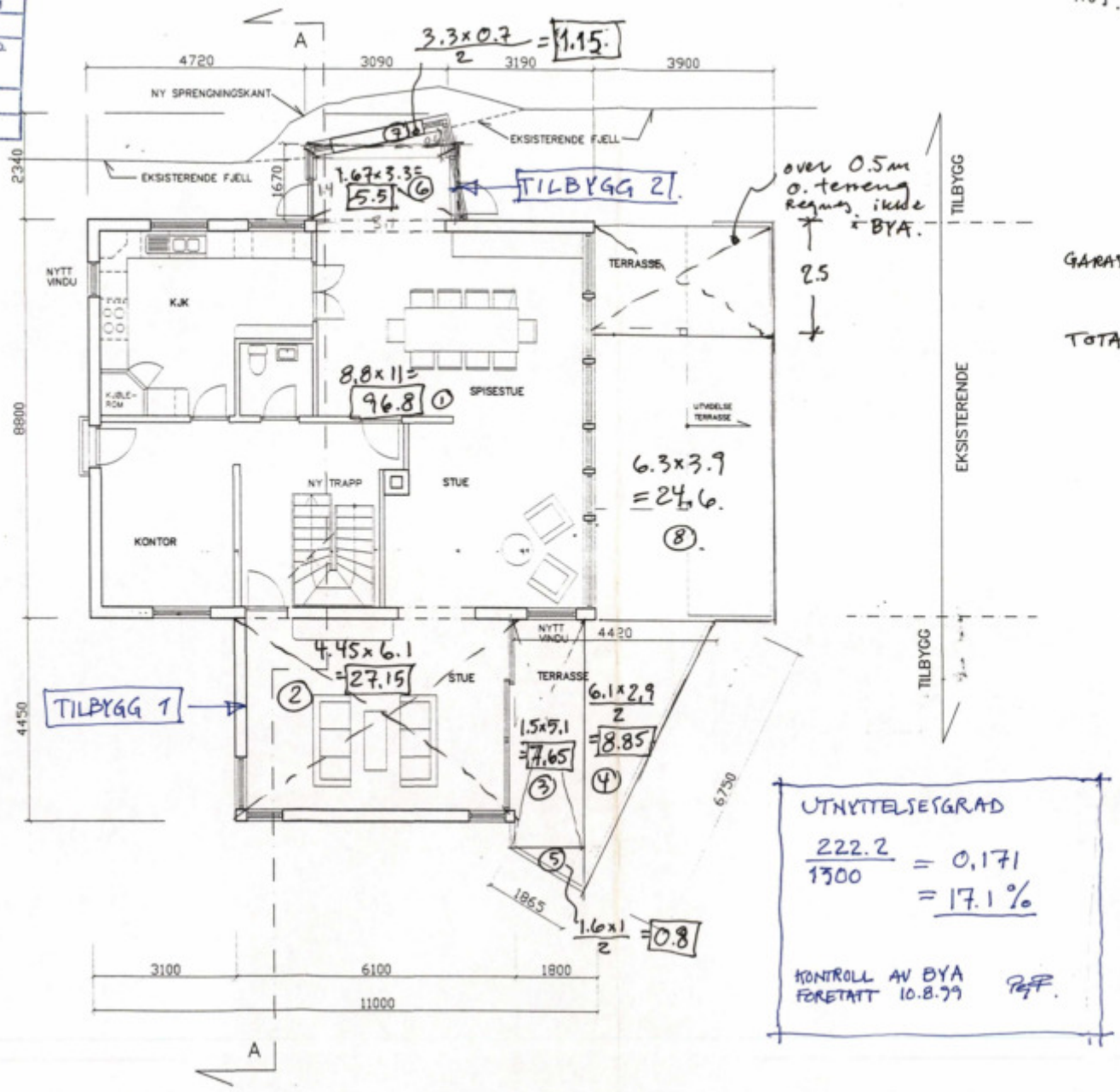
Kopi til:
Driftsavdelingen
Nordre Follo brann- og feiervesen
Ansvarshavende

Sektor for teknikk og miljø
Byggesakskontoret

Postadr.:	Besøksadr.:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 510	Rådhuset	66 81 90 90	66 81 93 12	1614.48.20170	0809 5348107

VEDLEGG pkt (5)

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Bnr. | 13. AUG. 1999 | Kotnr.
Arkiv
Ansv.



UTNYTTELSESGRAD

222.2 / 1300 = 0,171
= 17.1 %

KONTROLL AV BYA FORETATT 10.8.99 PF.

BYA.

HUS.	96.8	(1)
	27.15	(2)
	7.65	(3)
	8.85	(4)
	0.8	(5)
	5.5	(6)
	1.15	(7)
	24.6	(8)
	172.5	
GARASJE	49.7	6×6 + 4.9×2.8
TOTAL	222.2 m²	

IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
A	24.06.99	PF		ENDRINGSMELDING
0	22.3.99	PF		RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

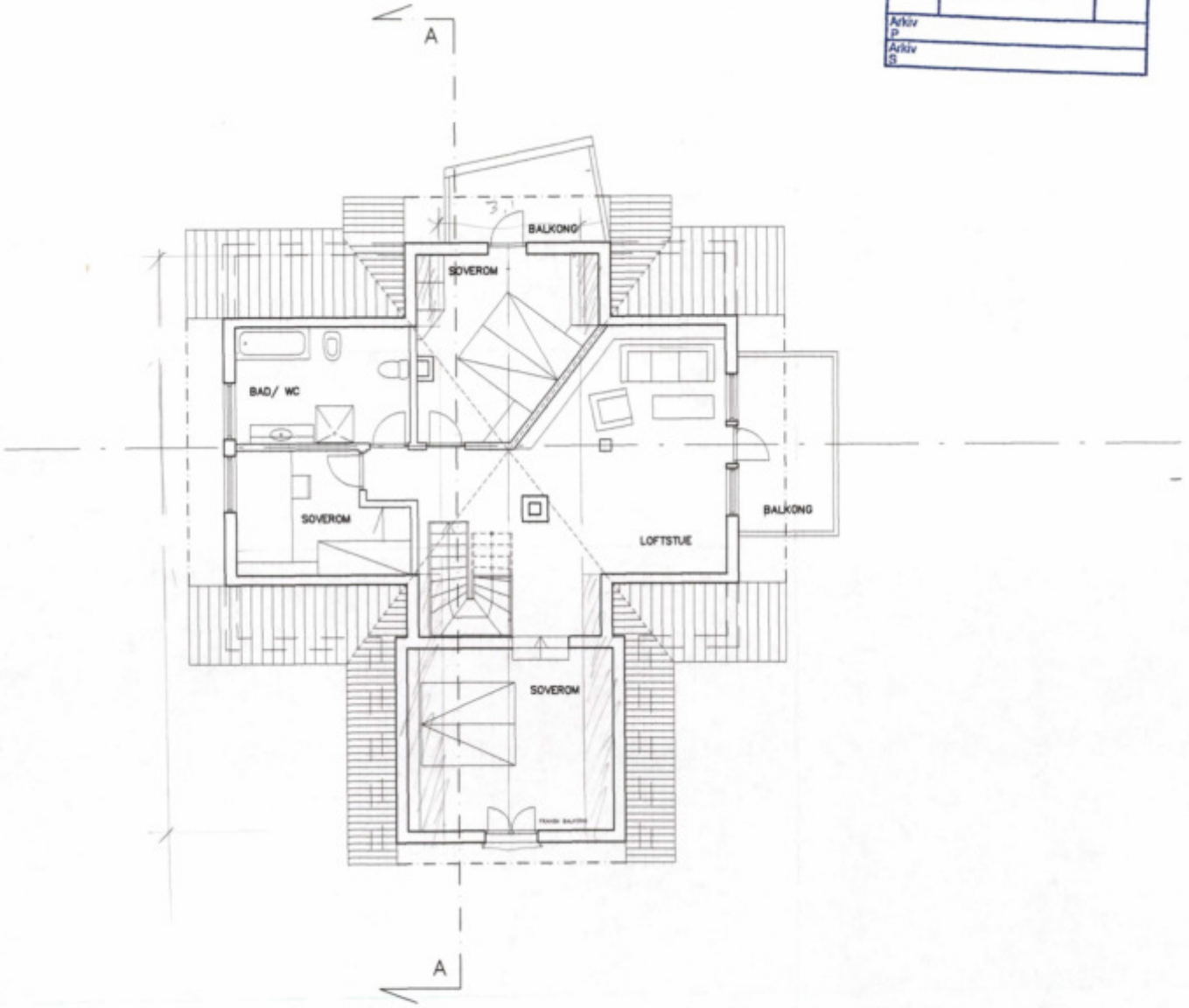
KVERNAAS ARKITEKTER AS

PLAN 1.ETG

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

pro.nr:	9823	tegn. nr:	A-10.02
mål:	1:100		
dato:	17.3.99	rev.	A
sign:	PF	kontr.	

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Bah. | 26. MAR 1999 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
0	22.3.99	PF		RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

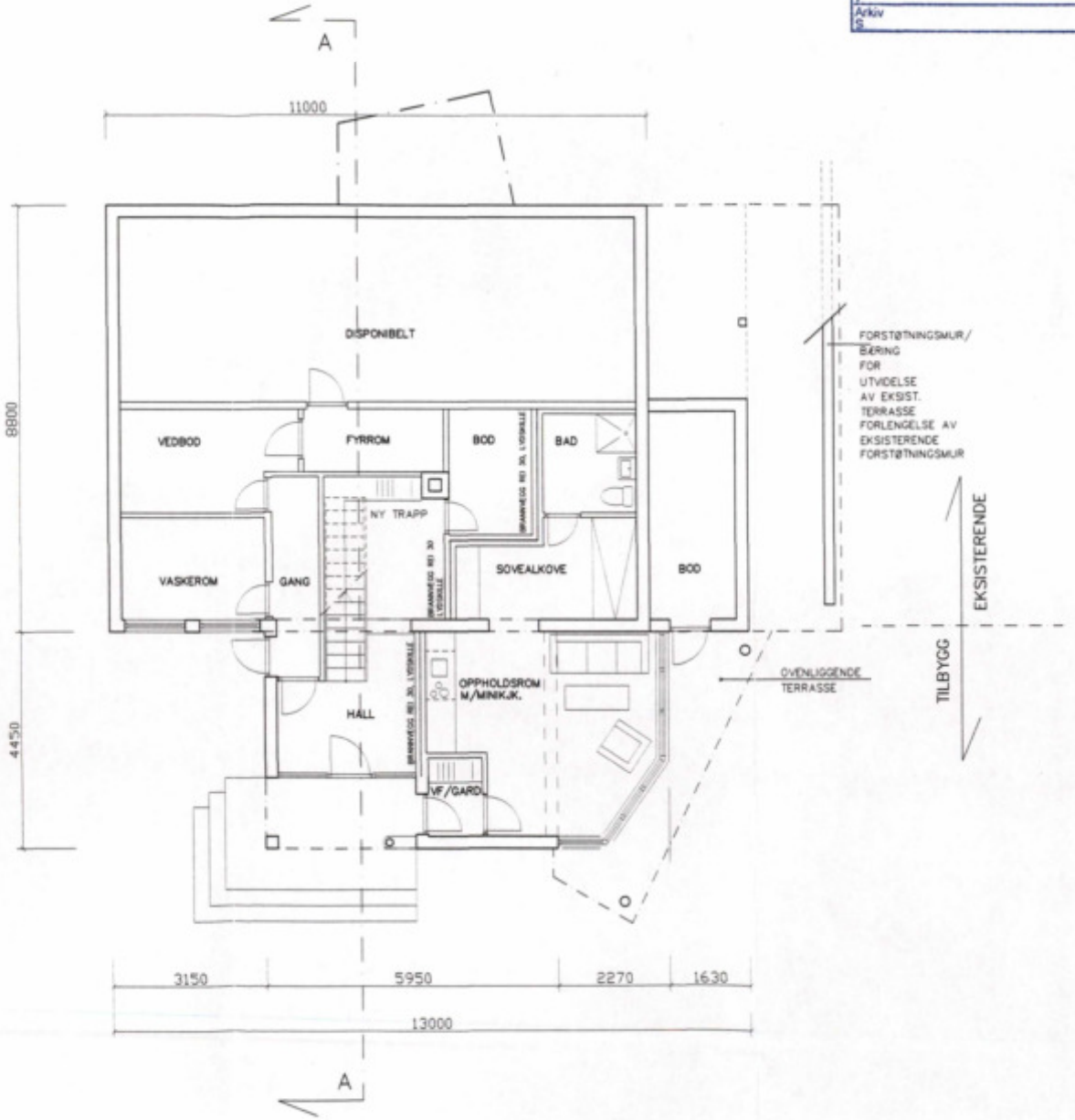
KVERNAAS ARKITEKTER AS

PLAN LOFT

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

prosj.nr:	9823	tegn. nr:	A-10.03
målt:	1:100		
dato:	17.3.99		
sign:	PF	kontr.	

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 28. JUN. 1999 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



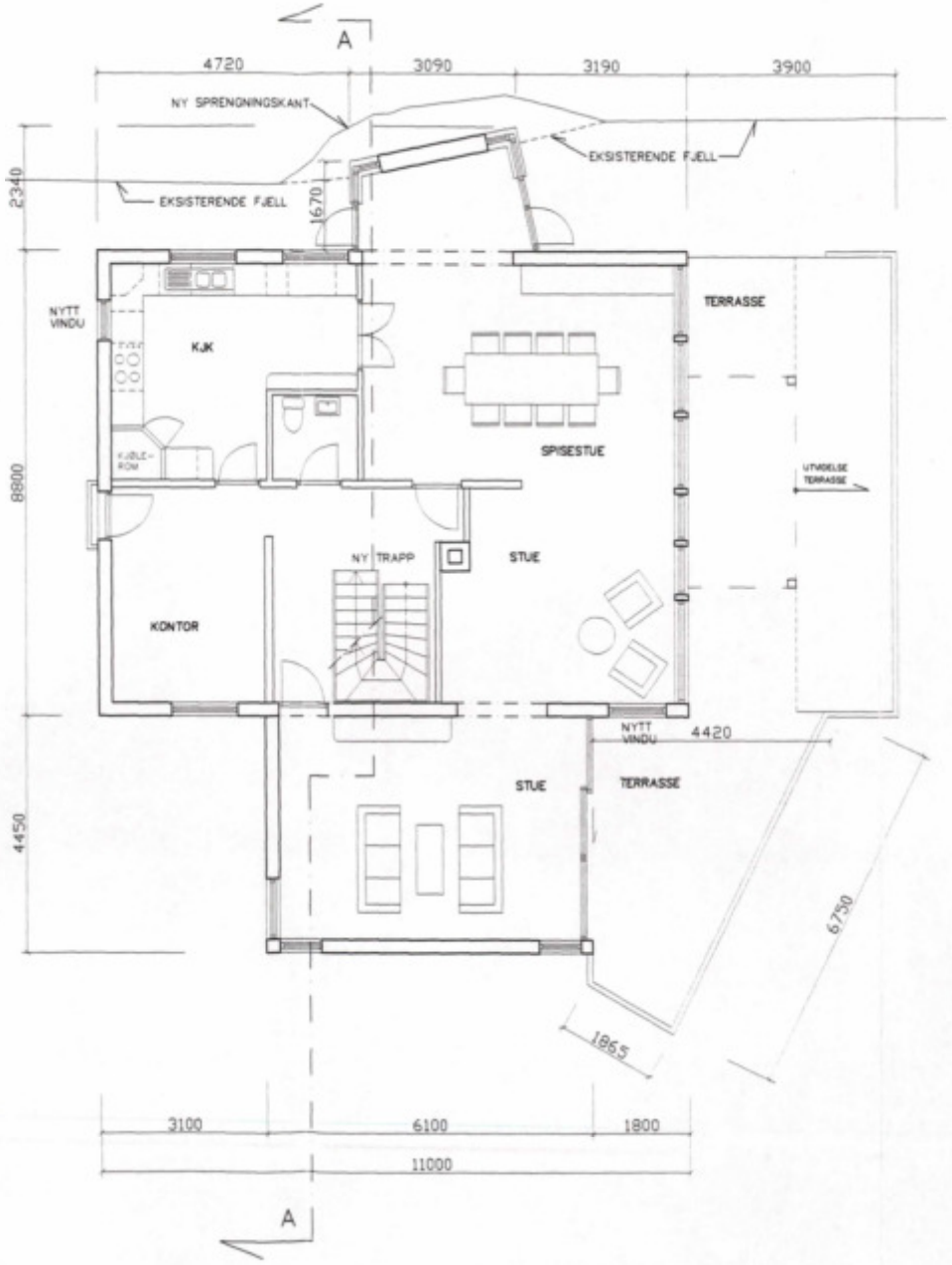
IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
A	24.06.99	PF	KK	ENDR. MELDING
0	22.3.99	PF	KK	RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

KVERNAAS ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

PLAN U–ETG.

pro.nr:	9823	tegn. nr: A–10.01
mål:	1:100	
dato:	17.3.99	rev. A
sign:	PF	kontr.





OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Dato: 28. JUN. 1999 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
A	24.06.99	PF		ENDRINGSMELDING
0	22.3.99	PF		RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

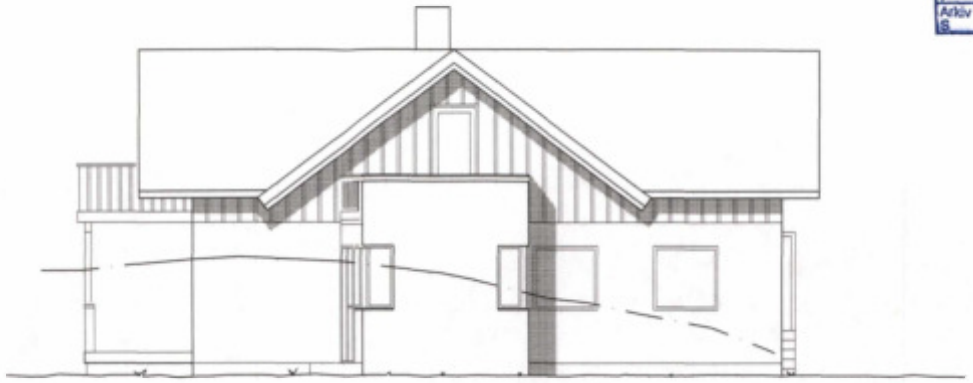
KVERNAAS ARKITEKTER AS

PLAN 1.ETG

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

prosjekt nr:	9823	tegn. nr:	A–10.02
målestokk:	1:100	rev.	A
dato:	17.3.99	kontr.	
sign:	PF		

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 2 6. MAR 1999 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv B



SYD



VEST

IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
0	22.3.99	PF		RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

KVERNAAS
ARKITEKTER AS

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

FASADER
SYD OG VEST

pro.nr:	9823	tegn. nr:	A–10.05
mål:	1:100		
dato:	17.3.99		
sign:	PF	kontr.	

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 28. JUN. 1999 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



NORD



ØST

IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
A	24.6.99			ENDRINGSMELDING
0	22.3.99	PF	KK	RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3

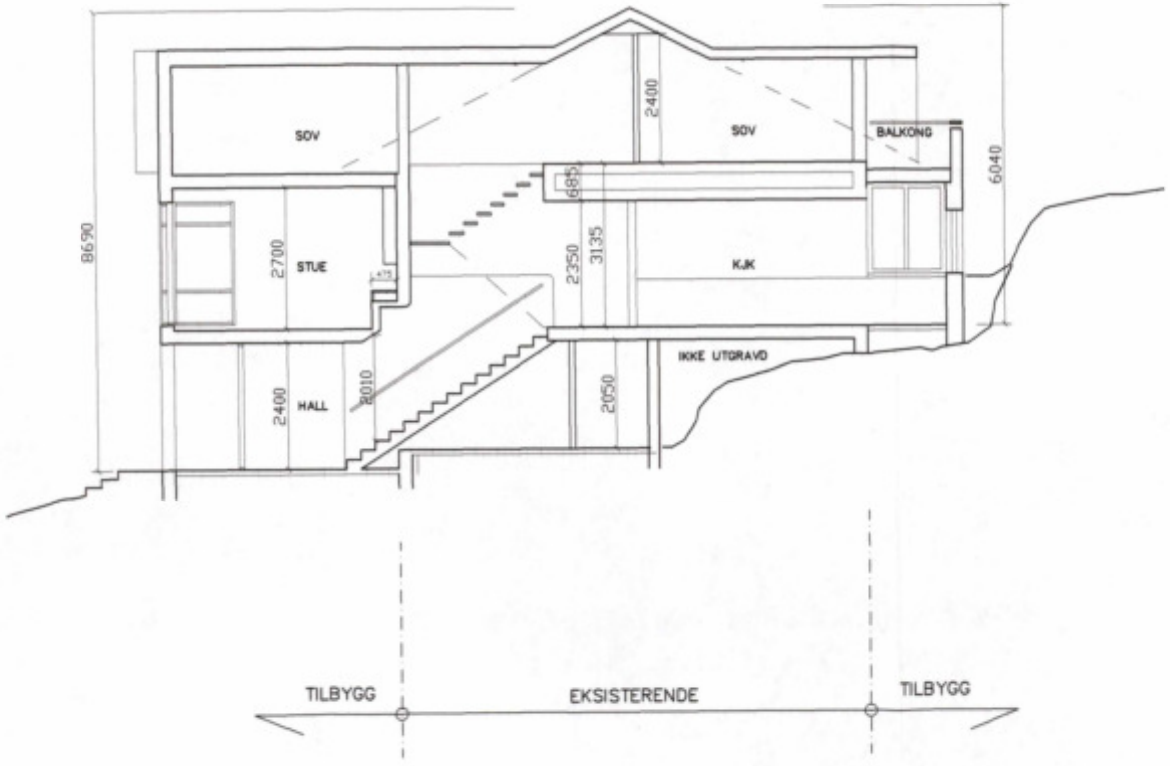
OMBYGGING/TILBYGG

KVERNAAS ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

FASADER NORD OG ØST

pro.nr:	9823	tegn. nr:	A-10.06
mål:	1:100		
dato:	17.3.99	rev.	A
sign:	PF	kontr.	K.K.

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 26. MAR 1999 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
0	22.3.99	PF		RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

KVERNAAS
ARKITEKTER AS
SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

SNITT A–A

pro.nr:	9823	tegn. nr:	A–10.04
mål:	1:100		
dato:	17.3.99		
sign:	PF	kontr.	

TILBYGG 1 UTREGNING AV AREALER.

Vedl (3) 11-
oppvarmet energi: beregn

Yttervegg
20cm bind. verk / min. ull. (U=0.22)
$= A_1 + A_2 + A_{4B} = 42.4 + 23.9 + 3.4 = 69.7$
$\div$ glass/dør $(6.72 + 2.5 + 1.7 + 1.7 + 2.9 + 2) = 17.5$
$= 52.2\ m^2$

Tak
30 cm min. ull. (U=0.15)
$= 41.1\ m^2$

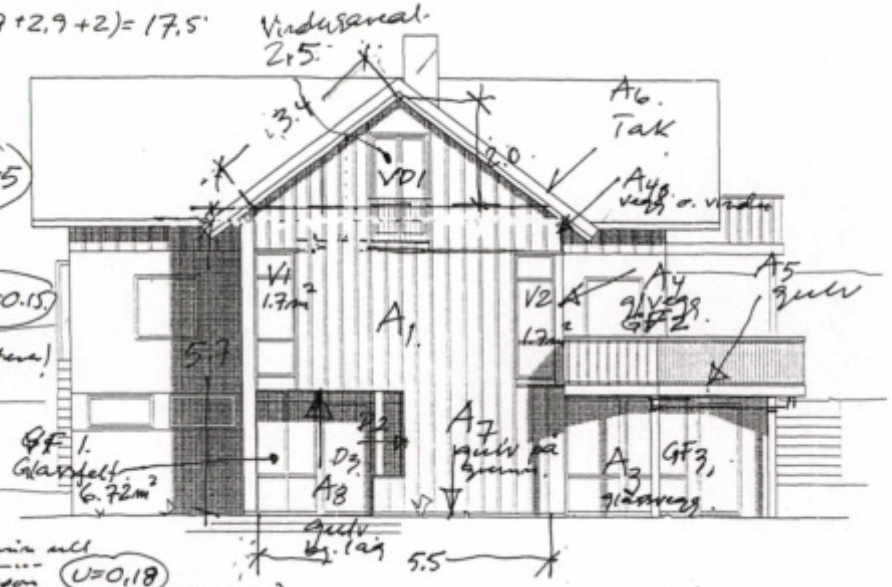
Gulv på grunn (U=0.15)
200 mm isopor (energ. polystyren)
$= 28.2\ m^2$

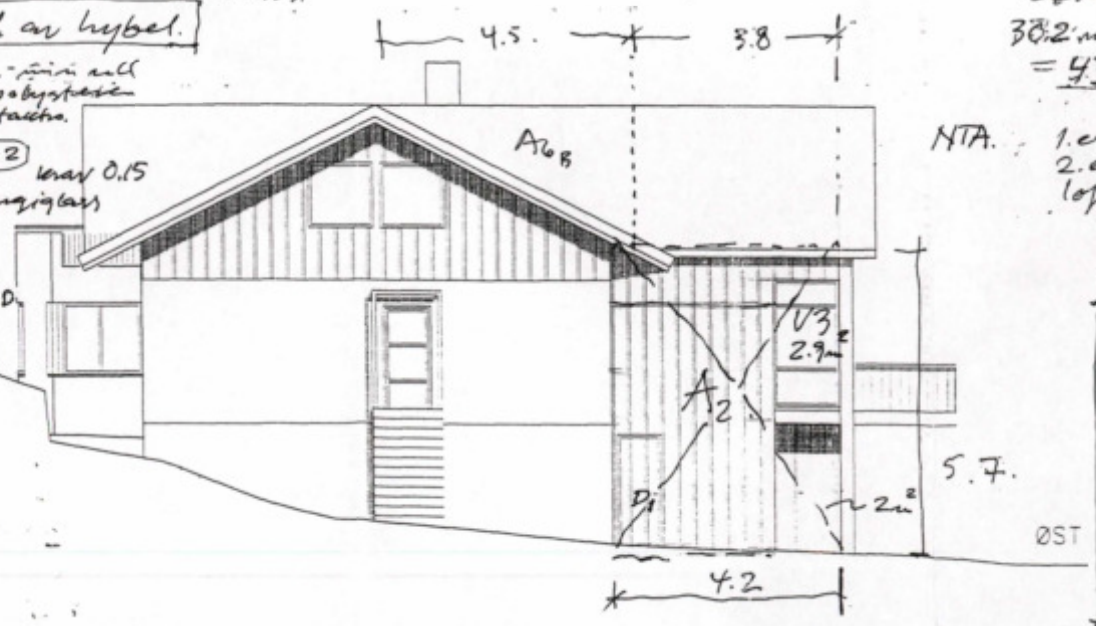
Bjelkelag mot fri
$A8 = 4\ m^2$. 20cm min ull + 25 dobbel stav (U=0,18) (krav 0.15).

Bjelkelag over del av kybel.
$A_5 = 8,0\ m^2$ 12.5cm min. min ull 8cm polystyren dobbel tekno. 2xgips! (U=0,2) krav 0.15

Glassfelt 3 lags energiglass (U=1,4)
GF1 = 6.7 m²
GF2 = 10.5
GF3 = 13.0
30.2 m² krav 2,0

Vinduer/dører
$D1 + V1 + V2 + V3 = 8.8\ m^2$
$D_1 + D_2 = 4.0\ m^2$
$12,8\ m^2$





$A_1 = 5.5 \times 5.7 + \frac{5.5 \times 2}{2} = 42.4$
$A_2 = 4.2 \times 5.7 = 23.9$
$A_3 = 13,5$
$A_4 = 10,5$. $A_{4B} = 3.4$
$A_5 = 8,0$
$A_6 = A_{6A} + A_{6B} = 41,1$ (tak)
$A_{6A} = (3.4 \times 3.8) \times 2 = 25.8$
$A_{6B} = (3.4 \times 4.5/2) \times 2 = 15.3$
$A_7 = 28.2\ m^2$
$A_8 = 4.0\ m^2$

NORD

Glassfelt/Vinduer/Dører.
$30.2\ m^2 + 12,8\ m^2$
$= 43,0\ m^2$

NTA.
1. etg. = 28.2 m²
2. etg = 23.5
loft = 12.6
64.3 m²

ENERGIBEREGN. AREALBEREGN. MED ISOLASJONSTYKKELSER MV.
utført 10.8.99

Volum
$V = A_1 \times 4.2 = 42,4 \times 4,2 = 178.1$
$+ \left(\frac{5.5 \times 2}{2} \times 4.5\right)/2$: 12%
$+ 7.6 \times 2,4$ (hybel leil.) 18.3
$\div 3.6 \times 2.4$ (in...) 8.6
$= 200\ m^3$

Areal yttenflater inkl. glass. vinduer
$A_{tot} = 175,0\ m^2$

IND.	DATO	SIGN.	KONT.	KORREKSJON
0	22.3.99	PF	Sign.	RAMMESØKNAD

HAUGASTØLVEIEN 3
OMBYGGING/TILBYGG

KVERNAAS ARKITEKTER AS

FASADER NORD OG ØST

SENTRUMSBYGGET
POSTBOKS 258
1411 KOLBOTN
TELEFON 66802480
TELEFAX 66802485

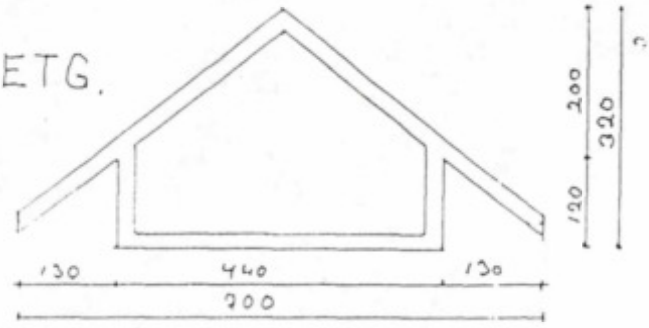
pro.nr:	9823	tegn. nr:
mål:	1:100	A-10.06
dato:	17.3.99	

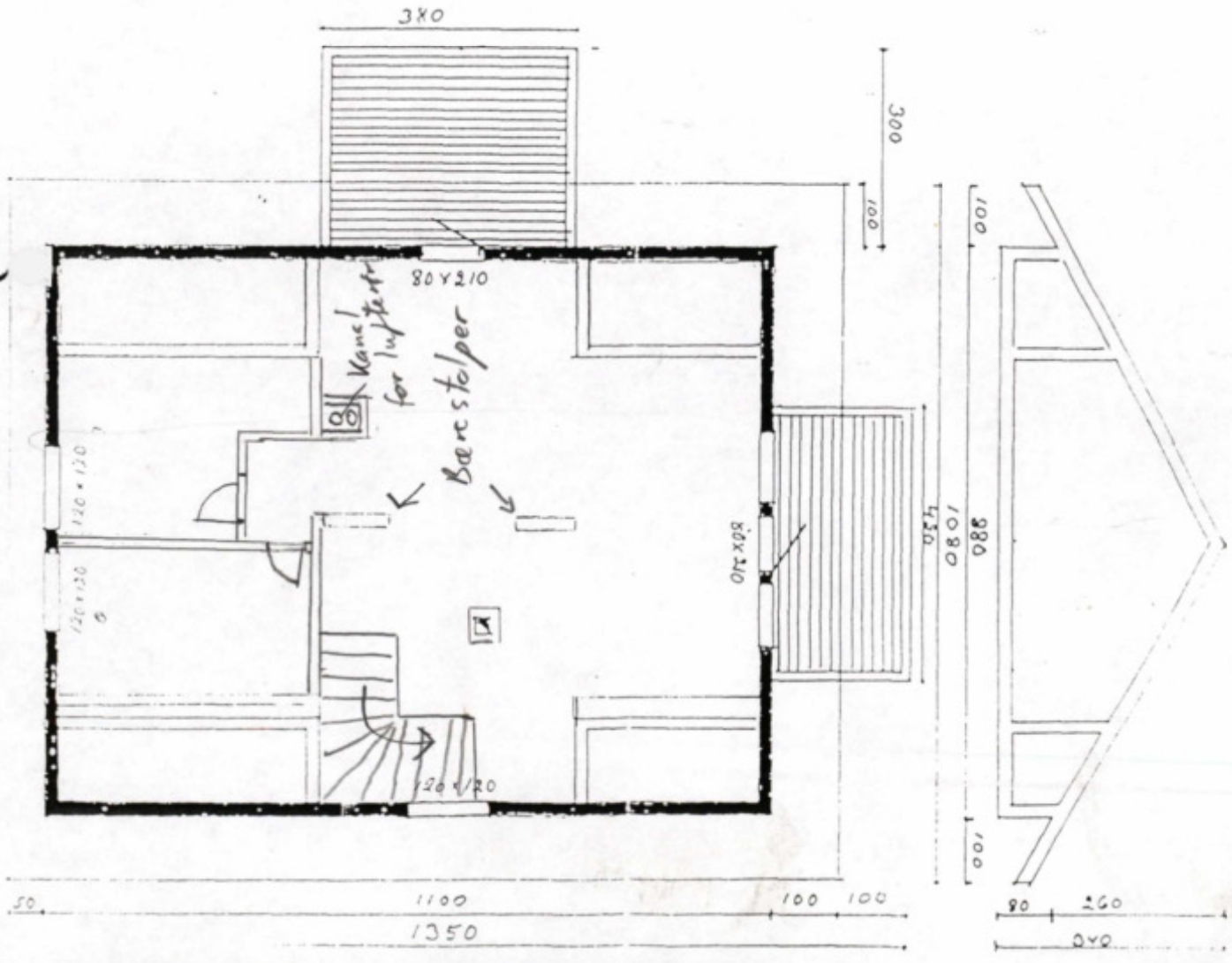
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 10 SEPT 1998 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

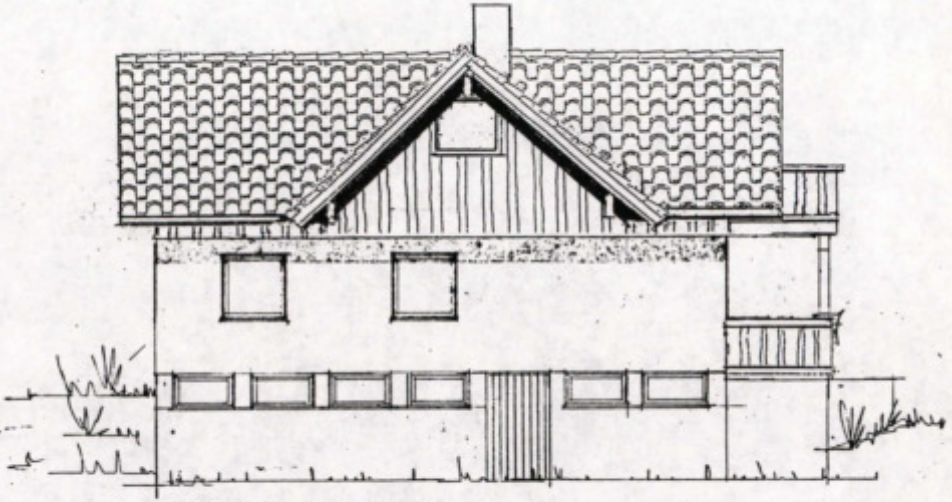
MÅL 1:100

PLAN LOFT ETG.

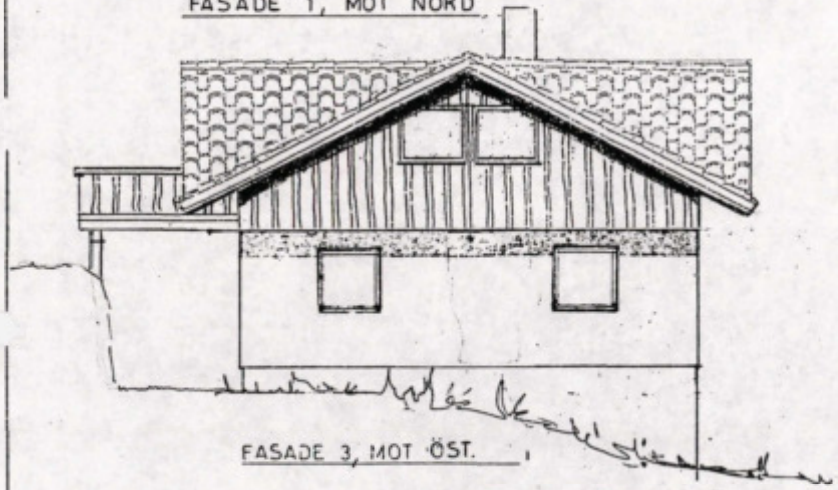
TEKNIKK OG MILJØ
0150: 10 MAI 92
ARKIV





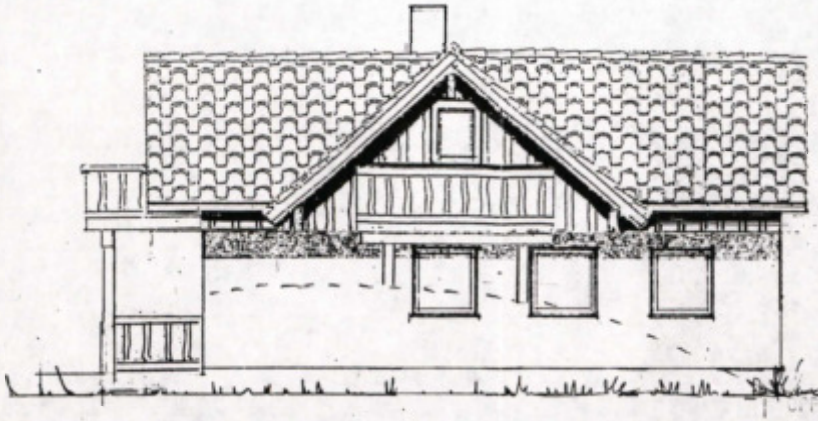


FASADE 1, MOT NORD



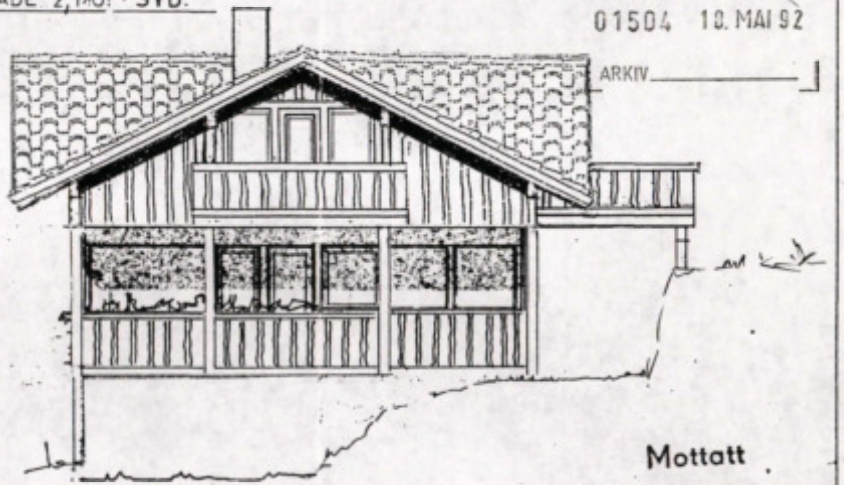
FASADE 3, MOT ÖST.

APPROBERT
23 JUNI 1992
Oppegård byggesaksk



FASADE 2, MOT SYD.

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01504 18. MAI 92
ARKIV



FASADE 4, MOT VEST.

Mottatt
- 8 DES 1966
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 8/12 1966
Bygg nr. 114/1966
Approbert 9/12 1966

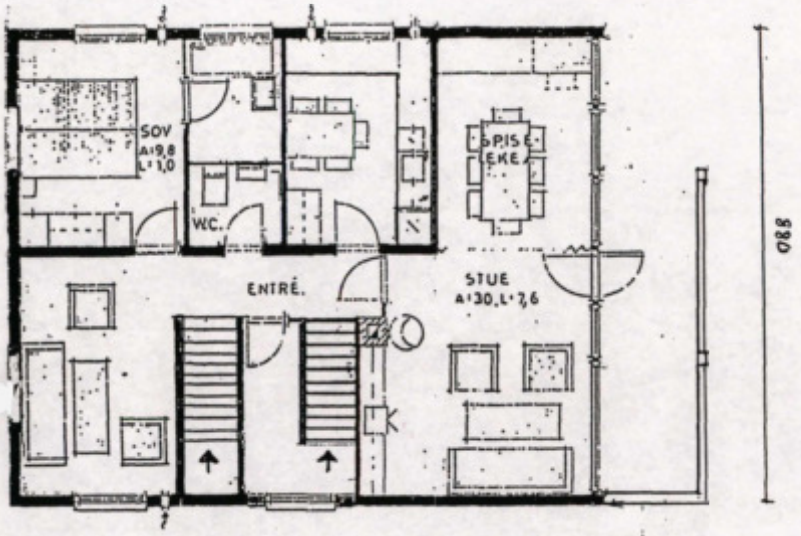
30/11-66.
10/9/66

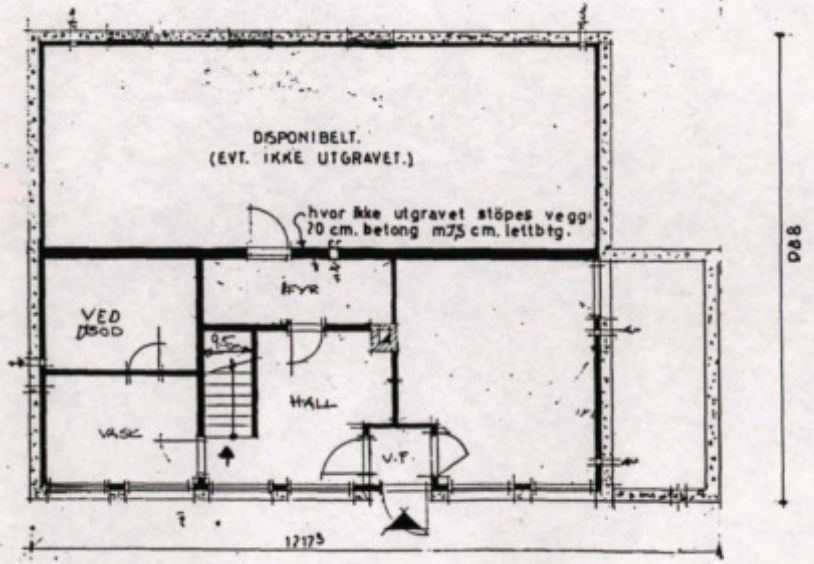
ARK. Finn Boger jr.	SKALA	DATO 25.1.66
Motto: "Ønskebo"	1:100	TEGN KONTR GODK
	Modell: 1070A+, 85 m²	
	Anmeldelsestegning Fasader	
	Tegn.nr. 1	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettsmessig benyttes eller efterlign
Kfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.
Huset tillates kun oppført av Ytong eller Siporex i den utstrekning tegninge

PLAN I ETG.

MÅL 1:100



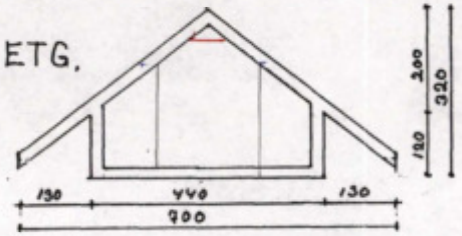


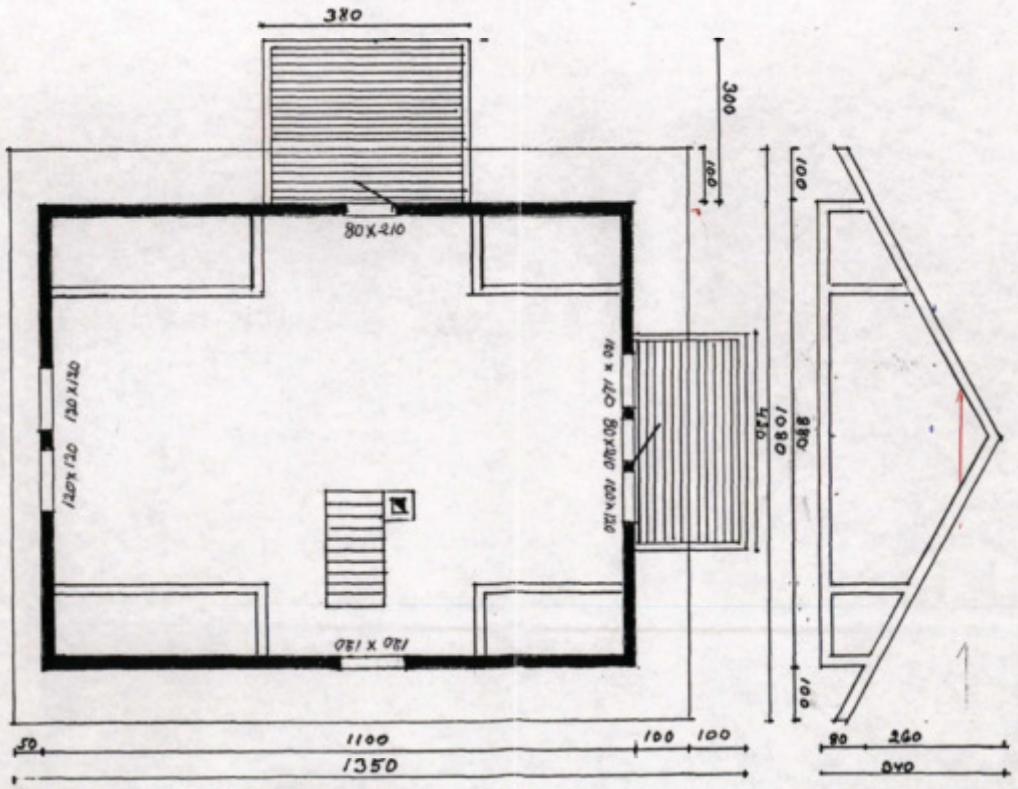
PLAN KJELLER.

APPROBERT
23 JUNI 1992
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01504 18. MAI 92
ARKIV

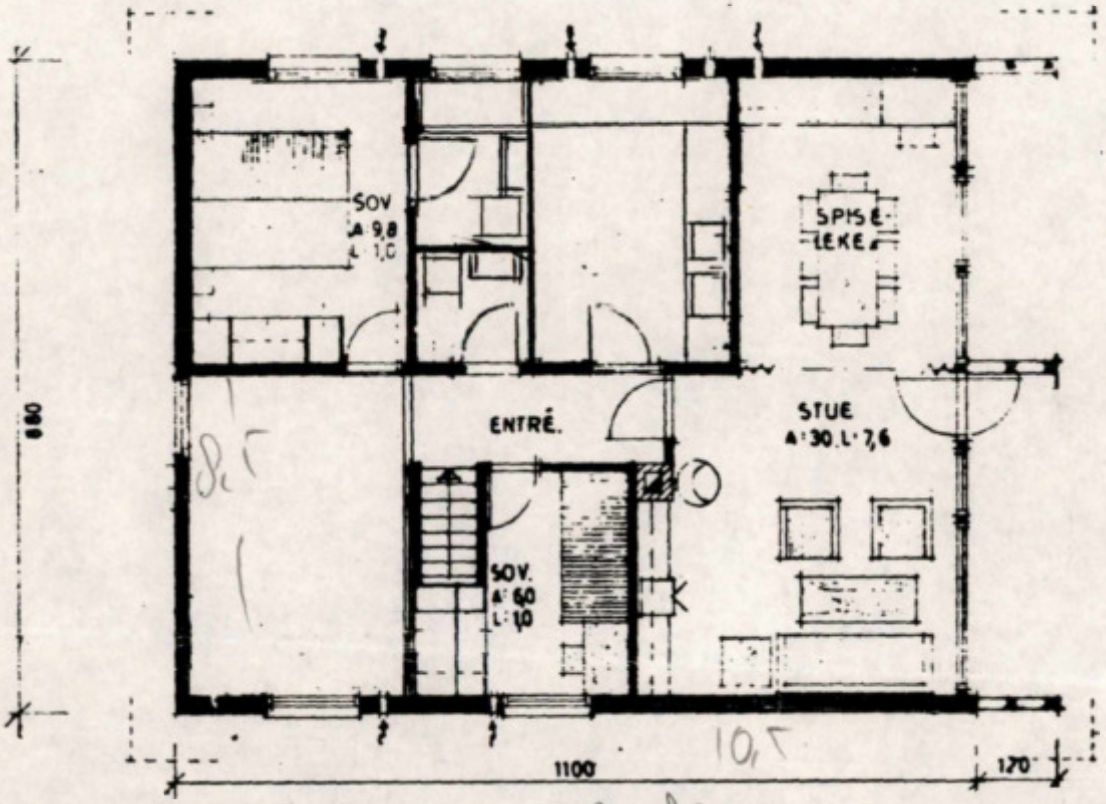
PLAN LOFT ETG.





bya = 113,1 m²

Ny tegning - konf med Blumlein 12/11-86

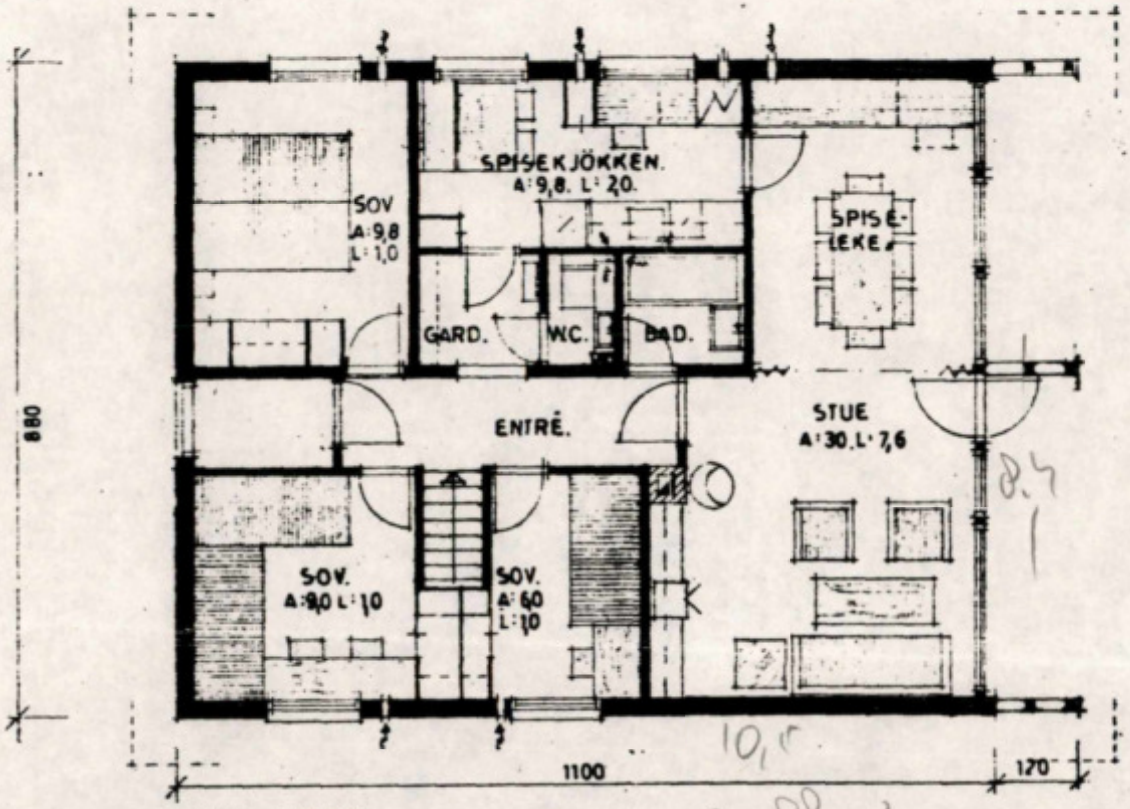


PLAN 1. ETG.

A = BP-2

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 11 86 04269
ARKIV

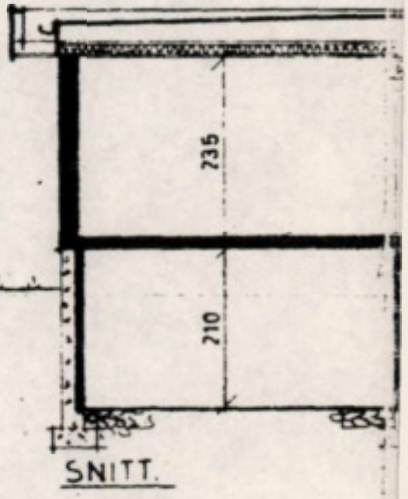
Gammel tegning



PLAN 1. ETG.

10,5

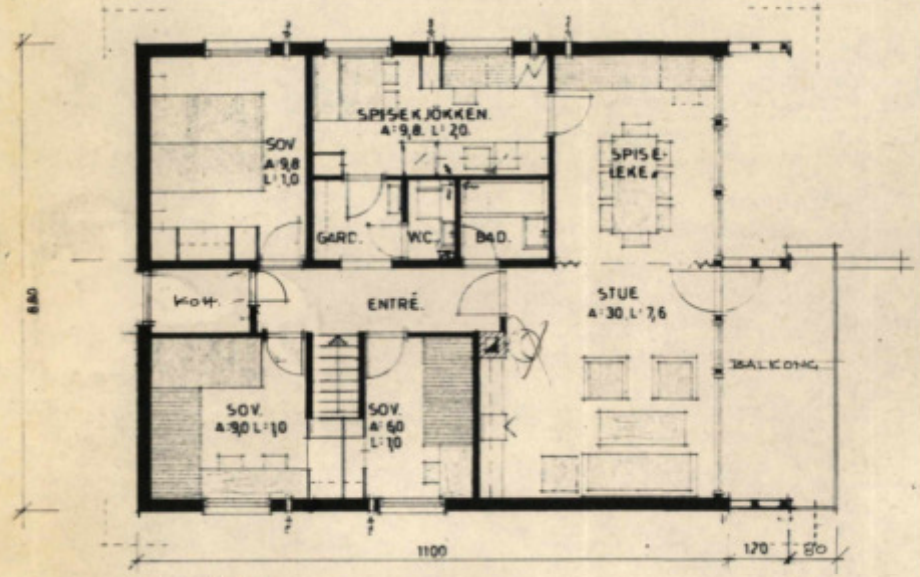
A-88 m2



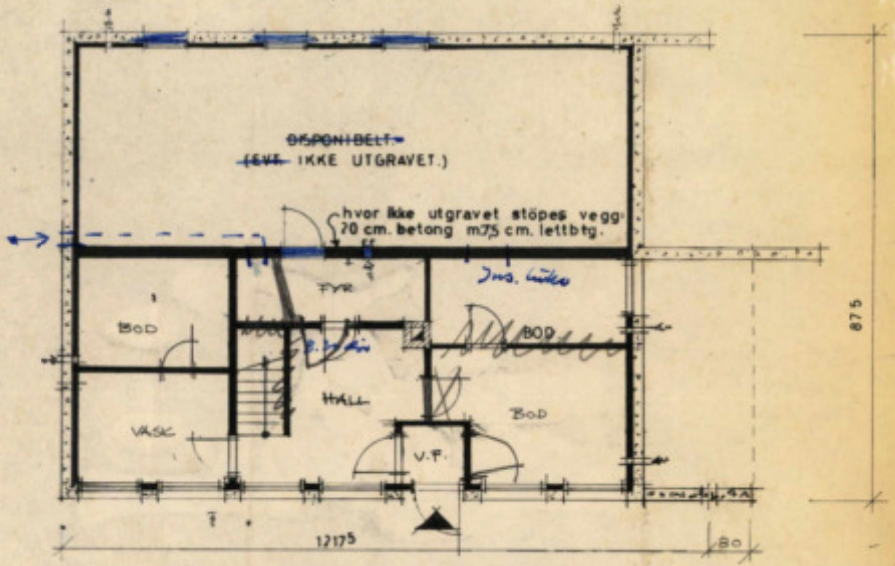
SNITT.

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
18.11.86 04269
ARKIV.....

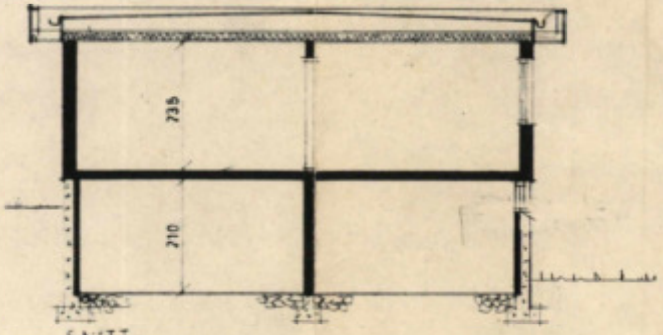
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettsmessig benyttes eller efte
Kfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.
Bruket tillates kun oppført med Ytong eller Siporex i den utstrekning teg



PLAN 1 ETG.



PLAN KJELLER.



SNITT.

Mottatt
-8 DES 1966

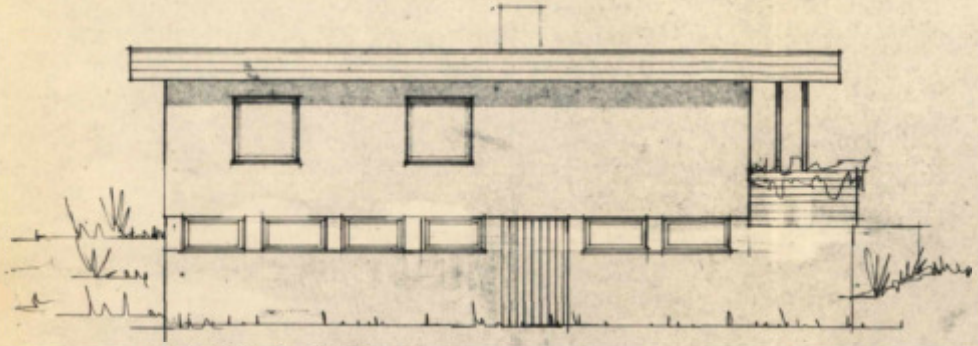
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 8/12 1966
Bygg nr. 114/1966
Approbert 9/12 1966

Korr. KORR. LASSE HELÅS

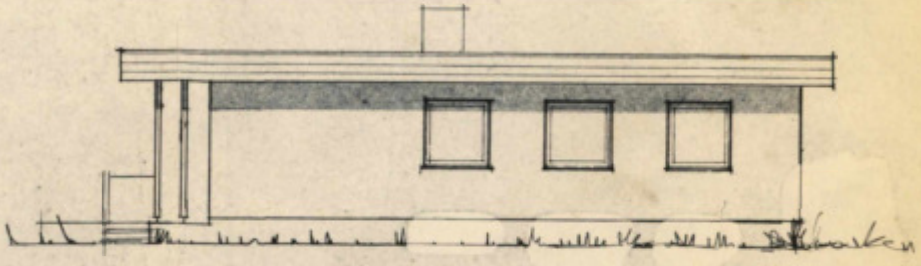
30/4-66
10/9/66

ARK. Finn Boger jr.	SKALA	DATO 25.1.66
		TEGN.
Mott0: "Ønskebo"	1:100	KORR.
		Modell: 1070A+, 85 m²
		Anmeldelsestegning
		PLANER - SNITT
		Tegn.nr. 2

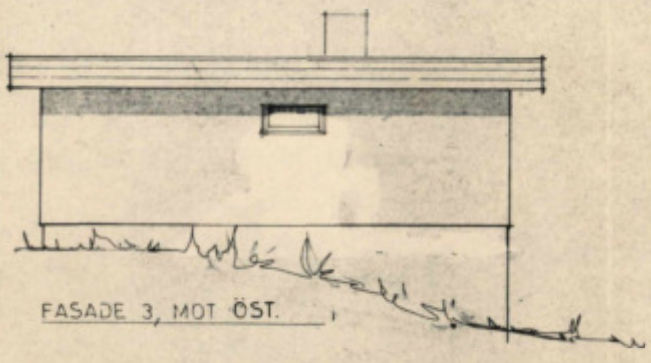
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettsmessig benyttes eller efterlignes.
Kfr. lov om åndsverker av 12 mai 1961.
Huset tillates kun oppført med Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.



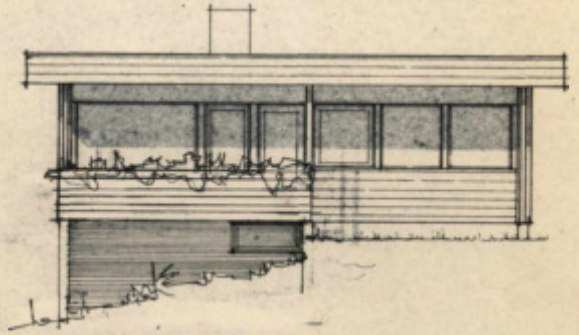
FASADE 1, MOT NORD



FASADE 2, MOT SYD.



FASADE 3, MOT ÖST.



FASADE 4, MOT VEST.

Mottatt
- 8 DES 1966
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 8/12 1966
Bygg nr. 114/1966
Approbert 9/12 1966

KORR 30/11-66.
~~KORR.~~ (LASSE HUUS) 10/9/66

ARK. Finn Boger jr.	SKALA	DATO 25.1.66
Motto: "Ønskebo"	1:100	TEGN KORR KORR
[illegible] DRAMMENSVN. 158 - OSLO 2 TELF. 59 86 90	Modell: 1070A+, 85 m²	
	Anmeldelsestegning Fasader	
	Tegn.nr. 1	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettsmessig benyttes eller efterlignes.
Kfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.
Huset tillates kun oppført av Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.

Oppegård kommune

Bjørn og Eva Hammer
Haugastølveien 3
1410 KOLBOTN

KOPI

Gnr/Bnr: 38/338
Arkiv: L40
Saksnr: 98/01388-002
Saksbeh.: Helge Klevengen
Dato: 03.07.98

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1996 nr. 51, § 99 nr. 2 og 3

Rammetillatelse for nybygg garasje ble gitt 25.05.90 og befaring ble foretatt den 02.07.98. Brukstillatelse gjelder for nybygg - garasje.

Gjelder:	*Nybygg - garasje*
Byggested:	*Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN*
Tiltakshaver:	*Bjørn og Eva Hammer*

Dokumentasjon for bruksbefaring er mottatt her . og i ht. plan- og bygningslovens § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider. Følgende må utføres innen fastsatt frist:

Merknader:	Frist:
Ventil må monteres i begge garasjene.	03.10.98
Isolasjon må tildekkes med plater.	03.10.98

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Helge Klevengen
sommervikar

Kopi til:
Driftsavdelingen

(Kommune)

OPPEGÅRD

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Roar Paulsrud
Furuveien 1
1640 Råde

Byggherre (navn, adresse)

Bjørn Hammer
Haugastølveien 3
1410 Kolbotn

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Haugastølveien 3	38	338		

Deres søknad	Dato 28.9.86		
Arbeidets art	Nybggg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 5.3.87	Saksnr. 56/87 B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Befaring: 10.10.89 Morten Larsen avd.ing.

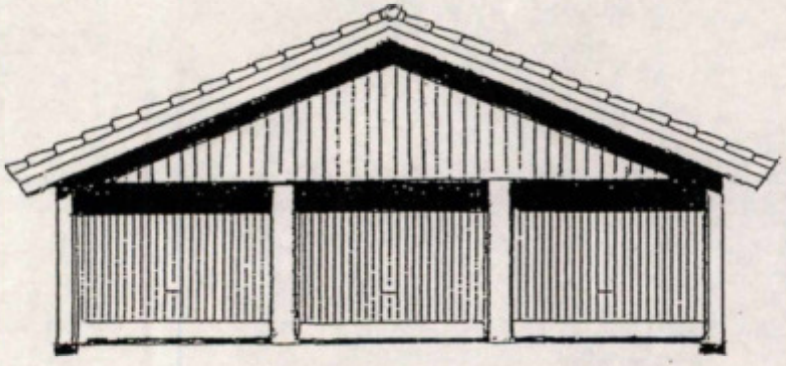
Etter fullmakt

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	18.10.89	Gunnar Salthaug avd.ing. I

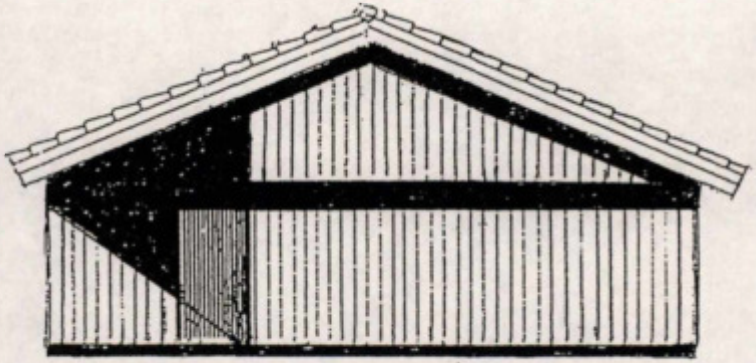
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	som anmelder	
X andre	Drifts- og vedlikeholdsetaten	
	Oppmålingsetaten	
	Feiermester	

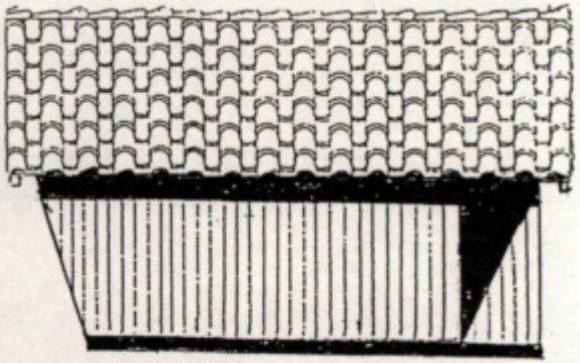
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



ØST

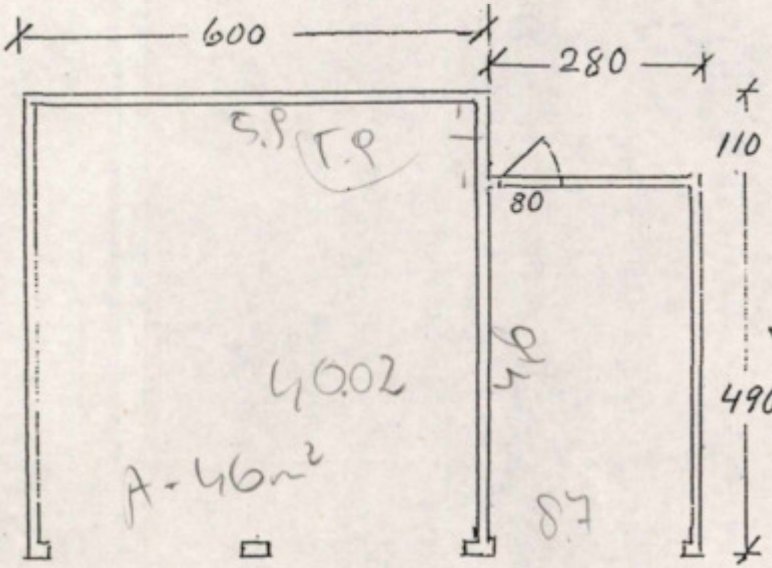


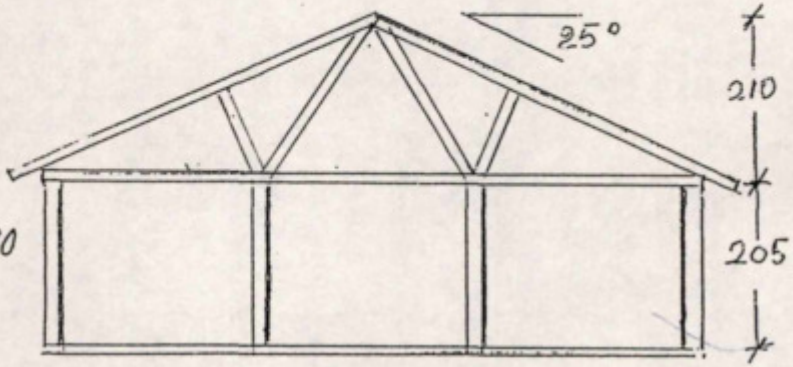
VEST

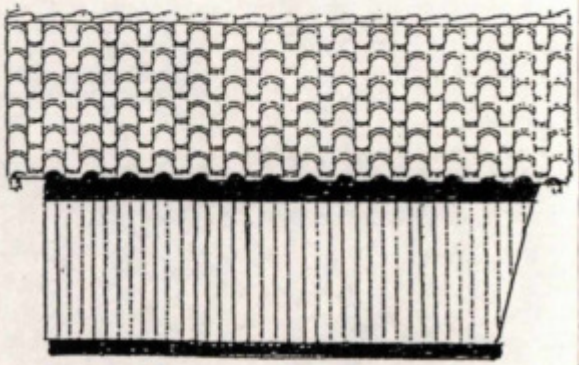


NORD

FASADER

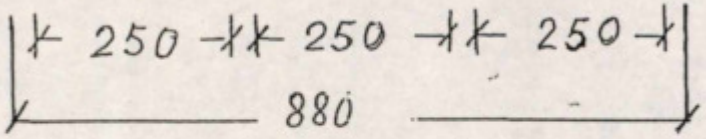






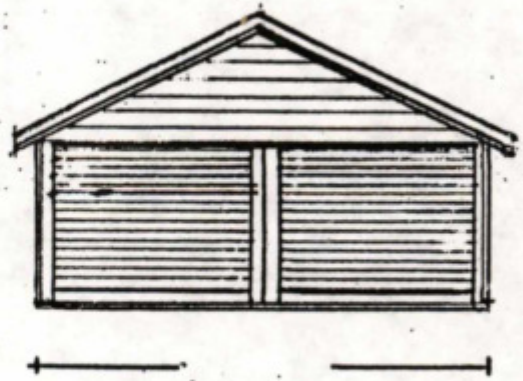
SNITT

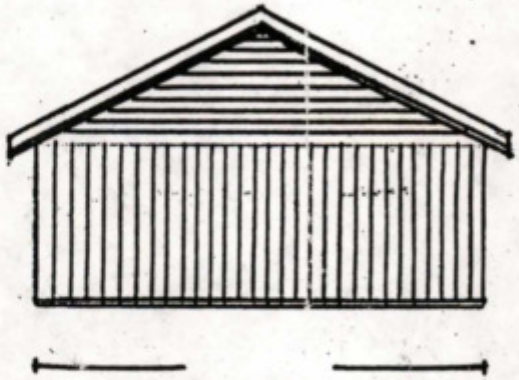
SYD

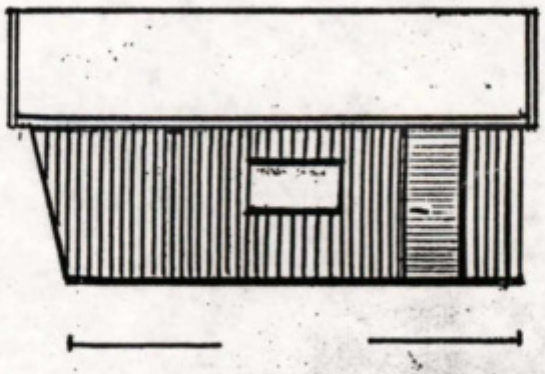


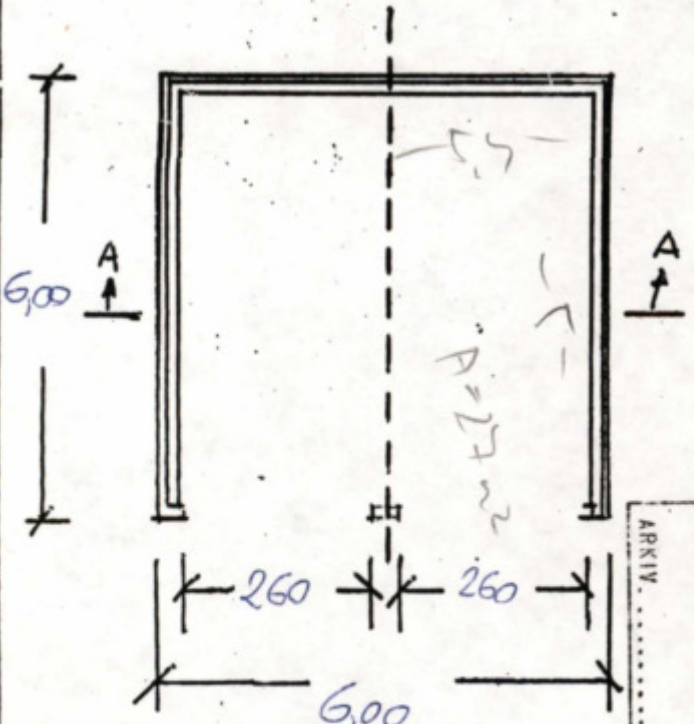
PLAN

BYGGHERRE BJØRN HAMKER	TREROMS GARASJE
BYGGESTED HAUGASTØLVN. 3	GRUNNFLATE 49,7 M2
BYGGEKOM. OPPEGÅRD	MÅL 1/100

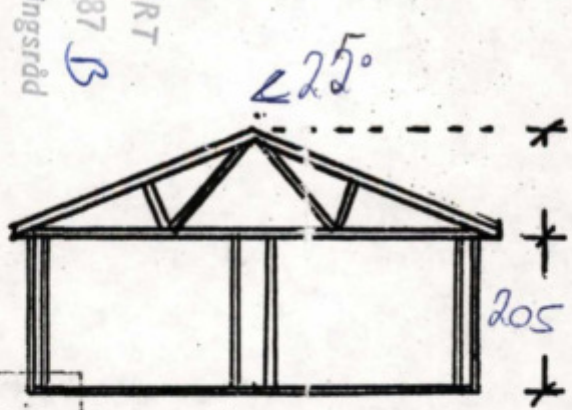




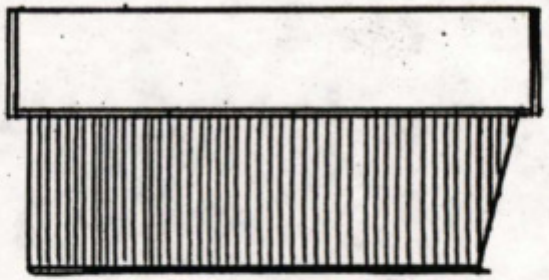




APPROBERT
06 FEB. 1987 B
Oppegård Bygningsråd



SNITT A-A



OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01.10.86 0357B
ARKIV .....

BYGGH.		
	Toroms garasje m/ mønetak	
LEV. FJELL BRUK		

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-23-0048 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3122132/20909878
Bestilling: C3 2023-03-22 (8) 97

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5314	6	26.10.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020 NORDRE FOLLO	238	338	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjema B.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 5314 1970
24/10

T 34/67

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen Haugastøl um. 3.
gnr. 38 bnr. 338 i Oppegård erklærer herved at jeg har fått meg forelagt kommunens vannforsynings og kloakk-reglement og vedtar dette som gjeldende for eiendommen. Jeg forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakk-arbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensa-sjonen og Oppegård ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyses som heftelse på oven-nevnte eiendom og kan ikke avlyses uten etter Oppegård ingeniørvesens tillatelse.

Kolbotn den 22-10 1970

Eierens egenhendige underskrift

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-23-0048 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3122134/20909888
Bestilling: C3 2023-03-22 (8) 98

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4526	6	5.7.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020 NORDRE FOLLO	238	338	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

dok. avg. 100,-

4526
-5.7.77

Undertegnede Anne -Karin og Lasse W. Høiås
gir herved Tryggve og Marit Thornes
tillatelse til å grave opp Deres vann og kloakk
ledning, som krysser undertegnedes eiendom for
eventuelle reperasjoner eller forbedringer.

Kolbotn 25. mai 1977

Lasse W. Høiås

Anne-Karin Høiås

Gnr. 38 Bnr. 338

Ød

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

100,- dok. avg.
15,- tl.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-23-0048 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3122136/20909900
Bestilling: C3 2023-03-22 (8) 99

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5981	6	9.8.1979	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020 NORDRE FOLLO	238	338	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
5981
0[illegible]79 [illegible]981
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

Følgende erklæring kan tinglyses på eiendommen Haugastølveien 3, gnr. 38, bnr. 338:

Eieren av ovennevnte eiendom er kjent med at garasjen blir plassert over vann- og avløpsledninger uten å være lagt i vareror.
Ved eventuell oppgraving for vedlikehold etc. av ledningsanlegget under garasjen er eieren ansvarlig for de ulemper ellær merkostnader en slik oppgraving vil medføre når ledningsanlegget ikke er tilgjengelig uten at garasjen blir berørt.

Erklæringen kan ikke slettes uten Oppegård bygningsråds samtykke.

Kolbotn, den 8-8-79

Skjøteinnehaveren underskrift

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Tgl.gebyr kr 30,-.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-23-0048 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3122135/20909893
Bestilling: C3 2023-03-22 (8) 100

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4527	6	5.7.1977	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020 NORDRE FOLLO	238	338	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4527
-5.7.77

Undertegnede Anne-Karin og Lasse W. Høiås
gir herved Tryggve og Marit Thornes tillatelse
til å oppføre Deres enebolig 1-en meter fra
tomt nr. 38 b.nr. 338

Kolbotn 25. mai 1977

Lasse W. Høiås

Anne-Karin Høiås

g.nr. 38 b.nr. 338

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

30.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-23-0048 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3742952/26320943
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 28

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4529	6	13.12.1966	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	238	59	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/4529/6
Uthentet 2025-05-05 10:03

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9-63

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 4529 19 66 13/12

Skjøte

Undertegnede Dagfin Myrdal

født 25/12-1999
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Anne-Karin Høyås

født 12/5-1945
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Haugastølveien 3

g.nr. 38 br.nr. 338 av skyld mk. i Oppegård herred [1])

~~matr.nr. til gate/vei i~~ [1])

for en kjøpesum stor kr. 15.000,- femtentusenkroner

som er avgjort på omforenet måte,

Særlige bestemmelser Med tomteparsellen følger rett til å legge vann- og kloakledning over selgerens gjenværende eiendom, gnr. 38 bnr. 59 hvorfra denne tomt er utskilt.

Oslo/Oppegård den 10.desember 1966.

M. O. ENGHS EFTF. A. RUGDAL
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
PILESTREDET 8 TLF. 33 51 63

Dagfin Myrdal
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Dagfin Myrdal har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

M. O. ENGHS EFTF. A. RUGDAL
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
PILESTREDET 8 TLF. 33 51 63

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Oslo/Oppegård den 10.desember 1966.

Kjellis Myrdal

Til vitterlighet:

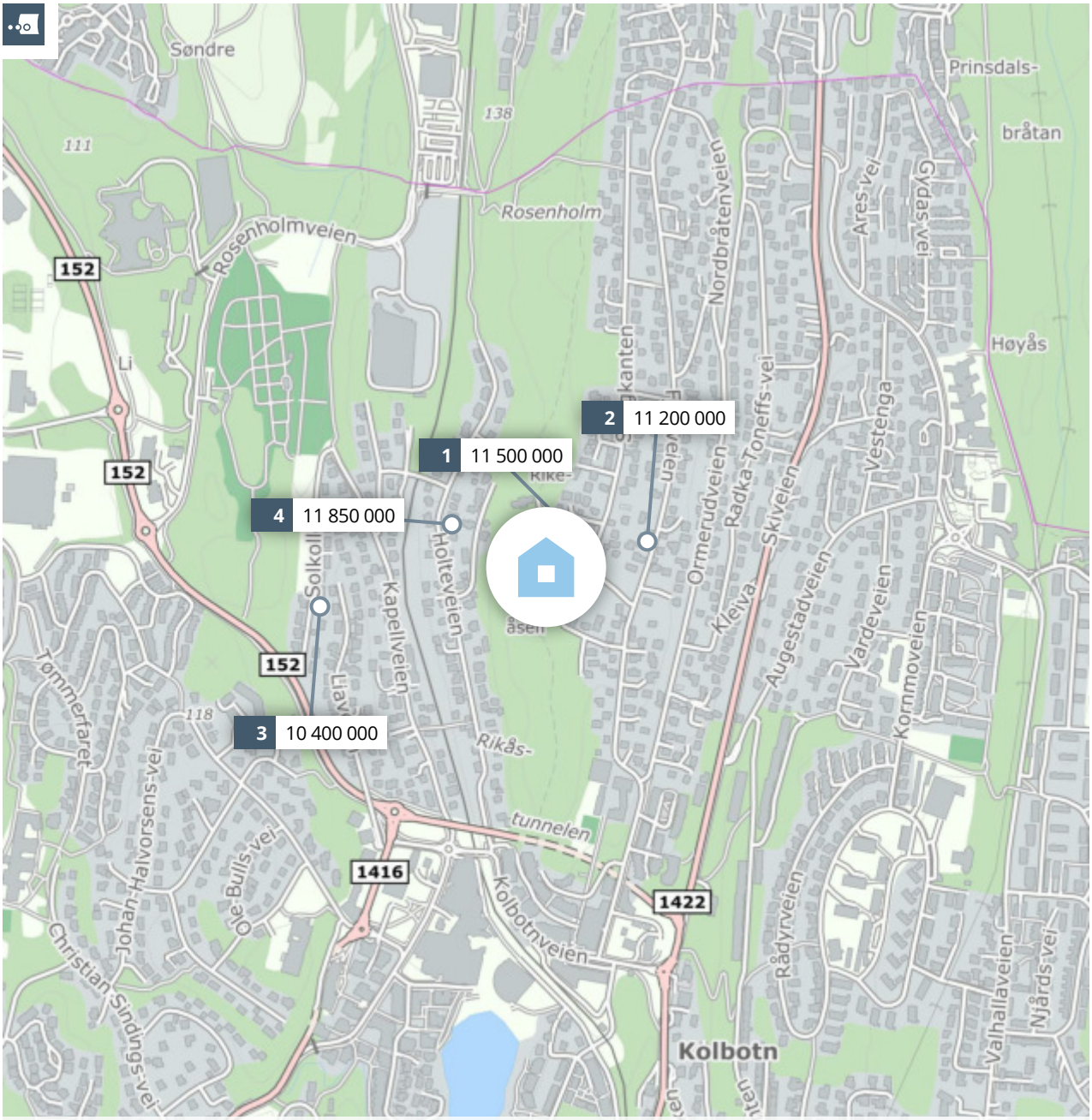
1. M. O. ENGHS EFTF. A. RUGDAL
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
PILESTREDET 8 TLF. 33 51 63

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kjøpekontrakt/skjøte, dat. 10/12 19 66 stemplet med Kr. 150,- for kjøpesum Kr. 15.000,- forevist.
Merkene kassert 13/12 19 66 av Bodil Strømsheim
Indre Follo sorenskriverembete den 13/12 19 66.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HAUGASTØLVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 20.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugastølveien 3, 1410 KOLBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 238 BNR 338 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nedre Ormerud

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	50 193
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	259 m²	2 m²	7 m²	70 m²	- m²	- m²
Tomt					1 356 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogkanten 6 A 210 m² 1970 1 077 m² 3 sov	10.03.2025	10 900 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**54 762**
2 Fjellveien 20 A 200 m² 1954 883 m² 4 sov	20.06.2024	11 800 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**56 000**
3 Solkollen 19 184 m² 1983 757 m² 3 sov	29.04.2025	9 800 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**56 522**
4 Holteveien 30 B 225 m² 1952 815 m² 3 sov	08.06.2022	11 700 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**52 667**

Haugastølveien 3 er en innholdsrik enebolig, med prima beliggenhet i en stille og rolig blindvei. Planløsningen går over tre plan, med godkjent utleiedel i kjelleren. Boligen ligger solrikt og usjenert på en høyde, og plasseringen gir flott panoramautsikt mot byen og fjorden. Området er skjermet, men sentralt, i gangavstand til tog, skole og butikker i sentrum. På to sider av huset har eiendommen en stor terrasse med innglasset hagestue fra 2020.

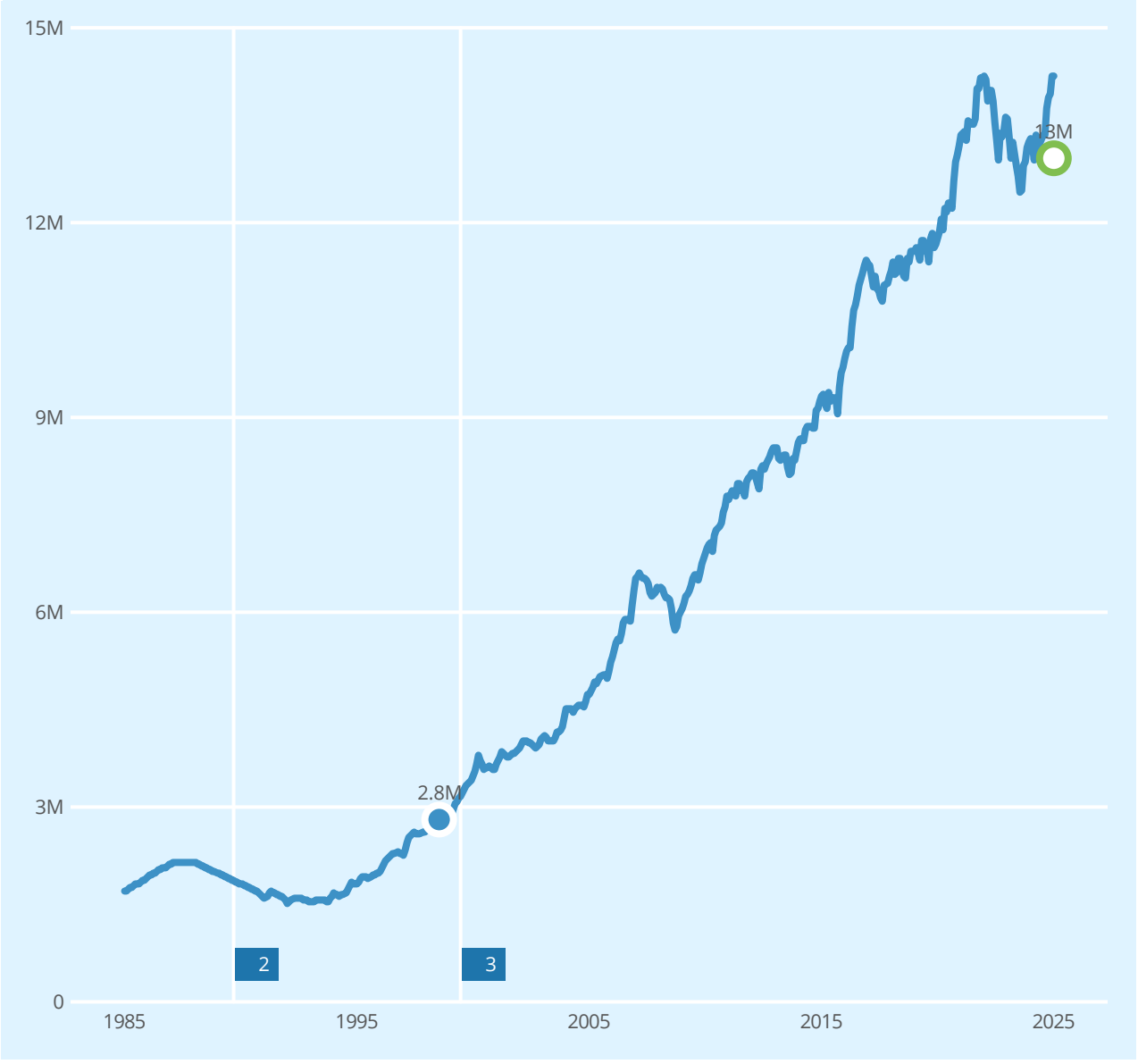
Med to bad og fire soverom egner boligen seg godt for familier. Stuen er meget romslig med peis og ulike soner, mens kjøkkenet har hvitevarer og mye oppbevaring i en stor u-form. Det ene badet er innredet med badekar, og boligen har fin garderobeplass og et eget vaskerom. Parkeringen er god, i eller utenfor en trippel-garasje med elbillader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.1998		02.09.1998	-	2 800 000	-	2 800 000	
04.11.1985		04.11.1985	-	1 100 000	-	1 100 000	4

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

Eneboliger til salgs i 1410 KOLBOTN nå

16
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Eneboliger solgt i 1410 KOLBOTN siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

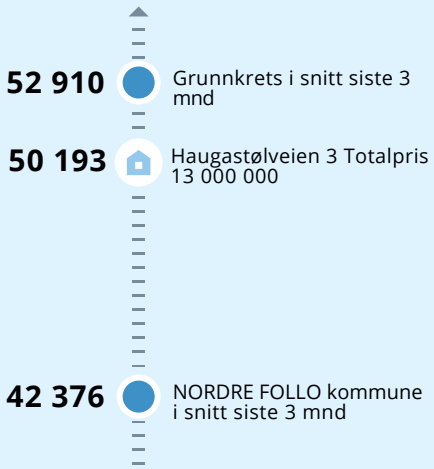


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 1.9% over prisantydning

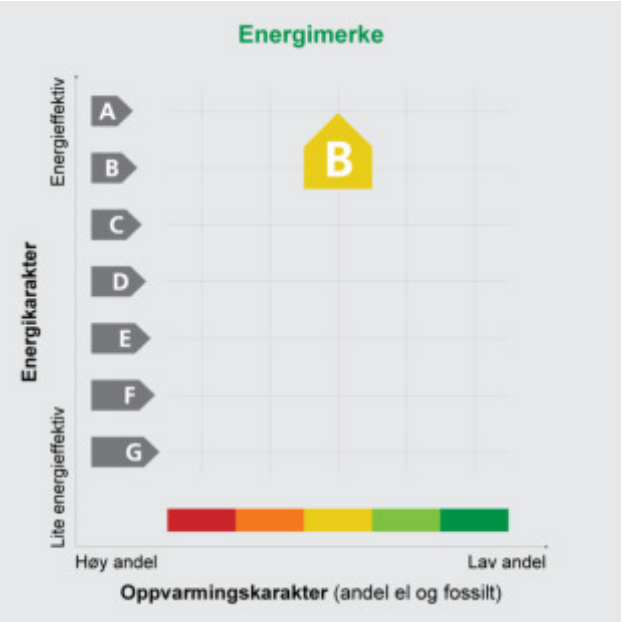
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	haugastølveien 3
Postnr	1410
Sted	kolbotn
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	338
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1353150
Dato	28.01.2022



Innmeldt av	Trond Hartmark

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: haugastølveien 3
Postnr/Sted: 1410 kolbotn
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.01.2022 10:48:43
Energimerkenummer: A2022-1353150
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Trond Hartmark

Gnr: 38
Bnr: 338
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Haugastølveien 3
Gnr. 238 Bnr. 338 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-23-0048

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 90 19 82 45

E-post: jon.syver.terna@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater