# THEODOR HANSENS VEI 16B

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# SELGERS EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kvadrat |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 120250038 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Siv Marie Høye |

| Gateadresse |
| --- |
| Theodor Hansens vei 16B |

| 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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89102939

## 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: 120250038

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2003 av et faglært firma som utførte arbeidet i henhold til gjeldende forskrifter, inkludert legging av membran og oppgradering av sluk. Firmaet eksisterer ikke lenger, og det foreligger dessverre ikke dokumentasjon på arbeidet. Det har aldri vært fuktskader eller lekkasjer på badet. For omtrent fem år siden løsnet noen fliser i dusjen, og dette ble utbedret ved å legge et nytt lag med fliser oppå de eksisterende. Det er observert noe fuktighet bak toalettet, trolig forårsaket av vannsprut fra dusjen. Ellers er alt fra opprinnelsen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort i 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La inn nytt vannnog avløp. Skiftet masse rør når huset ble pusset opp i 2003. Alt av faglærte. Gjennomført i 2003 - 2010. Ingen kvitteringer.

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

Beskrivelse: Det er oppdaget lekkasje ved verandadøren i 2. etasje, som er plassert over vinterhagen. Lekkasjen ble identifisert av takstmann under en inspeksjon. For å utbedre problemet planlegges det å skifte ut verandadøren og utføre tetting rundt dørområdet i April 2025. Tiltakene er ment å eliminere vanninntrengningen og sikre konstruksjonen mot fremtidige fuktskader.

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: I 2020 ble pipeløpet i boligen skiftet ut etter pålegg fra feiervesenet, som ved en inspeksjon påpekte behov for utbedring av pipen. Som følge av dette ble et nytt pipeløp installert for å sikre at skorsteinen oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet og funksjonalitet. Arbeidet ble utført av kvalifiserte fagfolk i henhold til gjeldende forskrifter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er opprinnelig fra 1912, men grunnmuren under vinterhagen er av nyere dato. Det har tidligere vært noen mindre sprekker og løs stein i denne delen av grunnmuren. Disse skadene ble utbedret ved å fjerne løse partier og reparere med egnet mørtel. Etter utbedringen har det ikke vært registrert ytterligere problemer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For omtrent 10–12 år siden ble det observert mus i hybelen i kjelleren. Det ble satt opp feller, og mus ble fanget. I tillegg ble avløp og hull i kjøkkenbenken tettet. Etter dette har det ikke vært tegn til mus i boligen. I 2018 ble det oppdaget en rotte som hadde tatt seg inn i huset via avløpet. Skadedyrkontroll ble kontaktet, og det ble satt ut flere rottefeller. Kort tid etter ble rotta fanget i en felle. Dette har vært den eneste gangen det har vært rotte i huset. Etter disse hendelsene er det ikke registrert aktivitet av mus eller rotter i boligen

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: I 2003 ble det elektriske anlegget i boligen fullstendig oppgradert. Dette inkluderte installasjon av nytt sikringsskap og utskifting av all elektrisk installasjon i huset. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrifter. Etter oppgraderingen har det elektriske anlegget fungert uten problemer.

Arbeid utført av: Modal Elektriske.

Document reference: 120250038

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: Det er en ladeboks på yttervegg mot gardsplass. Denne ble installert i 2022.

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2003 ble taket på boligen skiftet ut av et snekkerfirma. Arbeidet ble utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder som gjaldt på det tidspunktet. I 2006 ble det oppført et anneks på eiendommen, som i dag benyttes til utleie. Annekset ble bygget av et snekkerfirma, og både vann- og elektriske installasjoner ble utført i samsvar med gjeldende regelverk. Det er viktig å merke seg at annekset er en frittstående bygning og fungerer som en selvstendig boenhet. Dette annekset var en restaurering av et tilsvarende hus som ble ble bygget i 1912.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I boligen fra 1912 er det etablert to utleieenheter: en kjellerleilighet og et frittstående anneks. Kjellerleilighet: Denne enheten består av gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Den har en egen strømmåler, selv om strømmen er tilknyttet hovedhuset. Leiligheten har vært kontinuerlig utleid, med en månedlig leieinntekt på cirka 10 000 kroner, pluss strøm. Anneks ("minivillaen"): Bygget i 2006, dette frittstående annekset leies ut til pålitelige leietakere. Det inneholder soverom i underetasjen og bad, kjøkken/stue i første etasje. Leieinntekten er 11 000 kroner per måned, inkludert strøm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2008 ble den opprinnelige jordkjelleren i boligen fjernet, og det ble etablert en hybelleilighet med tilhørende vaskerom i kjelleren. Arbeidet ble utført av fagfolk, og det ble sørget for at nødvendige krav til takhøyde, rømningsveier og ventilasjon ble ivaretatt. Hyblen har vært kontinuerlig utleid siden ferdigstillelsen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Eiendommen er registrert i SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner), et nasjonalt register over eldre bygninger i Norge. Dette innebærer at bygningen er ansett som kulturhistorisk interessant, men det medfører ikke automatisk fredning eller spesifikke restriksjoner. Ved eventuelle endringer eller tiltak på eiendommen, kan det være nødvendig å konsultere kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250038

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har laget en tilstandsvurdering av eiendommen.

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: 120250038

## 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: 120250038

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Siv Marie Høye | 7083370c2840912d9dedff1 5cce14594c19226a8 | 29.04.2025 10:15:03 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 120250038


- 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

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Enebolig
Theodor Hansens vei 16 B, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 163

**Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 241 m²**




**Befaringsdato:** 19.08.2024 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1776 **Referansenummer:** WB5765

**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

# 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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

# 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

Dette er en ærverdig enebolig fra 1913, med strandlinje rett ved Kolbotn sentrum.

Boligen er oppført på natursteinsgrunnmur. Trebjelkelag mellom etasjene og yttervegger i reisverk. Utvendig kledd med malt trekledning og malte trevinduer, hovedsakelig med isolerglass. Boligen går over 3 innredede plan og et loft med adkomst via stige. Loftet har ståhøyde,  og delvis målbart areal. Taket er utvendig tekket med enkeltkrum betongtakstein.

Det er i tillegg et uthus bod, kalt garasje, gjestehus med utleiedel og et båthus med stor opparbeidet uteplass og brygge.

Boligen fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert, men den trenger også en del utvendig vedlikehold. Det er viktig å sette seg inn i hvor mye vedlikehold en eldre bolig som dette krever.

**Enebolig - Byggeår: 1913**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Boligen er antatt oppført i en type reisverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Det er tegn på at konstruksjonen på et tidspunkt er etterisolert med innblåst isolasjon. Det er ikke noe dokumentasjon på dette.
Sperretak med kaldt loft. Adkomst via loftsluke og trapp. Det er montert gulv på hele loftet.
Bygningen har noe opprinnelige malte trevinduer med 2-lags glass. Store deler av vinduer er skiftet 1985, til malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør hovedetasje, 2022 og hybel er av nyere dato.
Balkongdør fra vinterhagen har energiglass, og er fra 2003.
Balkong 2. etasje har malt balkongdør i tre. Denne døra er skiftet etter befaringene.
Fra soverom i 2. etasje er det utgang til en balkong, med papp på gulvet og malt trerekkverk. Størrelse ca 9 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med fliser, parkett og malt furugulv. Malte panelte, slette og murvegger. Malte slette og panelte tak. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og etasje vedovn og kleberstiens vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Natursteinsmur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Flislagt bad, uten dokumentasjon på utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk målt til 10 mm.
Eget hjelpesluk i dusjnisje. Flislagt oppkant ved dør, så lekkasjesikring er ansett ivaretatt.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, frittstående toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vaskerom kjeller
Vaskerom
Taket er malt. Begger er malt naturstein.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Skap hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Bad/vaskerom utleiedel
Flislagt bad, uten dokumentasjon på utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte avrundede fronter. Benkeplaten er av heltre med 2 underlimte kummer og gasskoksbluss. Det er plass for kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Stekeovn i høyskap. Fliser og belysning over deler av benken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje har et wc med vegghengt toalett og servantinnredning.
Flislagt gulv og malt panel på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør opplegg.
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.

# Beskrivelse av eiendommen

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med luft til luft varmepumpe og panelovner. Gulvvarme på badene og flislagte gulv. Tilleggsvarmes med peis i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Skjult og åpent el-anlegg med automatsikringer.
Boligen har slukkeutstyr og brannvarsling tilkoblet brannsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er antatt byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1913.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og årstall Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er registert en oljetank i støpt kar lokalisert i uthuset.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

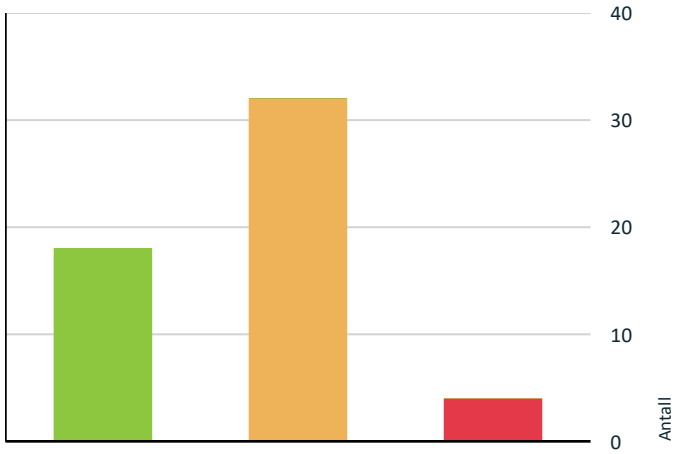
**Gjestehus**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller mottatt byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

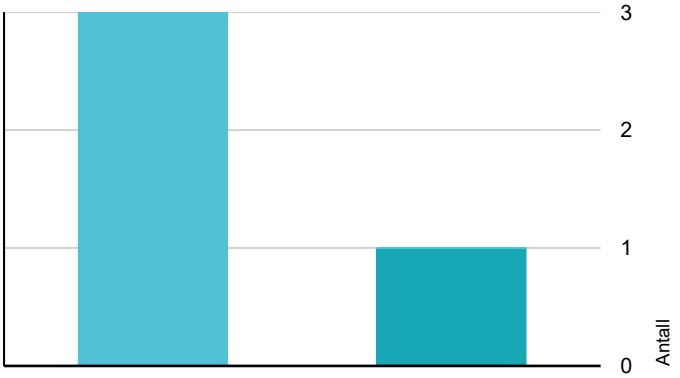
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

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**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Ventilasjon** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 1985** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - utleiedel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Utleiedel > Stue/kjøkken > Avtrekk** 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
- **Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1913

**Kommentar**
Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

### 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.

Det er registert frostskader på nedløpsrør.

**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

Boligen er antatt oppført i en type reisverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Det er tegn på at konstruksjonen på et tidspunkt er etterisolert med innblåst isolasjon. Det er ikke noe dokumentasjon på dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utvendig kledning ( bortsett fra vinterhagen) er antatt fra byggeår. Den fremstår i god stand, men alder tilsier at det kan være råteskadet kledning, og spesielt vindskibord. Noe utskifting må påregnes. Det trengs noe utvendig vedlikehold i form av skraping og maling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperretak med kaldt loft. Adkomst via loftsluke og trapp. Det er montert gulv på hele loftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Konstruksjon er fra byggeår, og er innvendig panelt. Det er ikke mulig å vurdere yttertak fra innsiden slik konstruksjonen er oppbygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det vil kunne være fuktpåvirkede områder i undertaket.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har noe opprinnelige malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Disse vinduene har solid treverk, med flere trenger vedlikehold. Spesielt loftsvinduet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må vedlikeholdes, eventuelt skiftes.

## TG 2 Vinduer - 1985

Store deler av vinduer er skiftet 1985, til malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene mangler noe vedlikehold.
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. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting av vinduer vil ha en god energieffekt.

## TG 1 Dører

Inngangsdør hovedetasje, 2022 og hybel er av nyere dato. Balkongdør fra vinterhagen har energiglass, og er fra 2003.

## TG 1 Balkongdør

Balkong 2. etasje har malt balkongdør i tre. Denne døra er skiftet etter befaringene.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til en balkong, med papp på gulvet og malt trerekkverk. Størrelse ca 9 kvm.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkongen har dekke/ tettesjikt av papp. Rekkverk er festet rett ned i dette. Det er tettet rundt stolper med tape. Rekkverk er også skjevt. Det er ikke tilstrekkelig oppkant ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er usikkert hvordan konstruksjon er oppbygget. Rekkverk festet rett ned mot tettesjikt, gir stor risiko for lekkasje.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med fliser, parkett og malt furugulv. Malte panelte, slette og murvegger. Malte slette og panelte tak.
Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er helt normalt på et så gammelt trehus.

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

## 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og etasje vedovn og kleberstiens vedovn.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er innbygget i 2. etasje, og har ingen synlige sider.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Natursteinsmur.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Trapp til kjeller bør sikres.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

#### Generell

Flislagt bad, uten dokumentasjon på utførelse.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk målt til 10 mm. Eget hjelpesluk i dusjnisje. Flislagt oppkant ved dør, så lekkasjesikring er ansett ivaretatt.

### 2. ETASJE > BAD 2. 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.

**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.

### 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, høyskap, frittstående toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning er slitt og har svellemerker.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

#### 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 12.

# Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM KJELLER

## Generell

Vaskerom

KJELLER > VASKEROM KJELLER

## TG 2 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Vegger er malt naturstein og noe gips mot utleiedel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Nedre del av gipsvegg er fuktpåvirket. Det er ikke tegn på membran i overgang gulv vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vegg ved vaskemaskin er fuktpåvirket, og det er ikke tilfredstillende membran i overgang gulv vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør installeres vannstoppsystem.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er usikkert om det er membran i gulvet. Gulvet utsettes ikke jevnlig for vannpåkjenning.

**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.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

## TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

KJELLER > VASKEROM KJELLER

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Skap hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i veggen mellom skap og vaskemaskin.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### Generell

Flislagt bad, uten dokumentasjon på utførelse.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 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**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**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 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

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

• Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**

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

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksvifte går inn på kjøkkenet. Dette rommet har ikke tilstrekkelig lufting for denne type fuktpåkjenning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk ut bør etableres.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra JKE, 2003 med glatte avrundede fronter. Fronter malt 2019. Benkeplaten er av heltre valnøtt med 2 underlimte kummer og gasskoksbluss. Det er plass for kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Stekeovn i høyskap. Fliser og belysning over deler av benken.

**Årstall:** 2003

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har noe bruksslitasje. Gassflaske for koketopp er plassert i kjøkkenbenken, uten ventilasjon av skapet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Gassflaske må plasseres i godkjent skap.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre valnøtt. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

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.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

1. etasje har et wc med vegghengt toalett og servantinnredning. Flislagt gulv og malt panel på vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Boligen har rør i rør opplegg.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Kurser er ikke merket i henhold til produsentens monteringsanvinsning.

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

Rør kurser bør merkes.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 2 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Se bad/ kjøkken kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

#### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG 2 Varmtvannstank - utleiedel

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med luft til luft varmepumpe og panelovner. Gulvvarme på badene og flislagte gulv. Tilleggsvarmes med peis i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Skjult og åpent el-anlegg med automatsikringer.

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.
   **1913**

# Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ukjent**

**Samsvarserklæring er ikke fremlagt.**

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?
**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Ukjent**

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 normalt god stand. Ved eventuell arbeider på anlegge anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

Samsvarserklæring på utførte el arbeider bør fremskaffes.

## TG 3 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 slukkeutstyr og brannvarsling tilkoblet brannsentral.

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?
**Ja Slukkeapperat eldre en 10 år**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av fjell.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1913.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekker i fuger mellom stein.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utbedring av fuger bør påregnes.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### TG 2 Terrengforhold

Bygningen er plassert høyt og det er opparbeidet terreng rundt grunnmur på en hensiktsmessig måte med tanke på drenering vekk fra bygningen.

**Vurdering av avvik:**
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det opplyses at eiendommen i Nordre Follos kartportal, ligger i flom/ rasutsatt område. Disse kartene ble utarbeidet etter raset på Gjerdrum, og har kun en innvirkning på eiendommen i forbindelse med bygging, da det må utredes om den faktisk ligger i et slikt område.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For ytterligere opplysninger, følg linken til NVE, under dette punktet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og årstall Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type 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.

**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 3 Oljetank

Det er registert en oljetank i støpt kar lokalisert i uthuset.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

**Konsekvens/tiltak**

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**
1912

**Kommentar**
Ifølge eier

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uthus med enkel reisverks konstruksjon. Her er det 2 boder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det anmerkes at det har store skjevheter. Fundamenter av Lecablokker antyder at bygget tidligere har vært forsøkt rettet opp.

Enkel reisverkskonstruksjon med tregulv og sperretak, tekket med betongtakstein.

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

## Gjestehus



**Anvendelse**

**Byggeår**
2008

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Gjestehuset er innredet som utleiedel. Det er usikkert hvor gammelt dette er, men er registrert i eiendomsregisteret 2008. Bygget er fundamentert til fjell/ løsmasser.

Opplysning fra eier

Huset er opprinnelig fra 1914. Det siser at de bodde i dette huset menst de bygget hovedhuset.
Totalrestaurert i 2005. Alt nytt. Vann og avløp er koblet til hovedhuset. Avløp har en egen pumpe, da det ligger litt lavere enn hovedhuset. Huset inneholder lite soverom i kjeller, bratt trapp, stue og kjøkken i ett, bad og åpen gang. Nytt bad fra 2021. Det var en vannskade, så alt ble tatt opp og skiftet. Det var gjort etter forskrifter. Nye fliser på bad og i gang. Kjøkken fra 2005. Ikea (tror jeg).
Panet på vegger ute. Hvitmalt. Rød takstein. Malt panel inne. Kjøkken med konfyr. Bad med do, vask, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin. Fliser på vegger og gulv. Egen terrasse med terrassedør og inngang også fra bakkeplan.

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

## Båthus.



**Anvendelse**

**Byggeår**
2003

**Kommentar**
Ifølge eier

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Opplysninger fra eier.

Båthuset ble satt opp i 2003. Det er isolert i tak og vegger, men ikke i gulv. Huset har vært brukt til sommerhus med langbord og hyggelige kvelder, og til lagring av hagemøbler i vinterhalvåret.

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

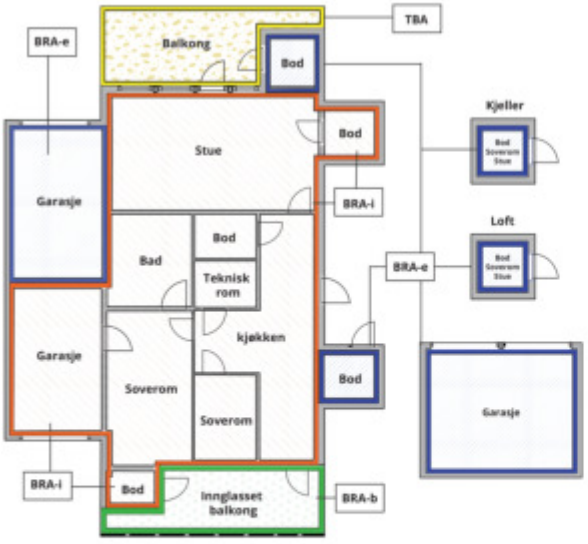
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Loft | 20 | | | 20 | |
| 2. Etasje | 64 | | | 64 | 9 |
| 1. Etasje | 88 | | | 88 | |
| Kjeller | 8 | | | 8 | |
| Utleiedel | 34 | | | 34 | |
| **SUM** | **214** | | | | **9** |
| **SUM BRA** | **214** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Uinnredet loft | | |
| 2. Etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2. etasje | | |
| 1. Etasje | Entré, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom, Vinterhage | | |
| Kjeller | Vaskerom kjeller | | |
| Utleiedel | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, 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.
Kjeller har natursteinsmur og er meget ujevn. Her kan de være avvik.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**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:* Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Kjeller har stedvis lav takhøyde. Loftet er ikke fult målbart på grunn av skråtak.

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 21 | | 21 | |
| **SUM** | | **21** | | | |
| **SUM BRA** | **21** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, Bod 2 | |

## Gjestehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 19 | | | 19 | 12 |
| Underetasje | 8 | | | 8 | |
| **SUM** | **27** | | | | **12** |
| **SUM BRA** | **27** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, Bad/vaskerom | | |
| Underetasje | Soverom | | |

**Kommentar**

Bygningen er ikke innvendig inspisert eller målt. Det er kun gjort utvendig mål av 1. etasje og terrasse. Det kan derfor være avvik i måling.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt eller mottatt byggemeldte tegninger.

**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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Utleiedel i kjeller har ikke tilstrekkelig dagslys. Høyde opp til og størrelse på vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu.

## Båthus.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 16 | | 16 | 50 |
| **SUM** | | **16** | | | **50** |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Stue | |

## 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** | 194 | 20 |
| **Uthus** | 0 | 0 |
| **Gjestehus** | 27 | 0 |
| **Båthus.** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.8.2024 | Stein Haugen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 240 | 163 | | 0 | 1581.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Theodor Hansens vei 16 B

**Hjemmelshaver**
Høye Siv Marie

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en meget fin beliggenhet i Theodor Hansens vei, på Kolbotn.

**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**

Tomten har strandlinje til Kolbotnvannet, og opparbeidet 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 | Type |
|---|---|
| 2020 | Skifteoppgjør |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Byggemeldte tegninger er ikke mottatt eller fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 20.08.2024 | Oversendt vedlagte opplysninger | Gjennomgått | | Ja |
| Eiendomsverdi.no | 19.08.2024 | Opplysninger om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.04.2025 | |

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.

# 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/WB5765

## 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

Theodor Hansensvei 16b

Tiltak på bolig til taksmann fra eier Siv Høye

Datert; 19. august 2024

Bolig ble bygget i 1914

Aneks ble bygget i 1912

Bolig eid av en eier. Dette var opprinnelig en stor eiendom med stor eplehage. Vinterhagen var fra gammelt av veien ut til en vakker eplehage. Mann, Theodor og kone Synnøve bodde i boligen hele livet. De var barnløse. Huset ble arvet av arvinger i Sverige , som var tantebarn. Ble ble skilt ut en tomt i hagen til ene arvingen. (se hvitt hus i hagen. Dette huset står to meter fra vår tomt. Arvingene solgte videre vår enebolig og jeg kjøpte den i mars 2003.

Oppsussing av hus og eiendom;

**Båthuset ved vannet;**

Båthuset ble satt opp i 2003. Det er isolert i tak og vegger, men ikke i gulv. Huset har vært brukt til sommerhus med langbord og hyggelige kvelder, og til lagring av hagemøbler i vinterhalvåret.

**Platting i hagen ved vannet;**

Dette ble restaurert i 2022. Fundament ble skiftet, og alt ble nytt. Vedlikeholdsfri materialer ble brukt.

**Aneks (Minivilla).**

Huset er opprinnelig fra 1914. Det siser at de bodde i dette huset menst de bygget hovedhuset.

Totalrestaurert i 2005. Alt nytt. Vann og avløp er koblet til hovedhuset. Avløp har en egen pumpe, da det ligger litt lavere enn hovedhuset. Huset inneholder lite soverom i kjeller, bratt trapp, stue og kjøkken i ett, bad og åpen gang. Nytt bad fra 2021. Det var en vannskade, så alt ble tatt opp og skiftet. Det var gjort etter forskrifter. Nye fliser på bad og i gang. Kjøkken fra 2005. Ikea (tror jeg).

Panet på vegger ute. Hvitmalt. Rød takstein. Malt panel inne. Kjøkken med konfyr. Bad med do, vask, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin. Fliser på vegger og gulv. Egen terrasse med terrassedør og inngang også fra bakkeplan.

**Uthus**

Uthuset er fra tidlig 1900 tallet. Det er uvist når dette er satt opp. Det er skakt og dårlig fundamentert. Det sklir litt ut. Dette er i dag brukt som lagring av syker, ski, gressklipper, maling, hageutstyr – samt ved.

Sitteruppe på nordsiden av huset.

Skifer på bakken. Det er bygget opp en lang og stor mur på nordsiden av huset. Det står det to gamle syriner. Muren ble bygget i 2006. Skifter på bakken ble lagt det samme året.

Hovedhus. Bygget i 1914.

Fra gammelt av var det ikke bad i huset. Når vi kjøpte huset var det ingen bad og kun to soverom i 2. etg. Det ble en totalrestaurering i 2003.

Bad 2. Etg. Nytt bad i 2003 med dusj og badekar. Fliser i dusj med glassvegger. Fliser på gulv og vegger. Ny vask og baderomsinnredning i 2008.

Soverom i 2. etg. Det er tre gode soverom. Panel på vegger og gulv. Alt  Nymalt i 2019.

Soverom 1. Stor vindu. Utgang til en liten terrasse. Vindu byttet i 1980. Gammel terrassedør.

Soverom 2. Stort vindu fra 1980. Lite vindu mot øst fra gammel årgang. Innebygget garderobe.

Soverom 3. Stort vindu fra 1980. Mindre vindu mot gardsplass fra gammel årgang. Frittstående garderobe.

Soverom 4. To små vindu fra gammel årgang. Ene vindu mot øst, det andre vindu mot trappegang. Skyvedør til gang. Innebygd garderobe. På dette soverommet står sikringsskap.

Loft. Det er et lagringsloft. Gammel årgang. Vindu i begge ender. Gammel årgang.

Trapp til 2. etg. Gammel trapp og gelender. Malt i 2019.

Gang/Hall 1. etg. Skifter på gulv med varmekabler fra 2003. Nymalt i 2019

Kjøkken. Kjøkken fra JKL med valnøtt benkeplate. Eiekekjøkken som er hvitlasert. Kjøkken fra 2003. Nymalt kjøkken fra 2019. Store vindu byttet på 1980 tallet.

Stue. På stue, kjøkken og vinterhage er det Ask på gulv. Dette ble lagt i 2003. Pusset i 2019. Alle flater nymalt i 2019.

Vinterhage. Alle vindu ble byttet i 2003, inkludert verandadør. Vinterhage i dag brukt som kontor og med sittegruppe. Utgang til hage.

Inngangdør ble byttet i 2022.

Skifter i inngangsparti fra 2003.

**Lite toalett ved inngangsparti.** Skifter på gulv fra 2003. Varmekabler i hele skifergulvet. Do etterisolert mot yttervegg i 2023.

**Trappegang ned til vaskerom**. Dette er av gammel årgang. Vaskerom med vaskemaskin, tørketrommel. Der står det også en varmtvannsbereder fra 2003.

Hybel i kjeller. Denne ble bygget i 2005. Gulvet ble pigget ut og ble laget en hybel. Kjøkken fra Ikea og benkeplate i Valnøtt. Bad fra 2005 med dusjhjørne, toalett, vask og vaskemasking. Åpen stueløsning med skifter på gulv og malte vegger. Det ble satt opp en trevegg i 2019. Soverom med skifter og malte vegger. Vegger er stein. Liten gang.  Det er varmekabler i hele kjeller.  Disse ble sjekket av elektriker i 2024.

Diverse;

Uttak til El-bil lader. Innstallert i 2021.

En varmepumpe i stua. Ny i 2019. Service hvert år.

Vedoven i kleberstein i stue. Varmer opp hele stue

Gamme ovn i gang. Vedovn.

Det ble skiftet innvendig pipeløp i 2020

Tak på bolighus ble skiftet i 2003

Huset ble skrapt og malt i 2018

Ny inngangsdør og trapp til inngangsdør i 2022

Dette er en oppsummering med deg jeg har i hodet. Trenger du noe mer så si fra.

Mvh Siv Høye

Datert 20.8.2024

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kvadrat |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 120250038 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Siv Marie Høye |

| Gateadresse |
| --- |
| Theodor Hansens vei 16B |

| 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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89102939

## 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: 120250038

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2003 av et faglært firma som utførte arbeidet i henhold til gjeldende forskrifter, inkludert legging av membran og oppgradering av sluk. Firmaet eksisterer ikke lenger, og det foreligger dessverre ikke dokumentasjon på arbeidet. Det har aldri vært fuktskader eller lekkasjer på badet. For omtrent fem år siden løsnet noen fliser i dusjen, og dette ble utbedret ved å legge et nytt lag med fliser oppå de eksisterende. Det er observert noe fuktighet bak toalettet, trolig forårsaket av vannsprut fra dusjen. Ellers er alt fra opprinnelsen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort i 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La inn nytt vannnog avløp. Skiftet masse rør når huset ble pusset opp i 2003. Alt av faglærte. Gjennomført i 2003 - 2010. Ingen kvitteringer.

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

Beskrivelse: Det er oppdaget lekkasje ved verandadøren i 2. etasje, som er plassert over vinterhagen. Lekkasjen ble identifisert av takstmann under en inspeksjon. For å utbedre problemet planlegges det å skifte ut verandadøren og utføre tetting rundt dørområdet i April 2025. Tiltakene er ment å eliminere vanninntrengningen og sikre konstruksjonen mot fremtidige fuktskader.

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: I 2020 ble pipeløpet i boligen skiftet ut etter pålegg fra feiervesenet, som ved en inspeksjon påpekte behov for utbedring av pipen. Som følge av dette ble et nytt pipeløp installert for å sikre at skorsteinen oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet og funksjonalitet. Arbeidet ble utført av kvalifiserte fagfolk i henhold til gjeldende forskrifter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er opprinnelig fra 1912, men grunnmuren under vinterhagen er av nyere dato. Det har tidligere vært noen mindre sprekker og løs stein i denne delen av grunnmuren. Disse skadene ble utbedret ved å fjerne løse partier og reparere med egnet mørtel. Etter utbedringen har det ikke vært registrert ytterligere problemer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For omtrent 10–12 år siden ble det observert mus i hybelen i kjelleren. Det ble satt opp feller, og mus ble fanget. I tillegg ble avløp og hull i kjøkkenbenken tettet. Etter dette har det ikke vært tegn til mus i boligen. I 2018 ble det oppdaget en rotte som hadde tatt seg inn i huset via avløpet. Skadedyrkontroll ble kontaktet, og det ble satt ut flere rottefeller. Kort tid etter ble rotta fanget i en felle. Dette har vært den eneste gangen det har vært rotte i huset. Etter disse hendelsene er det ikke registrert aktivitet av mus eller rotter i boligen

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: I 2003 ble det elektriske anlegget i boligen fullstendig oppgradert. Dette inkluderte installasjon av nytt sikringsskap og utskifting av all elektrisk installasjon i huset. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrifter. Etter oppgraderingen har det elektriske anlegget fungert uten problemer.

Arbeid utført av: Modal Elektriske.

Document reference: 120250038

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: Det er en ladeboks på yttervegg mot gardsplass. Denne ble installert i 2022.

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2003 ble taket på boligen skiftet ut av et snekkerfirma. Arbeidet ble utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder som gjaldt på det tidspunktet. I 2006 ble det oppført et anneks på eiendommen, som i dag benyttes til utleie. Annekset ble bygget av et snekkerfirma, og både vann- og elektriske installasjoner ble utført i samsvar med gjeldende regelverk. Det er viktig å merke seg at annekset er en frittstående bygning og fungerer som en selvstendig boenhet. Dette annekset var en restaurering av et tilsvarende hus som ble ble bygget i 1912.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I boligen fra 1912 er det etablert to utleieenheter: en kjellerleilighet og et frittstående anneks. Kjellerleilighet: Denne enheten består av gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Den har en egen strømmåler, selv om strømmen er tilknyttet hovedhuset. Leiligheten har vært kontinuerlig utleid, med en månedlig leieinntekt på cirka 10 000 kroner, pluss strøm. Anneks ("minivillaen"): Bygget i 2006, dette frittstående annekset leies ut til pålitelige leietakere. Det inneholder soverom i underetasjen og bad, kjøkken/stue i første etasje. Leieinntekten er 11 000 kroner per måned, inkludert strøm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2008 ble den opprinnelige jordkjelleren i boligen fjernet, og det ble etablert en hybelleilighet med tilhørende vaskerom i kjelleren. Arbeidet ble utført av fagfolk, og det ble sørget for at nødvendige krav til takhøyde, rømningsveier og ventilasjon ble ivaretatt. Hyblen har vært kontinuerlig utleid siden ferdigstillelsen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Eiendommen er registrert i SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner), et nasjonalt register over eldre bygninger i Norge. Dette innebærer at bygningen er ansett som kulturhistorisk interessant, men det medfører ikke automatisk fredning eller spesifikke restriksjoner. Ved eventuelle endringer eller tiltak på eiendommen, kan det være nødvendig å konsultere kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250038

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har laget en tilstandsvurdering av eiendommen.

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: 120250038

## 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: 120250038

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| siv Høye | 60f8524586819f0c506efbe2f04a00d5f806bffd | 23.04.2025 21:12:21 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

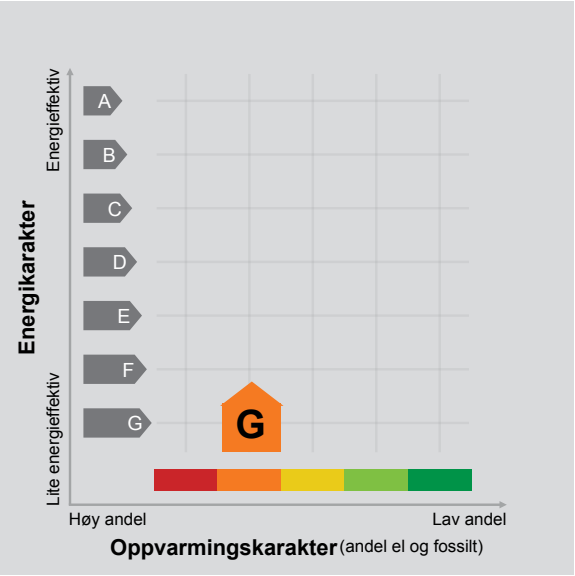
Document reference: 120250038

- 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

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Theodor Hansens vei 16B |
| Postnummer | 1410 |
| Sted | KOLBOTN |
| Kommunenavn | Nordre Follo |
| Gårdsnummer | 240 |
| Bruksnummer | 163 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 16872946 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-110105 |
| Dato | 24.04.2025 |




**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.enova.no/energimerking.

## 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)

**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Tiltak utendørs**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1913 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 214 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: 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.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

# OPPLYSNINGER FRA 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 | LILJEN | Beregnet areal | 1581.7 |
| Etablert dato | 07.08.1913 | Historisk oppgitt areal | 1591 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 240/163 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 240/163 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr. | 02.02.2017<br>16.02.2017 | 16/3758<br>Endret punktemerketype | | 3020-240/234, 240/1, 240/163, 240/931, 240/965, 250/36 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 02.02.2017<br>16.02.2017 | 16/3758<br>Ny grunneiendom | Tinglyst<br>04.03.2017 | 240/1 (-335,9), 240/1043 (335,9)<br>0217-Mnrvannmangler, 3020-240/234, 240/163, 240/931, 240/965, 250/36 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 29.11.1994 | 94/289 | | 240/163 (-1175), 240/931 (1175) |
| Kartforretning<br>Kartforretning | 29.11.1994 | 94/421 | | 240/163 (1591) |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 12.10.1994 | | | 0217-40/201, 240/163 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 07.08.1913 | | | 240/1 (-2766), 240/163 (2766) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6631317.87 | 601023.33 | 0 | Ja | 1581.7 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HØYE SIV MARIE<br>F240771***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Theodor Hansens vei 16B<br>1410 1410 KOLBOTN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Theodor Hansens vei 16 B

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1410 KOLBOTN | Kirkesogn | 02100103 Kolbotn |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grunnkrets | 703 Kolbotn | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 8 Kolbotn | Skolekrets | 7 Kolbotn |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16872946 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 15.12.1913 |
| 2 | 149565590 | | Enebolig (111) | Bygning revet/brent (BR) | |
| 3 | 149568891 | | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Bygning revet/brent (BR) | |
| 4 | 300353259 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2008 |
| 5 | 300353261 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2008 |
| 6 | 149568905 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 16872946: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1913

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 283 |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 283 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 15.12.1913 | 12.05.1993 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Theodor Hansens vei 16B | H0101 | 240/163 | 283 | 6 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 25 | 0 | 25 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 103 | 0 | 103 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 75 | 0 | 75 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygning 149565590: Enebolig (111), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | ( ) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Bygning revet/brent | | 11.10.2002 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 240/163 | - | - | - | - | - |

## 3: Bygning 149568891: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Bygning revet/brent | | 11.10.2002 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 240/163 | - | - | - | - | - |

## 4: Bygning 300353259: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 1 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.2008 | 15.02.2013 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 240/163 | - | - | - | - | - |

## 5: Bygning 300353261: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 1 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.2008 | 15.02.2013 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 240/163 | - | - | - | - | - |

## 6: Bygning 149568905: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 13.09.2006 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 240/163 | - | - | - | - | - |

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 240 | **Bruksnr.** | 163 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Theodor Hansens vei 16B, 1410 KOLBOTN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) | |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 | |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.2023 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 1 582 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Bevaring kulturmiljø |
| | **KPHensynsonenavn** | H570_1 |
| | **Delareal** | 353 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H320_2 |
| | **KPFare** | Flomfare |
| | **Delareal** | 1 582 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H110 |
| | **KPSikring** | Nedslagsfelt drikkevann |

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 1 582 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H310_1 |
| | **KPFare** | Ras- og skredfare |
| | **Delareal** | 1 582 $m^2$ |
| | **Arealbruk** | Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Områdenavn** | MIDTODDEN |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | 2014004 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014004) | |
| **Navn** | KOLBOTN SENTRUM | |
| **Plantype** | Områderegulering | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 27.03.2017 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7393/2014004_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 1 466 $m^2$ |
| | **Formål** | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Feltnavn** | B14 |
| | **Delareal** | 104 $m^2$ |
| | **Formål** | Naturområde - grønnstruktur |
| | **Feltnavn** | GN10 |
| | **Delareal** | 12 $m^2$ |
| | **Formål** | Veg |
| | **Feltnavn** | SV7 |
| | **Delareal** | 1 465 $m^2$ |
| | **RPHensynsonenavn** | H570_7 |
| | **Sone med angitte særlige hensyn** | Bevaring kulturmiljø |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003) |
| **Navn** | Skrenten Nybakken |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Id** | 202402 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202402) |
| **Navn** | Ingierveien 2-6 |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Id** | 202405 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202405) |
| **Navn** | Kolbotnveien 16 |
| **Status** | Planlegging igangsatt |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Detaljregulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009) |
| **Navn** | SKRENTEN PANORAMA |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 240/163
Adresse: Theodor Hansens vei 16B
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Blokkbebyggelse

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Nærmiljøanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Bru
- Avkjørsel
- Brukar

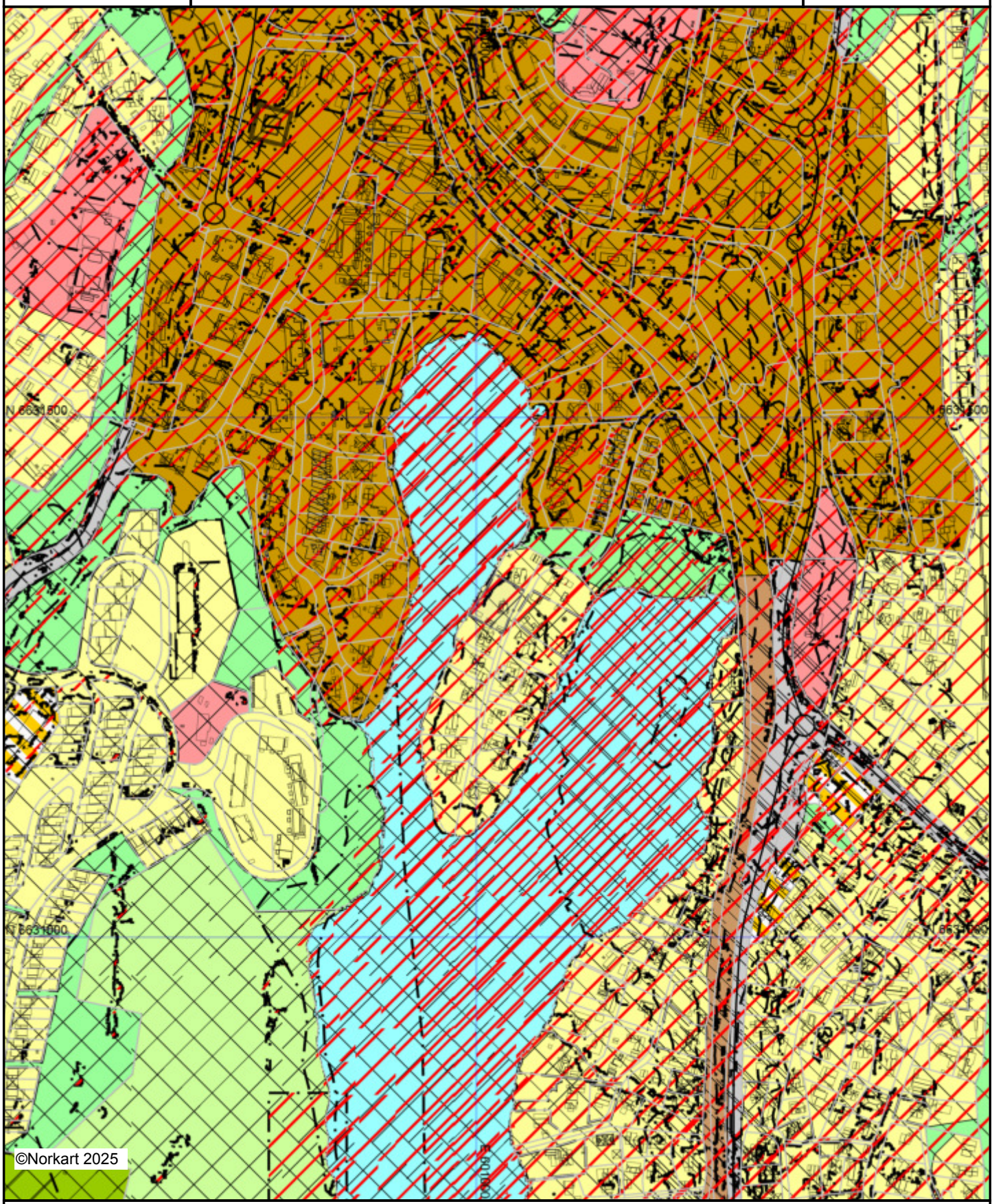
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 240/163
Adresse: Theodor Hansens vei 16B
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

# 0217-2014004 Kolbotn sentrum

*Plantype:* Områderegulering
*Vedtatt:* **27.03.2017** *Datert:* 01.03.2017 *Arkivsak:* 15/313
*Gjennomføringsfrist:* **Ingen**

## § 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

| | |
|---|---|
| 0217-2014004_og1 | over grunnen |
| 0217-2014004 | på grunnen/vannoverflate |

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

## § 2 Arealformål

Området reguleres til:

| | | |
|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg | | |
| 1110 | Boligbebyggelse | Felt B1 - B7 |
| 1111 | Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | Felt B14 |
| 1160 | Offentlig eller privat tjenesteyting | Felt T2 |
| 1161 | barnehage | Felt T1 |
| 1440 | Nærmiljøanlegg | Felt Nær1 - Nær2 |
| 1800 | Kombinert formål bolig/kjøpesenter/tjenesteyting | Felt BKjT1 |
| 1800 | Kombinert formål kjøpesenter/tjenesteyting | Felt KjT1 |
| 1800 | Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting | Felt BFKT1 – BFKT4 |
| 1800 | Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting | Felt BKT1 - BKT2 |
| 1803 | Bolig/tjenesteyting | Felt BT1 - BT5 |
| 1814 | Forretning/tjenesteyting | Felt FT1 - FT2 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | |
| 2010 | Veg inkl. fortau | Felt SV, SV1 – SV12 |
| 2011 | kjørebane | Felt SVK og SVK1 |
| 2013 | Torg | Felt ST1 – ST4 |
| 2015 | Gang-/sykkelveg | Felt SGS, SGS1 – SGS2 |
| 2016 | Gangvei | Felt SGG |
| 2018 | Annet veiareal | Felt SVT |
| 2021 | Trasé for jernbane | Felt STJ, 3_STJ |
| 2073 | Kollektivholdeplass | Felt SKH |
| 2800 | Kombinert formål for samferdselsanlegg jernbane/kollektivholdeplass | Felt SKF1 |
| 2800 | Kombinert formål for samferdselsanlegg torg/jernbane/parkering | Felt SKF2 |
| Grønnstruktur | | |
| 3020 | Naturområde | Felt GN1 - GN13 |
| 3040 | Friområde | Felt GF1 - GF7 |
| 3050 | Park | Felt GP1 - GP2 |
| Vassdrag | | |
| 6710 | Friluftsområde i sjø og vassdrag | Felt VNV1 - VNV5 |

## § 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

| | | |
|---|---|---|
| Sikringssone | | |
| 140 | Frisikt | H140 |
| 190 | Restriksjoner for tunnel i grunnen | H190 |

Sone med angitte særlige hensyn

| | | |
|---|---|---|
| 570 | Bevaring av kulturmiljø | H570_1 til H570_5 |

Sone for videreføring av reguleringsplan

| | | |
|---|---|---|
| 910 | Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde | H910 |

## § 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Formål med planen:

- tilrettelegge for et klima og miljøvennlig bysentrum med et mangfold av funksjoner hvor alle enkelt kan gå, sykle eller reise kollektivt,
- utnytte særtrekkene i planområdet; Kolbotvannet med grønn omramming og jernbanestasjonen som naturlig midtpunkt i sentrum, slik at disse framtrer som tydelige og mer identitetsskapende i utviklingen av Kolbotn,
- etablere en bypark med sammenhengende turveier langs vann og bekker,
- ivareta landskapsformene og oppføre bebyggelse med god terrengtilpasning, særlig i bratt terreng,
- bygge en variert boligstruktur med god bokvalitet og felles skjermede utearealer på bakkeplan.

§ 4.2 Uteoppholdsarealer

I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes tilstrekkelig uteoppholdsareal til lek- og uteopphold for alle aldersgrupper. Minste tillatt uteoppholdsareal ($m^2$ MUA) for hvert boligfelt er oppgitt i tabell under feltbestemmelser.

- Areal for oppstilling av brannbil og areal over parkeringskjeller kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er terrasser, takterrasser, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på følgende:

- Minimum 25 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Utearealer skal utformes slik at de er skjermet for innsyn. Det skal være tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tilliggende offentlige arealer.
- Felles uteareal for flere boenheter skal underdeles for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår flere skjermede uterom/nisjer for opphold og lek.

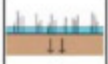
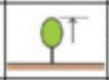
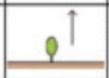
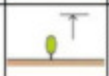
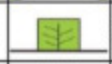
§ 4.3 Lekeplass

Minimum 30 % av areal avsatt til felles uteoppholdsareal (MUA) i boligfelt skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er oppgitt under feltbestemmelser og skal sikre blågrønne kvaliteter i planområdet (vann og vegetasjon). Blågrønn faktor beregnes iht. matrisen under:

| Verdi | Symbol | Faktor | Beskrivelse |
|---|---|---|---|
| | | | TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL: |
| | | **1. BLÅGRØNNE FLATER** | |
| 1 |  | ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN | Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes. |
| 0,3 |  | DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE | Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm. |
| 0,2 |  | IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN | F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett. |
| 0,1 |  | IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG | F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett. |
| 1 |  | OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN | Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg. |
| 0,8 |  | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm | Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse. |
| 0,6 |  | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm | Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse. |
| 0,4 |  | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm | Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker. |
| 0,2 |  | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm | Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere. |
| | | **2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER.** GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER. | |
| | | **BLÅ TILLEGGSKVALITETER** | |
| 0,3 |  | NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL | Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet. |
| 0,3 |  | REGNBED ELLER TILSVARENDE | Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater. |
| | | **GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK** | |
| 1 |  | EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m | Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre. |
| 0,8 |  | EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m | Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8). |
| 0,6 |  | EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m) | Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6). |
| 0,7 |  | NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m | Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7). |
| 0,5 |  | NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m) | Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5). |
| | | **PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²** | |
| 0,6 |  | STEDEGEN VEGETASJON | Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet. |
| 0,4 |  | HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR | Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning. |
| 0,4 |  | GRØNNE VEGGER | For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter). |
| 0,3 |  | STAUDER OG BUNNDEKKERE | Gjelder ikke plen eller sedum. |
| 0,1 |   | SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m² | Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet. |
| | | | |
| | | **PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05** | |
| 0,05 |  | KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR | Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF. |

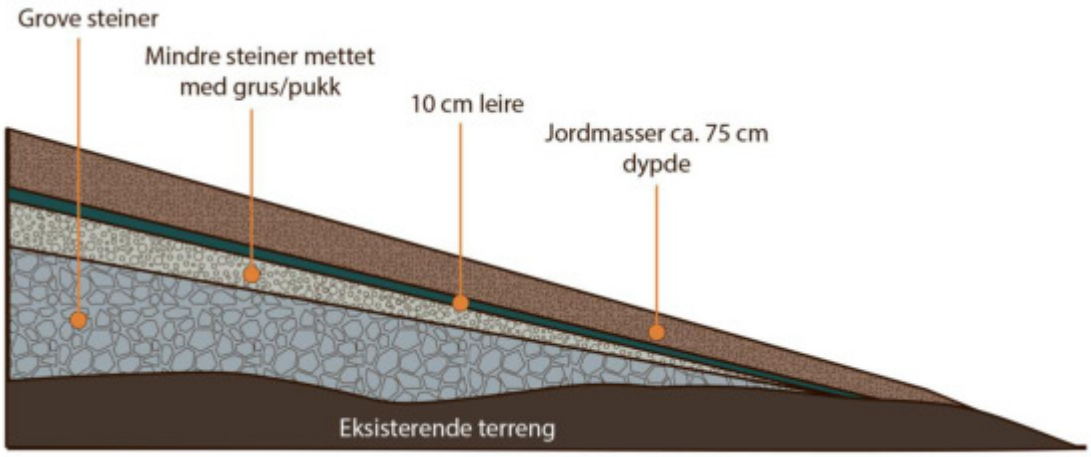
§

§ 4.5 Terrengtilpassing, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Skjæring, fylling, murer og arealer til annen terrengtilpasning fra vei tillates anlagt innenfor felt avsatt til byggeområder.
- Ny bebyggelse, veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjon og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter.
- Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste".
- Forstøtningsmurer tillates ikke over 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng ved murens start.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1. Skjæringer og fyllinger for øvrig skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær og framstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. prinsippsnittet under, eller med tilsvarende kvalitet:

- Nedre sjikt, minimum 1,5 m tykt: større steiner/sprengstein med et lag mindre steiner som mettes/blandes med grus og mindre pukkstein.
- Mellom stein og jord, et fuktbevarende lag, minimum 10 cm tykt: humusholdig leire.
- Øvre sjikt, minimum 0,75 m tykt: reine jordmasser egnet for etablering av gras-/urtevekster, busker og trær.

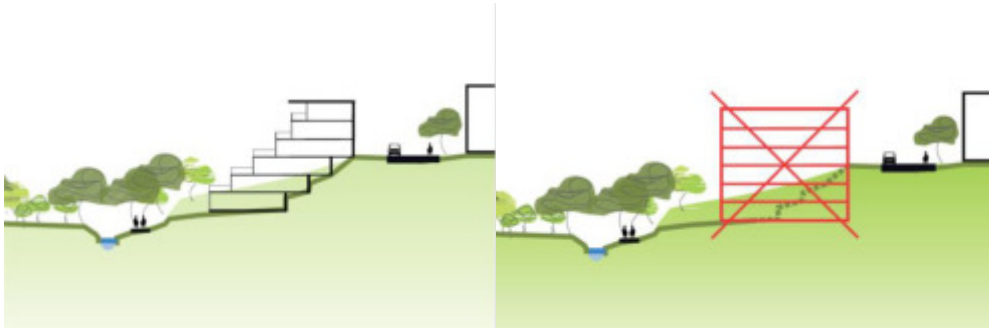



*Snitt som viser prinsipp for terrengfylling*

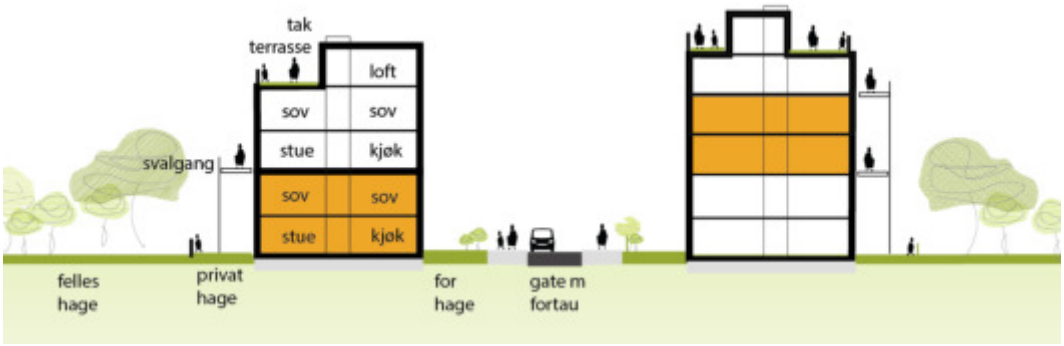
§ 4.6 Utnyttelse, estetikk og utforming

- Utvendig overdekning for felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.
- Kjellerboder og parkeringsarealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer inkludert tak og takoppbygg, materialbruk og farger framstår entydig og helhetlig.
- Det tillates oppbygg for ventilasjon og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 3,5 m over regulert gesimshøyde. Heis- og trappehus til felles takterrasser tillates maks 4,5 m over regulert gesimshøyde.
- Takoppygg for ulike tekniske installasjoner må trekkes minimum 2 m inn fra gesims.
- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 20 % av totalt antall leiligheter i hvert byggefelt.
- Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller øst.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Det tillates ikke boenheter mindre enn BRA 35 $m^2$.

- For boliger med maks tre etasjer skal minimum 25 % bygges med besøksstandard jf. SINTEF Byggforskblad 330.211 og minimum 25 % iht. kravene om tilgjengelig bolig.
- Boliger i 1.etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha direkte utgang til utearealet.
- Felt B1, B2 og B5 ligger i bratt skrånende terreng. Leiligheter i disse feltene skal avtrappes slik at det dannes terrasser på taket av boenhetene under. Terrasseavsatsene skal tilrettelegges for rikelig med beplantning slik at boligene framstår som grønne, og understreker landskapsformene.



- Svalgangsløsninger tillates fra 3 etg. og maksimalt 2 horisontale plan per bygning. I boliger hvor svalganger benyttes skal alle boenheter være gjennomgående. Soverom tillates ikke etablert mot svalganger. Svalgang skal legges inn mot felles uteareal. Svalgangen skal ha rekkverk i transparente materialer.




Innenfor byggegrenser merket rekkehus gjelder følgende forutsetninger i tillegg til generelle punkter innledningsvis under § 4.7:

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle boenheter skal ha takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.
- Boenheter i hellende terreng skal terrasseres slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av boenhetene under.

§ 4.7 Parkeringsplass for bil

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering anlegges i henhold til tabellen under:

| formål | enhet | bilparkering | |
|---|---|---|---|
| | | min | maks |
| Bolig, blokkbebyggelse | Pr. boenhet | 0,8 | 1,2 |
| Bolig, rekkehus | Pr. boenhet | 1.2 | 1,5 |
| Forretning | 100 $m^2$ BRA | - | 1,0 |
| Kontor | 100 $m^2$ BRA | - | 0,7 |
| Offentlig- privat tjenesteyting | 100 $m^2$ BRA | 0,7 | 1 |
| Undervisning | antall p-plasser | 3 | 5 |
| Barnehage | antall p-plasser | 5 | 10 |

- Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 5 % av plassene for boliger skal tilrettelegges for gjesteparkering.

- For bolig, blokkbebyggelse og rekkehus, skal 100 % av plassene tilrettelegges med fordelingsskap for inntak av strøm, og det skal sikres at det er tilstrekkelig effekt. Det skal etableres styringssystem som sikrer god utnyttelse av kapasiteten i nettet.
- For de øvrige formålene skal 50 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil.
- All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg, med unntak av gjesteparkering og parkering for småhusbebyggelse som tillates anlagt på terreng. Parkering til skole og barnehage tillates også på terreng.
- Parkeringsanleggene skal være fellesareal.
- Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpoolordning. En stk. bilpool-parkeringsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser. Parkeringsplasser til bilpoolordning trenger ikke ligge innenfor hvert enkelt felt, men kan samles innenfor planavgrensningen til områdeplanen.

  Det etableres ikke nye parkeringsplasser for kjøpesenter eller tjenesteytingsdelen for felt BKjT1 og KjT1. Bestemmelsen gjelder bare for boligandelen.

§ 4.8 Parkeringsplass for sykkel, motorsykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

| **formål** | **enhet** | **Antall plasser** |
|---|---|---|
| Bolig | Pr. boenhet | Minimum 1,2 |
| Kontor | 100 $m^2$ BRA | 1,0 |
| Tjenesteyting, barnehage | Pr. årsverk | 1,0 |
| Barnehage: sykkel m vogn | Pr. årsverk | 0,3 |
| Undervisning, skole | Pr. skoleelev | 0,4 |

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær hovedinnganger eller lett tilgjengelig i garasjekjeller.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- For bolig- og kontorformål, der utbyggingen utløser et krav på minst 20 plasser skal minimum 50 % av sykkelplassene ha overbygg.

§ 4.9 Energi, energisentraler og nettstasjoner

- Energisentraler og nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA.
- Lokalt på hvert felt som skal bebygges med ny bebyggelse, ev. i fellesanlegg for flere felt, skal det etableres energibrønner. Dersom det viser seg at dette ikke lar seg gjennomføre skal det etableres luft- til vann varmepumpe. Ved bruk av varmepumper skal disse plasseres slik at naboer skjermes mot støy.
- Alle boliger skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 4.10 Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

| Støykilde | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 |
|---|---|---|
| Veg | 55 $L_{den}$ | 70 $L_{5AF}$ |
| Bane | 58 $L_{den}$ | 75 $L_{5AF}$ |
| Nærmiljøanlegg | $L_{AFmax}$ 60 dB | |

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- boenheter med fasade mot gul og rød sone skal ha minst ett soverom mot stille side, hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskrides, eller lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene.

- Balkonger og terrasser tillates mot gul sone forutsatt at de har tett felt i høyde 1,2 m og akustisk absorbent på undersiden av balkong, terrasse i etasjen over.
- areal avsatt til lekeplass (30 % av minste tillatt uteoppholdsareal) skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.
- Ved overlappende soner skal grenseverdier for støy skjerpes med 3 dB.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Støy i anleggsperioden:

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128**.** Følgende støygrenser skal gjelde:

| Bygningstype | Støykrav på dagtid, ukedager ($L_{pAeq12h}$ 07-19) |
|---|---|
| Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner | 65 |
| Skole, barnehage | 60 i brukstid |

- Det tillates ikke anleggsarbeid som skaper støy etter kl. 19.00 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeid i helger eller helligdager.

Skerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

| Anleggsperiodens lengde | Grenseverdiene for støykrav skjerpes med: |
|---|---|
| Fra 7 uker til og med 6 mnd. | 3 db |
| Mer enn 6 mnd. | 5 db |

§ 4.11 Overvann og flomhåndtering

- Overvann skal håndteres på egen tomt. Åpen fordrøyning skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.
- Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier.
- I hvert byggefelt skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 100-års regn. Tillatt påslippsmengde skal ikke overskride 100-års regn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

§ 4.12 Renovasjon

Det stilles krav om nedgravde løsninger for avfall i planområdet. Disse skal plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett.

§ 4.13 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at konstruksjonen tåler jordsmonnlag med dybde på minst 1,0 m på minst 30 % av det ovenfor liggende utearealet.

§ 4.14 Skilt og reklameprofilering

- Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.
- Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.
- For forretningsbygg skal det utformes skiltplan.

## § 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Arealbruk, plassering og høyder

- Maks byggehøyde avsatt på plankartet for felt B1, B2, B5 og B7 tillates ikke for hele bebyggelsen. For disse feltene skal maks gesimshøyde differensieres, det vil si at etasjehøydene varierer.
- I Felt B2 skal det anlegges en turvei fra SV2 til Kantorbekken som skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Nord i felt B2 skal det anlegges en trappeforbindelse mellom Kantorbekken og SV1.

§ 5.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

**Tabell 1**

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) | MUA* | BGF** |
|---|---|---|---|
| B1 | 3300 $m^2$ | 1000 $m^2$ | 0,7 |
| B2 | 10 000 $m^2$ | 3000 $m^2$ | 0,7 |
| B3 | 10 500 $m^2$ | 3100 $m^2$ | 0,7 |
| B4 | 6500 $m^2$ | 2000$m^2$ | 0,7 |
| B5 | 6000 $m^2$ | 1800 $m^2$ | 0,7 |
| B6 | 8900 $m^2$ | 2700 $m^2$ | 0,7 |
| B7 | 9200 $m^2$ | 2800 $m^2$ | 0,7 |

*MUA = minste tillatt uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

§ 5.3 Estetikk og utforming

I tillegg til generelle krav i § 4.6 stilles det for felt B3, B4 og B6 strenge krav til utformingen av fasade som vender mot byparken og Kolbotnvannet: Bebyggelsen skal i volum og utforming definere og avgrense byparken som romlig element. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense, og at utspring, innhukk og store utkragede balkonger ikke tillates.

Følgende elementer skal vektlegges i detaljreguleringen:

- Vertikaldeling av bebyggelsen, type townhouse.
- Elementene skal framkomme i fasadeuttrykket som god arkitektur med variasjon.

## § 6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, (Felt B14, Ytre Tangen)

I området gjelder områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, planident 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016. Se side 23-28 i dokumentet

## § 7 Offentlig privat tjenesteyting (Felt T1 – T2)

§ 7.1 Arealbruk

- I felt T2 tillates oppført bebyggelse for undervisningsformål i tråd med restriksjoner nedfelt i § 19.7.
- I felt T1 og T2 tillates etablert barnehager med tilhørende utomhusanlegg. Barnehage i felt T1 kan etableres i sammenheng med felt FT2.
- Utstyrsboder og bygninger knyttet til renovasjon, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser.

§ 7.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

| Felt | Maks. Tillatt BRA ($m^2$) | BGF* |
|---|---|---|
| T1 | 1700 $m^2$ | 0,8 |
| T2 | 16 700 $m^2$ | 0,8 |

*BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4

- Areal for felles sykkelparkering, kjellerboder, lagerarealer og parkeringsarealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
    - Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av BRA.
    - Bruksarealet regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

§ 7.3 Estetikk og utforming, undervisning og barnehage

- Bygninger skal utformes og anlegges slik at bygninger og terreng danner uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy utenfra.
- Bygninger i felt T1 skal anlegges som en integrert del av landskap og terreng på Kollen. Hver etasje skal ha terrengkontakt.
- Utearealer til undervisning og barnehager skal være tilgjengelig for allmenheten etter åpningstid.

Uteoppholdsareal til barnehager skal opparbeides med høy kvalitet:

- tilpasset det eksisterende landskapet, minst 25 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn,
- tilpasset barn med ulike funksjonsnivå og ulik alder,
- gi rom for sosial aktivitet og utøvelse av fysisk aktivitet,
- med skjermede soner for læring og stille stunder.

Skolegården skal opparbeides med høy kvalitet:

- tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold,
- med aktivitetstilbud tilpasset alle elevgrupper med soner for aktiv lek og for rolig opphold.

§ 7.4 Avkjørsel

- Kjøreatkomst for barnehage i felt T1 skal opparbeides fra Theodor Hansensvei.
- Kjøreatkomst for barnehage og skole i felt T2 skal opparbeides fra Ormerudveien.

## § 8 Kombinert formål bolig/kjøpesenter/tjenesteyting (Felt BKjT1)

§ 8.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) | Maks. tillatt BRA ($m^2$) til boligformål | MUA* | BGF* |
|---|---|---|---|---|
| BKjT1 | 16 000 $m^2$ | 6000 $m^2$ | 1800 $m^2$ | 0,5 |

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning av BGF er beskrevet i § 4.4

- For felt BKjT1 er maks tillatt BRA til kjøpesenterformål begrenset til 10 000$m^2$.
- BRA for kjøpesenterformål regnes faktiske dekker, ikke teoretiske dekker pr. 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen utover maks BRA.

§ 8.2 Estetikk og utforming

- Utearealer for boliger tillates anlagt på tak og skal skjermes for støy og innsyn.
- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje mot gate eller torg. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt mot gate eller torg.
- I første etasje skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate eller torg.

## § 9 Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (Felt BFKT1 – BFKT4)

§ 9.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) | Maks. tillatt BRA ($m^2$) til boligformål | MUA* | BGF* |
|---|---|---|---|---|
| BFKT1 | 5300 $m^2$ | 2300 $m^2$ | 700 $m^2$ | 0,5 |
| BFKT2 | 7500 $m^2$ | 2500 $m^2$ | 750 $m^2$ | 0,5 |
| BFKT3 | 6000 $m^2$ | 3500 $m^2$ | 1000 $m^2$ | 0,5 |
| BFKT4 | 24 000 $m^2$ | 10 000 $m^2$ | 3300 $m^2$ | 0,5 |

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.
- for felt BFKT4: kan andelen tillatt BRA til boligformål utvides med 2000 $m^2$ forutsatt at utvidet BRA til boligformål etableres under kote +115 m (maks gesimshøyde for sokkeletasje). Dersom boligarealet utvides øker krav til MUA tilsvarende til: 3900 $m^2$.

§ 9.2 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje/byggegrense mot gate eller torg. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate eller torg.
- I første etasje, ut mot gate eller torg skal det anlegges serveringssted, forretninger eller annen type publikumsrettet virksomhet. Innganger på gateplan skal vende ut mot gate.
- I felt BFKT4 tillates ikke boliger etablert nærmere enn 20 m fra nærmeste jernbanespor. Forretning/tjenesteyting tillates ikke etablert nærmere enn 15 m fra nærmeste jernbanespor.
- I felt BFKT4 skal det oppføres et signalbygg på sokkel. Bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk utførelse.
- Boligbebyggelsen i felt BFKT4 skal utformes slik at alle får sol og utsikt mot Kolbotnvannet.
- Ev. høyhus i felt BFKT4 vil hente ned vinder som vil påvirke vindklimaet rundt seg. Bebyggelsen skal utformes slik at lokalklimatiske forhold på bakkeplan er best mulig.
- Bebyggelsen i felt BFKT4 skal utformes slik at skyggeforhold på torg ST3 og evnt. uteservering i felt BFKT3 minimeres.

## § 10 Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting (Felt BKT1 – BKT2)

§ 10.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) | Maks. tillatt BRA ($m^2$) til boligformål | MUA* | BGF* |
|---|---|---|---|---|
| BKT1 | 5700 $m^2$ | 3000 $m^2$ | 900 $m^2$ | 0,5 |

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønn faktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.

§ 10.2 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen i felt BKT1 skal være bymessig utformet. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggegrense mot gate, som går i formålsgrensen. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate. Innganger skal vende ut mot gate.
- I første etasje, ut mot gate skal det anlegges publikumsrettet virksomhet.
- Alle boenheter i feltet skal være gjennomgående.

**§ 11 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (**Felt BT1-BT5)

§ 11.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

**Tabell 1**

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) | Maks. tillatt BRA ($m^2$) til boligformål | MUA* | BGF** |
|---|---|---|---|---|
| BT1 | 17 000 $m^2$ | 10 000 $m^2$ | 3000 $m^2$ | 0,8 |
| BT2 | 9000 $m^2$ | 3000 $m^2$ | 2100 $m^2$ | 0,5 |
| BT3 | 9000 $m^2$ | 5000 $m^2$ | 1500 $m^2$ | 0,5 |
| BT4 | 12 000 $m^2$ | 5500 $m^2$ | 1700 $m^2$ | 0,5 |
| BT5 | 400 $m^2$ | 400 $m^2$ | 120 $m^2$ | 0,8 |

*MUA = minste uteoppholdsareal. Konkrete føringer for MUA er gitt i § 4.2 og § 4.3.

**BGF= blågrønn faktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

- Krav om MUA gjelder bare dersom arealene brukes til boligformål.

Parkering for felt BT1 og BT2 skal samordnes.

§ 11.2 Estetikk og utforming

For felt BT1 – BT4 stilles det strenge krav til utforming:

- Bebyggelsen skal være bymessig utformet. Bebyggelsen skal i volum og utforming definere og avgrense bypark og byrom som romlig element. Det vil si at fasadeliv følger regulert byggelinje/ byggegrense mot gate, torg eller park. Store utkragende terrasser tillates ikke anlagt ut mot gate, torg eller park.
- Fasaden på bakkeplan skal ha en åpen og publikumsvennlig utforming.
- For felt BT1 og BT2 skal innganger vende ut mot gate.
- Mellom felt BT3 og Kulturhuset Kolben tillates etablert riggområde og varelevering til kulturhuset.
- Brannbil skal sikres atkomst mellom felt GP2 og Solbråtanveien via felt BT3.

**§ 12 Kombinert formål forretning//tjenesteyting (**Felt FT1 – FT2)

§ 12.1 Arealbruk

Det tillates etablert barnehage i felt FT2 i sammenheng med felt T1 i tråd med krav nedfelt i § 7.

§ 12.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) | BGF* |
|---|---|---|
| FT2 | 2000 | 0,8 |

**BGF= blågrønnfaktor. Beregning er BGF er beskrevet i § 4.4.

§ 12.3 Estetikk og utforming

- Mot Kollen skal bygget innordne seg terrenget.

**§ 13 Kombinert formål /kjøpesenter/tjenesteyting** (Felt KjT1)

§ 13.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

| Felt | Maks. tillatt BRA ($m^2$) |
|---|---|
| KjT1 | 2000 $m^2$ |

- BRA for kjøpesenterformål regnes faktiske dekker, ikke teoretiske dekker pr. 3 m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen utover maks BRA.

§ 13.2 Estetikk og utforming

- Forretning/tjenesteyting tillates ikke etablert nærmere enn 15 m fra nærmeste jernbanespor.
- Areal avsatt til utvidelse av eksisterende kjøpesenter skal brukes til å anlegge en hovedinngang til kjøpesenteret fra Nedre torg.
- Det skal anlegges et offentlig amfi som forbinder KjT1 med ramper og trapper mellom nedre torg og nye jernbaneplattformer i felt ST2. Nytt amfi tillates bygget over Solbråtanveien som lokk. I felt KjT1 skal det anlegges en offentlig passasje og rampe som forbinder nedre- og øvre torg.
- Trapper og ramper skal anlegges slik at anlegget også kan brukes som et amfi med utsikt mot torget og Kolbotnvannet. Det tillates anlagt kjøpesenter under ramper og trapper.
- Bebyggelsen skal utformes slik at lokalklimatiske forhold på bakkeplan er best mulig.

**§ 14 Nærmiljøanlegg (**Felt Nær1 – Nær2)

Feltene skal opparbeides som nærmiljøanlegg tilrettelagt for fysisk aktivitet og fri lek for alle aldersgrupper.

§ 14.1 Nær1

- Her tillates oppført pumptrack, treningsapparater og andre typer lekeapparater.
- Det skal oppføres en sosial sone med benker i tilknytning til nærmiljøanlegget.
- Det skal anlegges en turvei fra bru i felt VNV2, via GN9 til turvei langs Nær2. Turveien skal utformes i tråd med krav nedfelt i § 16.1.

§ 14.2 Nær2

- I felt Nær2 skal det oppføres en fotballbane med minimumsmål 20 m x 40 m.
- Ballbanen skal ha fast dekke egnet for rullestolbrukere.
- Baner skal ha fall på 1–2 % for å sikre avrenning av vann.
- Overganger til omliggende arealer skal være trinnfri, og med moderat fall.
- I tillegg skal det oppføres en sosial sone med bord, benker og utegrill.
- Det tillates oppført lekeapparater i området som passer for alle aldersgrupper.

**§ 15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§ 15.1 Kommunal vei (Felt SV7)

Felt SV7 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 4m kjørebredde, 3m fortau inkl. kantstein på en side.
- I tillegg skal det avsettes annet veiareal på hver side til nødvendige tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.2 Kommunal vei (Felt SV1-SV3, SV6, SV8, SV9, SV11)

felt SV1-SV3, SV6, SV8, SV9 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde og 3,5 m fortau inkl. kantstein på side.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.
- For felt SV1 – SV3 skal fortau opparbeides på østsiden.

§ 15.3 Kommunal vei (Felt SV4)

Felt SV4 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde, 3 m fortau inn mot jernbanen og 3,5 m fortau inkl. kantstein, samt 1 m rabatt på den andre siden.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.4 Kommunal vei (Felt SV5)

Felt SV5 skal ha følgende utforming på veianlegg:

- 5,5 m kjørebredde, 3,5 m fortau inkl. kantstein på begge sider fram til innkjøring til parkering for felt T2. Mellom innkjøring til felt T2 og undergangen, SV10 kan veien ha ensidig fortau bare på vestsiden.
- I tillegg skal det avsettes nødvendig veiareal til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

§ 15.5 Kommunal vei (Felt SV10)

- For felt SV10, Theodor Hansens vei i kulvert under jernbanen kan veibredden reduseres til 5 m kjørebredde + 3 m ensidig fortau mot vest, samt nødvendig skråningsutslag. Fri høyde skal minimum være 3,1 m.

§ 15.6 Kommunal vei (Felt SVK1 – SVK2, Kolbotnveien)

Kolbotnveien skal opparbeides med nye kjørefelt med minimum 6,5 m bredde, som sikrer god framkommelighet for busser og som ivaretar hensyn til myke trafikanter:

- Gaten skal utformes med kantstein, gatetrær og belysning.
- Mot jernbanen skal gaten opparbeides med 5 m bred gang- sykkelvei. Fortau mot nord skal minimum ha 3 m bredde inkl. kantstein. Bredde på fortau kan tilpasses inn mot fjellskråning og eksisterende bebyggelse.
- Belegg skal være av god kvalitet, sklisikkert og med jevn overflate som ivaretar hensynet til orienterings- bevegelseshemmede og syklister.
- Mot ST3 skal det anlegges 3 kiss&ride parkeringsplasser.

§ 15.7 Torg (Felt ST1 – ST4)

Arealer avsatt til torg skal opparbeides med høy standard og varige og bestandige materialer på dekker og utstyr. Uteservering tillates.

Det skal etableres:

- belysning som understreker arkitektoniske kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende,
- oppholdssoner skal legges til den del av torget som har gode solforhold,

Så langt mulig skal ledelinjer være naturlige ledelinjer. Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer skal ha tydelig avgrenset gangsone eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

For nedre torg, felt ST2, gjelder i tillegg:

- Det skal opprettholdes en offentlig passasje mellom øvre og nedre torg.

- Nordre del skal gis en utforming som gjør det egnet for opptredener og samling av større folkemengder, uten faste installasjoner som hindrer hovedferdselsårer, og fleksibel bruk av torgflaten.
- Torget skal ses i sammenheng med stasjonen (felt STJ) og undergang under stasjonen, og inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning.
- Amfiet skal ha rampeforbindelse til øvre torg (ST1).
- Søndre del av torget skal fremstå som grønt med oppstammede trær for å bedre de mikroklimatiske forholdene på plassen.
- Det skal opparbeides innretninger som fremmer daglig opphold, som benker, lekeinnretninger for alle aldersgrupper o.l. inkludert stedstilpasset klatrestativ.
- Sykkelparkering for 20 sykler.

For felt ST3, langs BFKT3 i Kolbotnveien skal det i tillegg tilrettelegges for:

- torghandel,
- sykkelparkering for 10 sykler.

§ 15.8 Gang og sykkelvei (Felt SGS, SGS1 – SGS2), gangvei (Felt SGG, SGG1)

- Gang- sykkelveier skal opparbeides med maks stigning 1:15 og bredde minimum 3 m.
- Eksisterende gang- sykkelvei langs Kolbotnveien ved felt B1 skal fullføres med 3,3 m + 5,5 m totalt bredde for gang- sykkelvei.

§ 15.9 Trasee for jernbane (Felt STJ, 3_STJ)

- Det tillates etablert undergang for gående og syklende i områder angitt på plankartet.
- Underganger/passasjer under jernbanesporene skal utformes slik at ikke vindens hastighet øker eller at undergangen blir en terrengfelle hvor kald luft blir liggende.
- Hovedundergang mellom Nedre torg og jernbanestasjonen skal etableres.
- Minimum bredde på undergangen skal være 6 m.
- Felt STJ skal ses i sammenheng med felt ST2(nedre torg), SKH (kollektivholdeplass), SKF1 (Kolbotnveien) og SKF2 (forplass sentrumsbygget). Stasjonsområdet inkludert undergang skal inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning. Vestre perrong skal ha direkte adkomst fra Nedre torg. Minste avstand skal være min. 6 m bred.
- Det tillates etablert bevertning i feltet.
- I undergangen skal vegg og murer være kunstnerisk utsmykket.
- Langs jernbanen skal det utføres støyberegninger. Langs felt T1 og B7 avsatt til støyømfintlige formål som bolig og barnehage, hvor det ikke er planlagt plattformer skal støyskjerming langs jernbanen etableres dersom det viser seg å være et effektivt tiltak.

Innenfor formålet skal det dessuten etableres:

- venteskur på hver plattform,
- heis som alternativ til ramper på hver plattform,
- sykkelhotell for min. 100 sykler og min. 100 sykkelparkeringsplasser under åpent tak,
- 2 HC-parkeringsplasser nær innkjøring til stasjonsbygningen.

§ 15.10 Kollektivholdeplass (Felt SKH)

- Kollektivholdeplass i Kolbotnveien skal opparbeides som offentlig bussholdeplass med leskur, egen belysning og maks kantsteinhøyde 0,18 m.
- Det skal utarbeides en teknisk plan som spesifiserer arealbruken for felt SKH og SKF1. Planen skal godkjennes av Bane NOR og Statens Vegvesen før detaljreguleringsplaner som berører veien fremmes til politisk behandling. Veibanen skal være minimum 6,5 m bred.

§ 15.11 Kombinert samferdselsformål (Felt SKF1 - SKF2)

For SKF1 gjelder § 15.10 annet kulepunkt, som omhandler en teknisk plan som spesifiserer arealbruken og veibredde for feltene SKH og SKF1.

For felt SKF2 gjelder krav nedfelt i § 15.6.

For felt SKF2 gjelder i tillegg:

- Forplass til sentrumsbygget, avsatt til kombinert samferdselsanlegg skal ses i sammenheng med felt STJ, og inngå som del av et sammenhengende bygulv med terrasserte amfi med beplantning, trapper, ramper og belysning.
- Arealene skal opparbeides med høy standard og varige og bestandige materialer på dekker og utstyr.

I felt SKF2 skal det etableres:

- Belysning som understreker arkitektoniske kvaliteter, forenkler orientering og er kriminalitetsforebyggende.
- Oppholdssoner skal legges til den del av torget som har gode solforhold.
- Torghandel.
- Holdeplass med plass til 6 ventende drosjer. Det skal etableres et trygt areal for ventende kunder med benk i tilknytning til drosjeholdeplassen.
- 5 «kiss & ride»-parkeringsplasser for togpassasjerer hvorav en skal være HC-plass.
- 15 korttids parkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-plass.
- Trerekker mellom parkering og fortau.
- Sykkelparkering for 10 sykler.

Så langt mulig skal ledelinjer være naturlige ledelinjer. Sentrale ganglinjer som går over åpne arealer skal ha tydelig avgrenset gangsone eller nødvendig ledelinje. Mønstre i gategrunn som gir villedende retningsinformasjon skal unngås.

## § 16 Grønnstruktur

§ 16.1 Naturområde

Felt GN1 – GN13 skal være naturområder med restriksjoner beskrevet under:

- Kontinuerlig skjøtsel er viktig og skal foregå på følgende måte:
    - Tynning skal ikke skal være større enn at vegetsjonsbeltet fortsatt består som en skjerm. Tynning må ikke endre sammensetningen av plantearter.
    - Gamle trær nærmest vannkanten tas ut for å unngå at rotvelter forårsaker oppstuving og erosjon.
- Hageavfall skal ikke deponeres i bekker, Kolbotnvannet eller i nedslagsfeltet til bekker og vann.

For felt GN3 – GN12, våtmarksområde langs Kolbotnvannet gjelder følgende restriksjoner:

- Det tillates etablert bukter i vannkanten som utvider våtmarksområdet for ekstra rensing og mer biologisk mangfold.
- 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 et naturlig vegetasjonsbelte ikke finnes skal det gjenopprettes.
- Følgende planter skal brukes ved gjenoppretting av kantsonen:
    - svartor (Alnus glutinosa))
    - ask (Fraxinus excelsior)
    - sommereik (Quercus robur)
    - brei dunkjevle (Typha latifolia)
    - smal dunkjevle (Thypha angustifolia)

- takrør (Phragmites australis)
- fredløs (Lysimachia vulgaris)
- kattehale (Lythrum sailcaria)
- sverdlilje (Iris pseudacorus)
- myrkongle (Cala palustris)

Kantobekken, Augestadbekken og Skredderstubekken skal gjenåpnes. Følgende restriksjoner gjelder for natursonen med bekkeløp:

- Bekkeløpet skal utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlige bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser.
- I kantsonen skal det plantes og såes vegetasjon som naturlig finnes langs vassdrag i Oppegård.
- Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømings- og dybdeforhold. Utformingen skal hensynta flom og erosjonsfare.
- Augestadbekken skal inngå i overvannshåndtering for Skiveien som rensepark.

Innenfor felt, GN1, GN2, GN11 og GN13 skal det anlegges turvei som del av byparksystemet med følgende utforming:

- Turveien skal utformes i lette materialer. Ev. rekkverk skal være transparent.
- Turveien skal være 2,5 m bred og skal etableres på fundament/bærelag med 3 m bredde og fast grusdekke, eller som boardwalk på søyler der hvor byggegrunnen er dårlig eller for å skjerme viktig kantvegetasjon.
- Turveien skal ha parkmessig belysning. Boardwalk skal ha innfelt belysning.
- I felt GN10 tillates etablert turvei mellom Theodor Hansensvei 20D og 22 som kobles til bru over til Jordbærsletta i felt VNV4.
- I felt GN11 skal det anlegges to turveier. En langs Nær2 mellom Theodor Hansens vei og Solbråtanveien og en jungelløype på påler mellom trærne. Jungelløypa skal hensynta eksisterende vegetasjon og trær.

I felt GN13 kan det anlegges parsellhager, totalt 0,5 daa. Parsellene skal være offentlig tilgjengelig. Alle parsellhager skal ha tilgang til felles vannepost. Jorddybde skal være minimum 50 cm dypt.

§ 16.2 Friområde

- Innenfor felt GF1, GF2, GF3, GF5 og GF6 skal det anlegges turvei som del av byparksystemet.
- Turveien skal utformes i tråd med krav nedfelt i § 16.1
- Det skal settes opp benker med ca. 150-200 m mellomrom på egnede steder. Benkene skal være tilbaketrukket fra turveien.
- Oppholdssoner og turvei skal anlegges på skånsomt vis slik at det tydelig skilles mellom kantvegetasjon, planter, turvei og oppholdssoner.
- Der hvor kantvegetasjonen strekker seg inn i friområdet gjelder krav nedfelt i § 16.1. for stedegen vegetasjon og kantvegetasjon.

§ 16.3 Park

I felt GP1 Rådhuset skal hovedtrekkene med høyreiste furutrær og åpne plener bevares som en forpark til rådhusbygningen på følgende måte:

- Furutrærne skal bevares.
- Sentrale ganglinjer skal opparbeides med fast dekke og parkmessig belysning som bidrar til kriminalforebyggelse.
- Det skal etableres belysning som understreker parkens arkitektoniske kvaliteter.

- Parken skal ha benker på flere steder.

I felt GP2, Veslebukta gjelder følgende krav til utforming:

- Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og utstyr. Dekker og utstyr skal ha varige og bestandige materialer.
- Vegetasjonen skal være oppstammede trær og stauder slik at sikt ut mot Kolbotnvannet og viktige utluftningskanaler opprettholdes.
- Eksisterende vegetasjon har vindskjermene effekt på vind fra sør og skal hensyntas.
- Der hvor kantvegetasjonen strekker seg inn i friområdet gjelder krav nedfelt i § 16.1.
- Det tillates oppført bryggekonstruksjon i felt GP2. Bryggeanlegget skal ha bredde 2,5 m og anlegges på påler. Bryggeanlegget skal ha innfelt belysning. Rekkverk skal ha transparent utførelse.
- Det skal etableres turvei langs felt GP2 som del av byparksystemet rundt Veslebukta i tråd med krav nedfelt i § 16.1.
- Det tillates oppført parkmessige installasjoner med skulpturell utforming. Utførelse skal være i bestandige materialer slik at skulpturer kan tas i bruk til lek og utfoldelse.
- Oppholdssoner og turvei skal anlegges på skånsomt vis slik at det tydelig skilles mellom kantvegetasjon, planter, turvei og oppholdssoner.
- Brannbil skal sikres atkomst via felt GP2 mellom Kolben og felt BT3.

## § 17 Friområde i vassdrag

Det skal oppføres gangbru i område avsatt for bru i felt VNV2 og VNV4

- Broene skal ha bredde 2,75 m.
- Rekkverk skal ha transparent utførelse og innfelt belysning.
- Broene skal ha lysåpning for fri passasje under broen, på minimum 2 m høyde og minimum 2,5 m bredde.
- Stigning skal være maks 1:20.
- Det tillates at VA-ledning integreres som del av broanlegget i VNV2.

## § 18 Offentlige formål

§ 17.1 Offentlige arealer

Felt SV1- SV11, ST1 – ST4, SGS, SGS1 – SGS2, SKH, VNV2, GF2 – GF6, GP1 – GP2, GN4 – GN9, GN11 – GN13 og Nær1 – Nær2 skal være offentlige arealer.

## § 19 Bestemmelser til hensynssoner

§ 19.1 Frisikt (H140)

§ 19.2 Restriksjonssone mot Rikåstunnel (H190)

Alle tiltak innenfor hensynsonen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 19.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 Skogsland, Villa Liljevik og Liljen)

a) Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen.
b) Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
c) Ved nødvendig fornyelse skal bebyggelsens volum, form og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
d) Tilbygg og påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, eller tiltak som vil medføre større visuelle endringer i denne tillates ikke. Unntatt er tiltak etter denne bestemmelsen bokstav b).
e) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

f) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.
g) Innenfor hensynssonen tillates ikke fradeling av eiendom til bebyggelse og anlegg.

§ 19.4 Bevaring av kulturmiljø (H570_2 Villa Hoelstad og Kolbotn stasjon, inkl. pakkhus)

For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b), c), d)

Pakkhuset tillates flyttet innenfor hensynsonen for å gi plass til ramper til undergang under jernbanesporene.

§ 19.5 Bevaring av kulturmiljø (H570_3 Rådhuset)
For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b) og f).

Ved vedlikeholdstiltak skal bebyggelsens form, volum og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig fasade- og taktekkingsmateriale, vindustyper, ytterdører og øvrige fasadedetaljer.

§ 19.6 Bevaring av kulturmiljø (H570_4 Kullebund gård)
a) I tillegg til den bevaringsverdige bebyggelsen som er markert i plankartet, anses stabburet som kan flyttes innenfor hensynssonen som bevaringsverdig. Det samme gjelder for en ev. gjenoppført laftet tømmerkasse som stod inne i den tidligere låvebygningen.
b) Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, med unntak av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen. Påbygget på Drengestua og den reetablerte låven (oppført 2015) medregnes som opprinnelig bebyggelse.
c) Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates.
d) Ved nødvendig fornyelse skal bebyggelsens volum, form og vinkler bevares, og bygningselementer skal tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
e) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates kun dersom de er underordnet og tilpasset eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, er nødvendige for å opprettholde vern gjennom bruk, og utføres i samarbeid med antikvariske myndigheter. Det tillates tilbygg eller påbygg etter denne bestemmelsen bokstav c).
f) Nye uthus tillates ikke. Unntatt er stabburet som tillates flyttet til hensynssonen, reoppføring av laftet tømmerkasse som nevnt i denne bestemmelsen bokstav a), samt mindre lysthus primært bygget med gjenbrukte bygningselementer fra gården. For oppføring av stabbur, laftekasse og/eller lysthus skal tiltakshaver knytte til seg nødvendig antikvarisk bygningskompetanse.
g) Tunstrukturen skal bevares. Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal inkl. gamle forstøtningsmurer skal bevares.

§ 19.7 Bevaring av kulturmiljø (H570_5 Kolbotn skole)
For hensynssonen gjelder § 19.3 a), b), c), d)

Innenfor hensynssonen tillates oppføring av nye skolebygg. Ved prosjektering skal hensynet til opparbeidet intern veistruktur og parkareal inkl. verdifull vegetasjon vektlegges, slik at dette forringes i minst mulig grad.

## § 20 Krav om reguleringsplan

§ 20.1 Krav om detaljregulering
For alle kommunale veger og byggefelt utenom B14, T2, BT5, BKT2 og FT1 kreves detaljregulering før søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20 kan finne sted. Det kreves detaljregulering også for disse feltene dersom man ikke dokumenterer at områdestabiliteten er ivaretatt. For feltene Nær1 og B6, samt Nær2 og B7 skal det utarbeides felles detaljreguleringer. Hvert felt skal bygges ut samlet. Følgende forhold skal løses i detaljreguleringen:

- områdestabilitet, herunder fare for kvikkleireskred,
- atkomst, brannatkomst,
- maks mønehøyde og takutforming,
- terrengtilpasning, terrassering av bebyggelse for felt B1, B2 og B5,

- fordeling av leilighetsstørrelser,
- miljøvennlig materialbruk og energivennlige tiltak. Det skal undersøkes og vises hvordan solenergi kan benyttes som supplerende kilde til oppvarming og energigenerering.

I detaljregulering skal tiltaket vises med materialvalg og plassering av ev. installasjoner på fasader og takflater.

For feltene BFKT1 – BFKT4, BT1 – BT4 skal fellesløsninger og fellesrom vurderes.

## § 21 Krav om nærmere undersøkelser

§ 21.1 Grunnundersøkelser

Før detaljregulering for felt avsatt til fremtidig bygging eller konstruksjoner kan godkjennes skal det utføres tilstrekkelig grunnundersøkelse. Arealbruk, byggemetoder og fundamentering skal tilpasses til forholdene som avdekkes. Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal hensynta de faktiske forhold tidligere avdekket og sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner.

§ 21.2 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal utbygger vise hvordan støykravene i § 4.10 oppfylles. Utbygger skal sørge for utarbeidelse av støyprognose for anleggsperioden i det enkelte bygge- eller anleggsområde.

- Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilke type maskiner som benyttes og deres lydeffekt.
- På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid.
- Utbygger skal ha system som ivaretar nabokommunikasjon.

§ 21.3 Forurensning

Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid, byggeaktivitet, massetransport og massedeponering.
- Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold. All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke fører til forurensning av Kolbotnvannet og bekkeløp.
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart. Det skal utarbeides en plan som sikrer håndtering av svartelistede arter. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste».
- avbøtende tiltak.

§ 21.4 Bekkeåpning

I forbindelse med bekkeåpning skal det utarbeides en plan for gjennomføring av tiltaket som viser detaljert plan over bekkeløpet, anleggsveier, massedeponering og anleggsområder. Planen skal vise hvordan bekkeløp med kantvegetasjon er tenkt sluttført. Det skal også redegjøres for hvordan erosjonsfare ivaretas i anleggsfase og etter ferdigstillelse.

§ 21.5 Universell utforming i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise hvordan hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede hensyntas i anleggsperioden, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

§ 21.6 Parkering i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre hvordan parkering i anleggsperioden, trafikkavvikling og sikkerhet løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

§ 21.7 Kvalitetsprogram for opparbeiding av offentlige gater og byrom, naturområder langs bekker og vassdrag, parker og friområder

For arealer til torg, fortau, park og kjøreveier skal det utarbeides kvalitetsprogram som definerer en standard for utforming, materialbruk, beplantning og møblering. Beplantning og overvannshåndtering på overflaten skal inngå som en viktig del av opparbeidelse av gater og byrom.

## § 22 Rekkefølgebestemmelser

§ 22.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, vei

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor felt BT3, BT4, BFKT3, BFKT4 skal områderegulering for Skiveien inkl. kryss Skiveien x Kolbotnveien være vedtatt.

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 1 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 1 boligfeltene**

| | B1 | B2 | B3 | B4 | B6 | B7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gang/sykkelvei langs B1 (§ 15.8) | X | | | | | |
| SGS1 | X | X | | | | |
| Trapp og turvei gjennom felt B2 (§ 5.1) | | X | | | | |
| SV1 | | X | | | | |
| SV2 | | | | X | | |
| SV3 | | | X | | | |
| SV6 | | | | | X | |
| SV8 | | | | | | X |
| SGS2 | | | | | X | |

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 2 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 2 sentrumsformål**

| | BT3 | BT4 |
|---|---|---|
| SV4 | X | X |
| SGS2 | | X |

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal transportinfrastrukturtiltak iht. tabell 3 være sikret opparbeidet gjennom avtale. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 3**

| | B5 | BT1 | BT2 | BKjT1 | BKT1 | BFKT1 | BFKT3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SVK1 | X | | | | | | X |
| 3 «kiss & ride»-plasser i SVK1 langs torg ST3 | | | | | | | X |
| SKH/SVK2/SKF1 | | X | X | X | X | X | |

**Tabell 3 fortsetter**

| | BFKT4 | B6 | B7 | BT3 | BT4 |
|---|---|---|---|---|---|
| SV10 | | | | X | X |
| SV5 | X | | | | |
| SV11 | | | X | | |

§ 22.2 Rekkefølgekrav til infrastruktur, VA

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal VA-infrastrukturtiltak iht. tabell 5 være sikret opparbeidet gjennom avtale med kommunen. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 5**

| | B1 | B2 | B3 | B4 | B6 | B7 | BFKT4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ny VA-ledning langs felt B1 i Kolbotnveien | X | | | | | | |
| Ny VA-ledning i SV3 | | | X | X | | | |
| Ny VA-ledning langs SV6 | | | | | X | X | |
| Ny VA-ledning i SV5 | | | | | | | X |

§ 22.3 Rekkefølgekrav til infrastruktur, torg

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende torg iht. tabell 6 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 6**

| | BKjT1 | KjT1 | BFKT3 | BFKT4 | FT2 |
|---|---|---|---|---|---|
| ST1, ST2, samt lekeapparater, trapper ramper og amfi (beskrevet i § 13.2 og § 15.7) | X | X | | | |
| ST3 | | | X | | |
| SKF2 | | | | X | |
| ST4 | | | | | X |

§ 22.4 Rekkefølgekrav til gangbro i VNV2

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal nærmiljøanlegg iht. tabell 7 være sikret opparbeidet gjennom avtale med kommunen. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 7 boligfeltene**

| | B6 | B7 |
|---|---|---|
| gangbro i VNV2 | X | X |

§ 22.5 Rekkefølgekrav til grønnstruktur og nærmiljøanlegg

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal grønnstruktur- og nærmiljøanlegg inkludert turstier, installasjoner og møblering iht. tabell 8 være etablert. Tidspunkt for gjennomføring kan justeres ved detaljregulering.

**Tabell 8 boligfeltene**

| | B1 | B2 | B3 | B4 | B6 | B7 | BT3 | BT4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GN1 | X | | | | | | | |
| GN2 | | X | | | | | | |
| GF3/GN5 | | | X | | | | | |
| GN3/GF2/GN4 | | | | X | | | | |
| GF5 /GN8 | | | | | | | | X |
| GF6/GN9 | | | | | X | | | |
| GN7/GP2 | | | | | | | X | |
| Nær1 | | | | | X | | | |
| Nær2/ turvei og jungelsti i GN11 | | | | | | X | | |

# 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.

Nordre Follo kommune

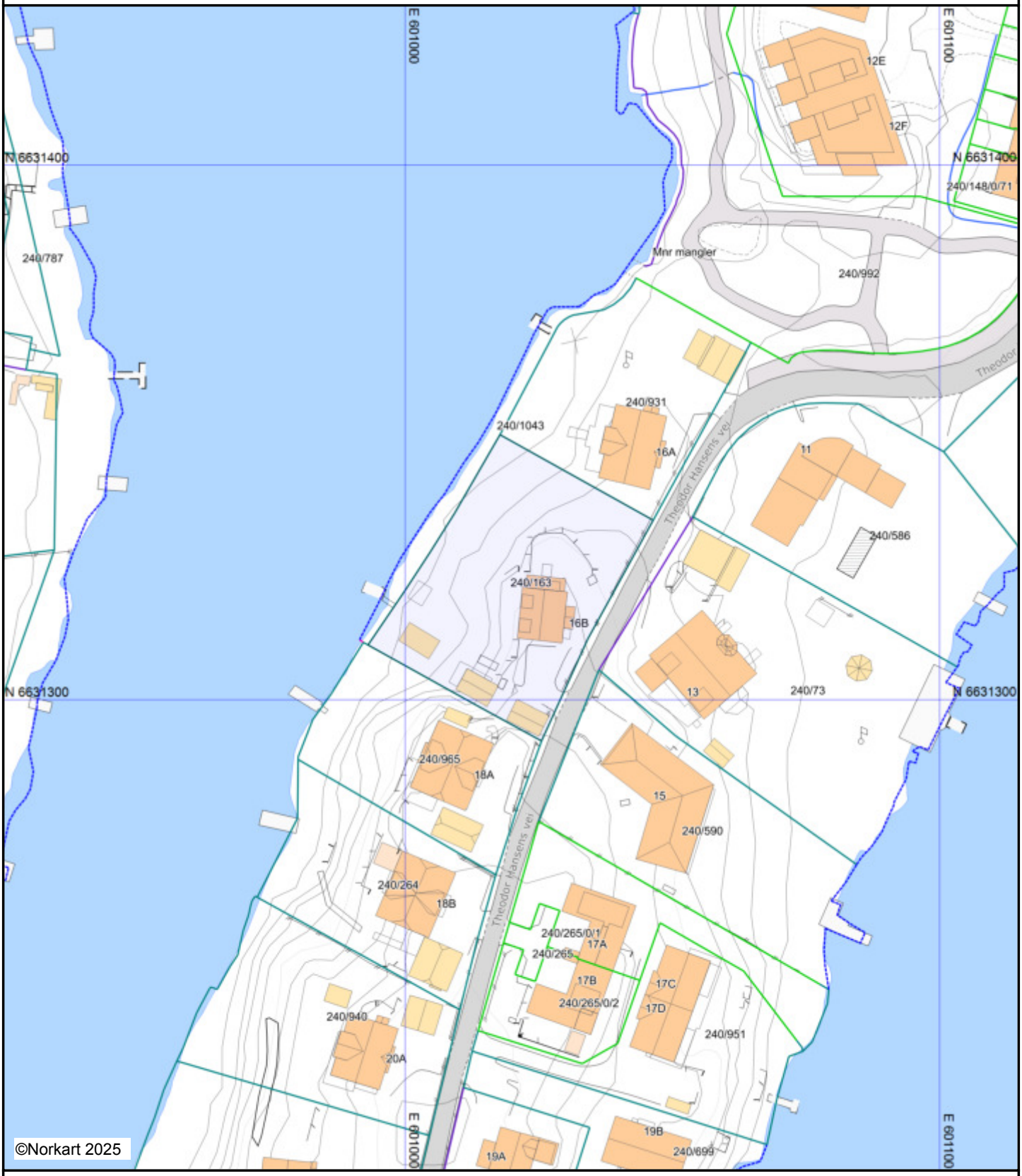
# Grunnkart

Eiendom: 240/163
Adresse: Theodor Hansens vei 16B
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




©Norkart 2025

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

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

Eiendom: 240/163

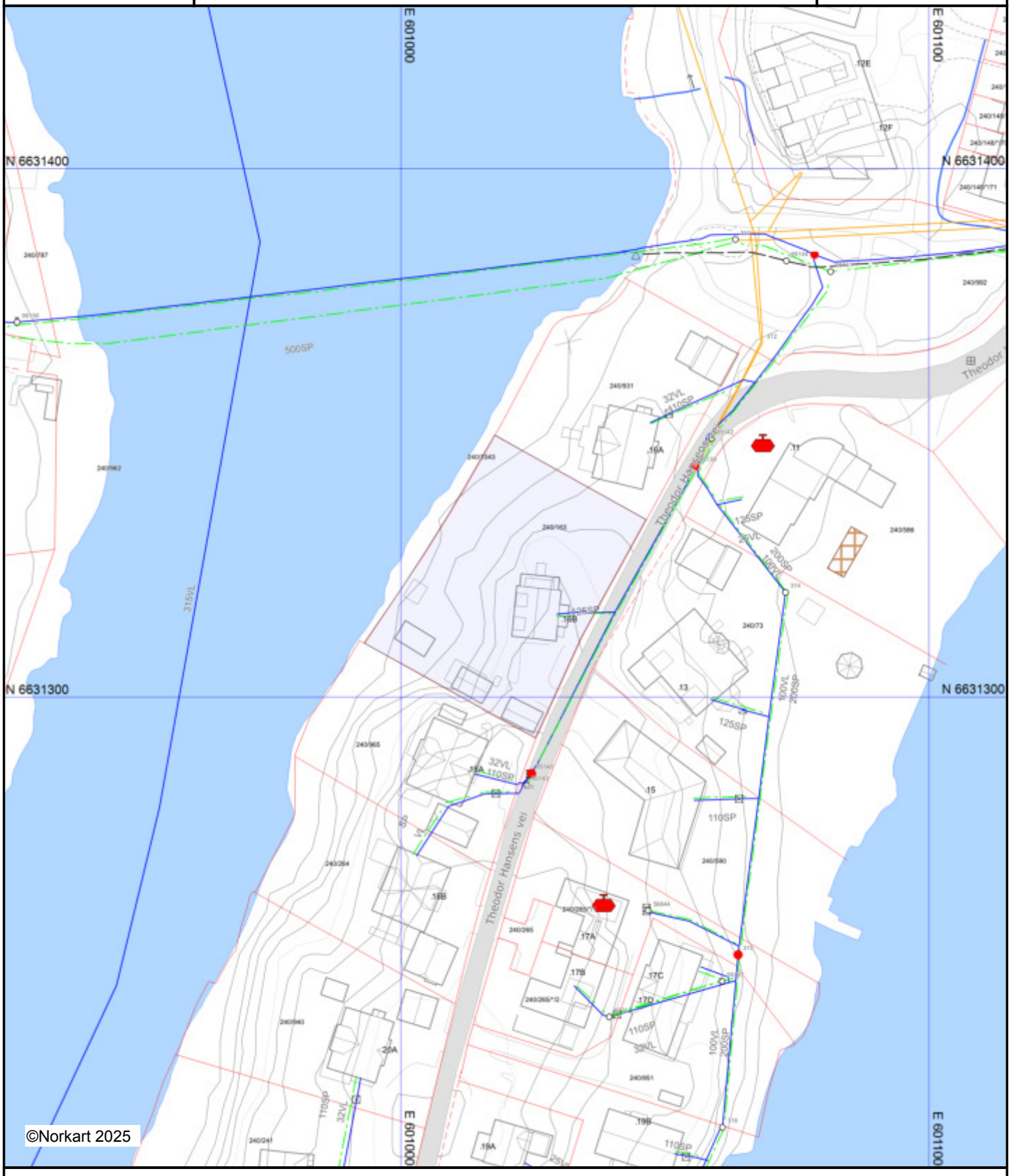
Adresse: Theodor Hansens vei 16B

Dato: 24.03.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Innsjøer og vassdrag*

- Innsjø
- Innsjøkant
- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft

*Bygninger*

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

*Ledningsnett Vann og avløp - i drift*

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Sluk m/sandfang
- Utslipp
- Utviser

*Gatenavn*

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning

*Adresser*

- Adressepunkt

*Oljetank*

- Oljetank

*Eiendomsinformasjon*

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

*Tiltak*

- Godkj. andre tiltak

Utskriftsdato: 24.03.2025

Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 Ski
**Telefon:** 02178

# Godkjente bygningstegninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 240 | **Bruksnr.** | 163 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Theodor Hansens vei 16B, 1410 KOLBOTN | | | | | | | | |

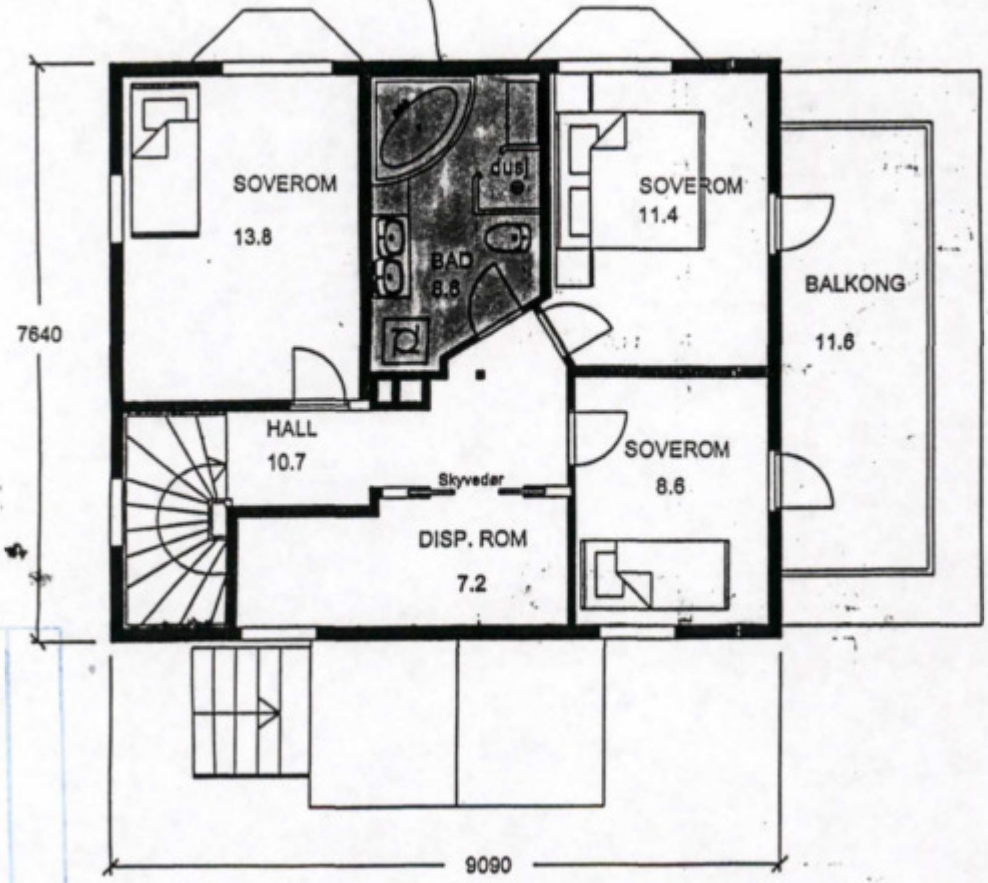
**Vi har dessverre kun tegninger av tilbygg i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.**

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Vedlegg: E1

Nytt bad




OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr
Dok.nr
Saksh
Bah
29 AUG 2002
Arkiv P
Arkiv S

PROSJEKT
HØYE - SVILAND

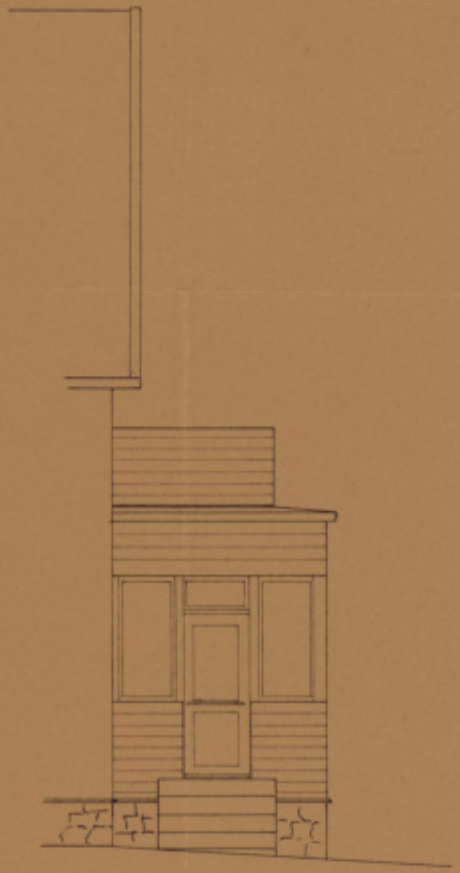
TEGNING
2. ETASJE
NY PLAN MED BAD
VARSLING AV ARBEID

DATO 03.0
MÅL 1:
SIGN

ARKITEKT MNAL NPA TORE BAUER
NEUBERGGATA 24 0367 OSLO
TLF 22.46.10.30 FAX 22.46.84.25
E-MAIL: T.BAUER@OSLO.ONLINE.NO

| ANSV. TB | TEGN. TB |
|---|---|
| ORIG. ARKIV | PROSJ. NR. 5 - 2002 |
| DISK. ARKIV | LØPENR. A - 002 |







INNBYGNING AV VERANDA PÅ VILLA
„LILJEN". G.NR 40, BR.NR. 163 og 201
KOLBOTN

M = 1/50

Kolbotn 27/4-34
Ulf Fischer

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

Utskriftsdato:
24.03.2025

Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 Ski
**Telefon:** 02178

# Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 240 | **Bruksnr.** | 163 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Theodor Hansens vei 16B, 1410 KOLBOTN | | | | | | | | |

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Byggesakseksjonen

Arkiv: TB 40/163
Saksnr: 02/01594-014

Saksbeh.: PU
Dato: 26.02.03

Richenberg byggservice
M. Borrebekkensvei 19

0584 OSLO

KOPI

**FERDIGATTEST**
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Igangsettingstillatelse for tiltaket er gitt 11.11.02.

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Nytt våtrom* |
| *Byggested:* | *Theodor Hansens vei 16B* |
| *Tiltakshaver:* | *Siv Høye* |
| *Ansvarlig SØK:* | *Richenberg byggservice* |
| *Ansvarlig PRO:* | *Richenberg byggservice* |
| *Ansvarlig KPR* | *Richenberg byggservice* |
| *Ansvarlig SAM* | *Richenberg byggservice* |
| *Ansvarlig UTF* | *H-K Bygg og Rør , Richenberg byggservice* |
| *Ansvarlig KUT* | *H-K Bygg og Rør , Richenberg byggservice* |

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 31.01.03 og 20.02.03.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter den ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse.

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 tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Hans Vestre
seksjonsleder

Per Ulfsnes
avdelingsingeniør

Kopi til:
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen
Geodataseksjonen
Siv Høye, Theodor Hansens vei 16B, 1410 KOLBOTN

Utskriftsdato: 24.03.2025

# 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.** | 240 | **Bruksnr.** | 163 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Theodor Hansens vei 16B, 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 | 30 643,96 kr |
| Feiing | 355,20 kr |
| Renovasjon | 3 591,00 kr |
| Vann | 25 318,65 kr |
| **Sum** | **59 908,81 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Forbruk vann i fjor | 308 m3 | 34,20 kr | 1/1 | 0 % | 10 533,60 kr | 10 533,60 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 308 m3 | 41,85 kr | 1/1 | 0 % | 12 889,80 kr | 12 889,80 kr |
| Innbetalt forbruk vann i fjor | -409 m3 | 34,20 kr | 1/1 | 0 % | -13 987,80 kr | -13 987,80 kr |
| Innbetalt forbruk avløp i fjor | -409 m3 | 41,85 kr | 1/1 | 0 % | -17 116,65 kr | -17 116,65 kr |
| A konto forbruk vann i år | 301 m3 | 56,54 kr | 1/1 | 0 % | 17 017,79 kr | 4 254,45 kr |
| A konto forbruk avløp i år | 301 m3 | 42,34 kr | 1/1 | 0 % | 12 743,59 kr | 3 185,90 kr |
| Abonnement vann bolig | 1 Boenhet | 2 946,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 946,00 kr | 736,50 kr |
| Abonnement avløp bolig | 1 Boenhet | 4 689,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 689,00 kr | 1 172,25 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** | **33 890,53 kr** | **2 711,85 kr** |

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

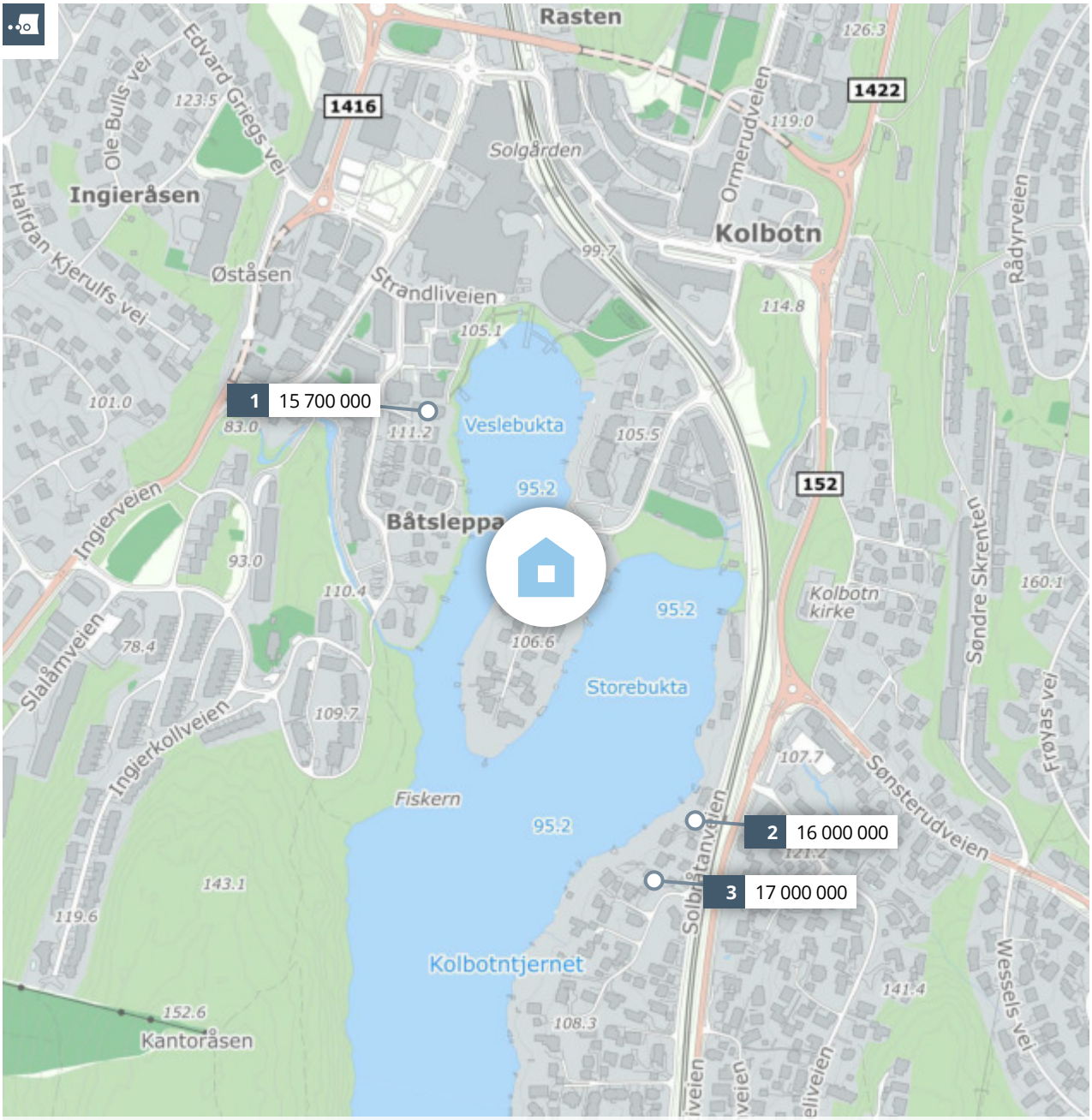
*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*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.

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# THEODOR HANSENS VEI 16 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 25.04.2025

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: Stig Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Theodor Hansens vei 16 B, 1410 KOLBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 240 BNR 163 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Kolbotn

Verdivurdert til

# 18 500 000

| - | 18 500 000 | 76 763 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 241 m² | 37 m² | - m² | 71 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 582 m² | |
| Byggeår | | | | | 1913 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

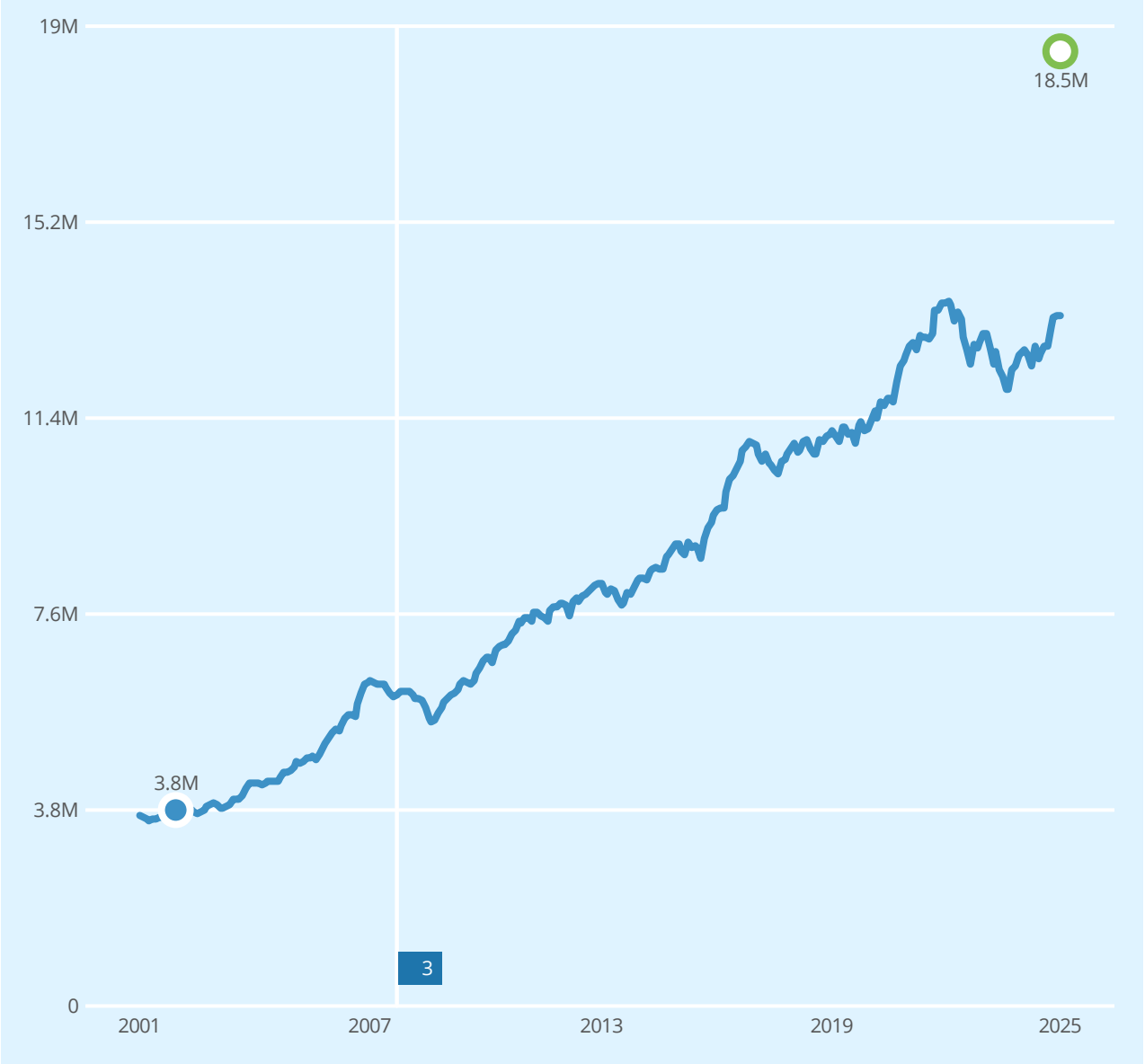
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Kantorveien 5 B<br>312 m² 2005 899 m² 7 sov | 30.03.2023 | 16 000 000 | **15 700 000** | 0 | 15 700 000 | **50 321** |
| 2 Solbråtanveien 24 B<br>206 m² 2014 879 m² 4 sov | 01.06.2022 | 16 500 000 | **16 000 000** | 0 | 16 000 000 | **77 670** |
| 3 Midtoddveien 2 C<br>221 m² 1973 945 m² 3 sov | 26.08.2021 | 14 000 000 | **17 000 000** | 0 | 17 000 000 | **76 923** |

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hos dere i Theodor Hansens vei 16B, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.03.2020 | | 25.03.2020 | - | 1 400 000 | - | 1 400 000 | 4 |
| 26.03.2002 | 08.04.2002 | 23.05.2002 | 3 600 000 | 3 800 000 | - | 3 800 000 | |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

# Eneboliger til salgs i 1410 KOLBOTN nå

12
eneboliger til salgs

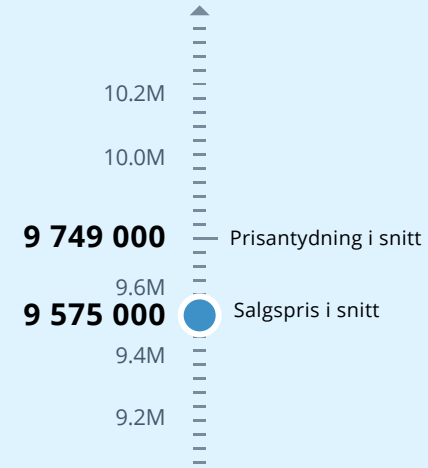



Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

# Eneboliger solgt i 1410 KOLBOTN siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

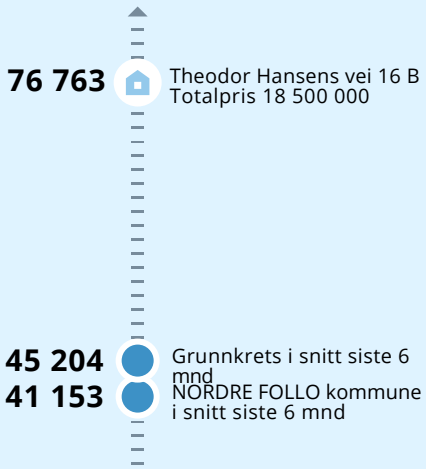



Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 2% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# NABOLAGSPROFIL

# Theodor Hansens vei 16B

Nabolaget Kolbotn - vurdert av 65 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kolbotn skole (1-7 kl.)<br>345 elever, 18 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-...<br>4 elever, 1 klasse | 10 min<br>0.8 km |
| Vassbonn skole (1-7 kl.)<br>425 elever, 25 klasser | 28 min<br>1.9 km |
| Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>321 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....<br>237 elever, 16 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Roald Amundsen videregående skole<br>597 elever, 39 klasser | 7 min<br>3.2 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 20 min<br>12.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kolbotn sentrum<br>Linje 585 | 6 min<br>0.5 km |
| Kolbotn stasjon<br>Linje L2, L2x | 10 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>13.7 km |
| Oslo Gardermoen | 49 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kolbotn barnehage Skolebakken (1-5...<br>48 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Kapellveien barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Rikeåsen barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 20 min<br>1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Skolebakken | 7 min |
| Kiwi Sønsterudveien | 13 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kolbotn Torg | 13 min |
| Apotek 1 Kolbotn | 7 min |
| Kolbotn Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kolbotn skole | 10 min |
| Holteveien ballplass | 11 min |
| SATS Kolbotn | 8 min |
| Puls Kantor | 22 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# 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**:
Theodor Hansens vei 16B
Gnr. 240 Bnr. 163 i Nordre Follo kommune

**Oppdragsnummer:**
120-25-0038


**Meglerforetak:** Oppegård Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Stig Reklev
**Telefon / Mobil:** 67 20 47 50 / 95 06 41 40
**E-post:** stig.reklev@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

# Notater