Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN



PROPR.NO

Selger
Joakim Sandberg Rusvik
97506888

Prisantydning
3 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 238 Bnr. 10

Frittliggende enebolig med betydelige feil og skader. Behov for omfattende rehabilitering

PRISANTYDNING
kr 3 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 18 604 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
104kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
14kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
41kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
719kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1920



Innbydende fasade med overbygd inngang og god plass på egen gårdsplass.



Gode parkeringsmuligheter



Overbygd terrasse



Entré med garderobe



Bad med plass til vaskemaskin



Utsikt fra toalettet



Dusjnisje



Stue



Kjøkken oppusset i 2014



Flott Ikea innredning



Lyst og trivelig



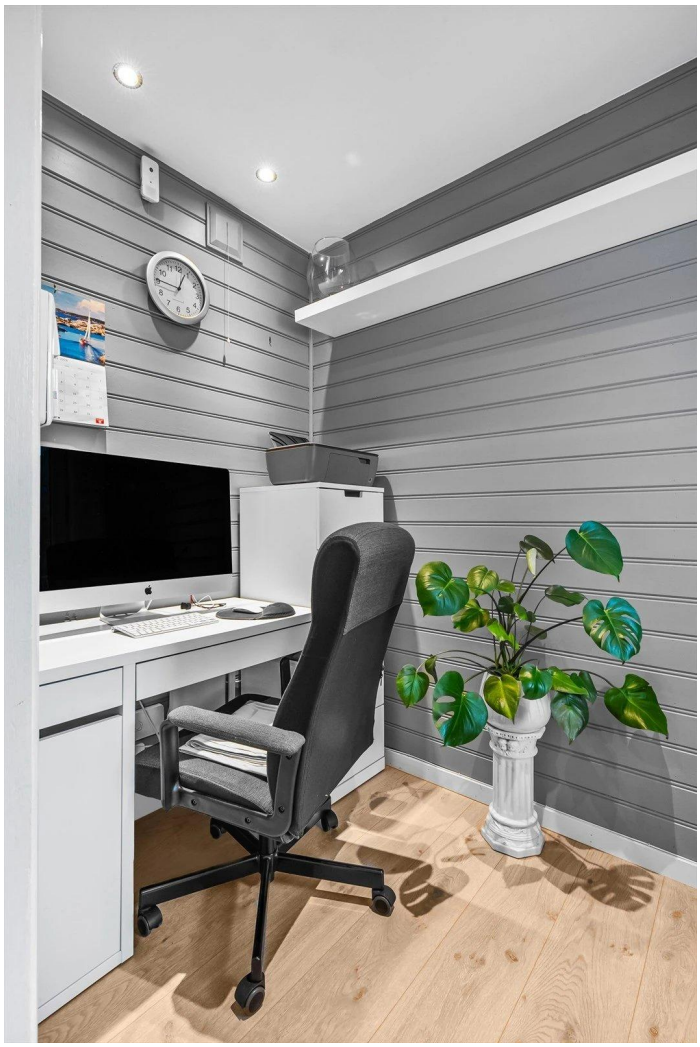
Plass til spisebord med gjester



Integrert mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp



Spiseplass



Lite kontor ved terrasse



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



uinnredet loftsrom





Stor hage muligheter for selvdyrket









Om boligen

Her får du en romslig enebolig beliggende i en liten blindvei, med god planløsning og en flott, solrik hage som innbyr til både lek, dyrking og rolige stunder. Boligen har et betydelig rehabiliteringsbehov, herunder forhold knyttet til konstruksjon og tak, og det må påregnes omfattende utbedringer for å bringe eiendommen opp til dagens tekniske standard. Forholdene er nærmere beskrevet i tilgjengelig dokumentasjon og rapporter, som gjøres tilgjengelig for interessenter.
Dette gir samtidig en god mulighet for kjøper til å forme et hjem som kombinerer boligens sjarm og romslighet med moderne løsninger og ønsket standard.
Kjøkkenet ble fornyet i 2014 og gir et utgangspunkt for videre utvikling av boligen.
På eiendommen er det rikelig med parkering på egen gårdsplass, og beliggenheten byr på kort vei til både tog og buss. Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt område med gode forbindelser og servicetilbud i nærheten.
Dette er en eiendom for deg som ser verdien i potensialet og som ønsker å skape et funksjonelt og personlig hjem.

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet på Kolbotn. Hyggelig bomiljø med mange barnefamilier i området. Romslig og godt utstyrt lekeplass med fotballbane i
nærområdet.
Barnehager og skoler:
Sentralt med gangavstand til både Kolbotn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole. Kolbotn skole er
rehabilitert, og har god kapasitet. Se mer informasjon på Nordre Follo kommunes hjemmesider.
Flere barnehager i nærområdet.
Kolbotn sentrum:
Kort vei til Kolbotn sentrum, med et mangfoldig servicetilbud som spisesteder, treningssenter og legesenter,
i tillegg til Kolbotn torg med ca. 60 forretninger. I Kolben kulturhus er det kino, flott bibliotek, kulturskole
for barn og konsertsaler. Gamle Tårnhuset restaurant er et populært spisested med gode anmeldelser på TripAdvisor.
Offentlig kommunikasjon:
Kolbotn sentrum er knutepunkt for offentlig kommunikasjon.
Kolbotn togstasjon: Hyppige avganger til bl.a. Oslo (toget går 4 ganger i timen på hverdagene store deler av
dagen).
Gangavstand til Rosenholm stasjon. Toget fra Rosenholm til Oslo S tar ca. 15 minutter. Rosenholm ligger
forøvrig i sone 1 (Oslo-takst).
Buss: Boligen ligger nær bussholdeplass både i takstsone 1 og 2S.
Fritidsaktiviteter/ nærmiljøet
Perfekt beliggenhet for aktive voksne og barn, med flotte tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet. Sykkelavstand til en rekke fritidstilbud som Ingierkollen slalåmbakke, tennisbaner, Gjersjøen med bade- og
fiskevann, Hvervenbukta, Ingierstrand, 18-hulls golfbane m.m. Kommunen har et aktivt idrettsmiljø som tilbyr
alt fra idretter som håndball og fotball, til alpint, langrenn, tennis, volleyball, svømming, bryting, amerikansk
fotball og orientering. Kunstsnøløype på golfbanen på Greverud.
Flott skateanlegg (Pyramiden) i Kolbotn sentrum.
Kort avstand til større friluftsområder som Svartskog, Østmarka og Sørmarka, med turmuligheter både sommer og vinter. Østmarka har et rikt løypenett om vinteren med flere serveringssteder

Annet

Ber om at interessenter setter seg godt inn i dokumentene.
Ta kontakt for visning.

Dokumentasjon

Det er foretatt grundige undersøkelser av bygningskonstruksjonen. Sammendrag av dokumentenes innhold:

Tilstandsrapport 03.09.24:
1. Våtrom – bad TG3
2. Innvendige trapper TG3

Befaringsrapport elektro:
1. Avvik på el-anlegg

Befaringsrapport inspect:
1. Tak
2. Soverom og utenforliggende terreng
3. Yttervegg ved inngangsparti og dampsperre under baderom
4. Terrasse og innkasset varmepumpe

Foreløpig notat 01 Arkitekturbygg:
1. Konstruksjonsfeil og underdimensjonering av bolig
2. Avvik på tak
3. Terrasse
4. Dampsperre under Entré
5. Soverom og utenforliggende terreng
6. Innkasset varmepumpe

Reklamasjonsrapport BER:
1. Konstruksjonsfeil og underdimensjonering av bolig
2. avvik på tak
3. soverom og utenforliggende terreng
4. yttervegg ved inngangsparti og dampsperre under baderom
5. Terrasse
6. Innkasset varmepumpe

Reklamasjonsrapport TEK-Norge:
1. Takkonstruksjon
2. Feil oppbygging av yttervegg
3. Yttervegg v/ soverom
4. Bjelkelag under bad
5. Yttervegg ved inngangsparti
6. Påforing ved varmepumpe
7. Bæring terrasse

Mycoteam:
Det er ikke sett store avvik i prøveresultatet som tyder på belastning av inneklimaet fra muggsopp.

I tillegg er det oppdaget i ettertid at bæringen er fjernet fra åpent loftsrom, dette må etableres på nytt før rommet kan brukes.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 113 kvm
BRA-i:
Enebolig:
1. etasje 66 kvm: Entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning
2. etasje 38 kvm: Gang, tre soverom og åpent loftsrom

BRA-e:
Enebolig: -1. etasje 9 kvm: Åpent kjellerrom
Åpent areal:
Enebolig:
1. etasje 41 kvm: Overbygget inngangsparti og veranda- Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 61 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m² av arealet måleverdig som bruksareal.
De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 23 m².- Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m²,

men grunnet lav takhøyde er kun 9 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har
lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m². Ved utregning av GUA er kun delen med støpt gulv i rommet med lav
himlingshøyde medregnet og ikke delen med synlig fjell.- Arealet av frittstående bod er et ca areal.
Grunnet løsøre var det ikke mulig å foreta en korrekt oppmåling
av bygningen. Det kan ikke utelukkes at deler av arealet ikke er måleverdige grunnet lav himlingshøyde.
Boligen inneholder 101 m² P-ROM og 3 m² S-ROM(åpent loftsrom)
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 04.09.2024 utført av
Anticimex AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er
godkjent av bygningsmyndighetene.
Det foreligger ikke innvendige byggetegninger på eiendommen i kommunen og det vites således ikke hva de
forskjellige rommene er godkjent til, se punkt ferdigattest

Byggemåte

Boligen er oppført ca. 1912 og senere påbygget i flere omganger (ca. 2002, 2008 og 2014). Etter overtakelse i 2025 ble det avdekket enkelte avvik som er nærmere beskrevet i reklamasjonsrapport fra Tek-Norge. Tilstandsrapport fra 2024: Det er blant annet registrert forhold med TG2 og TG3 knyttet til våtrom, enkelte bygningsdeler, tekniske installasjoner og ventilasjon. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportenes vurderinger, herunder punkter med usikker restlevetid og behov for utbedringer. Kjøper overtar risiko og ansvar for forhold som fremgår av salgsdokumentasjonen.

Standard

Bad:
Baderom av eldre dato med dusjnisje fra ca. 2014. Flislagt gulv med gulvvarme, kombinasjon av malte flater, panel, gips og fliser. Malt himling, downlights i dusj. Servant på skap, speilskap med overlys, dusj med glassdør og gulvmontert toalett. Vannrør i kobber, synlige avløp i plast og avtrekk via ventil.

Kjøkken:
Kjøkken fra ca. 2014 med profilerte fronter, heltre benkeplate og flislagt benkeflate. Porselensvask, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ventilator tilkoblet avtrekk. Laminatgulv, malte flater og downlights. Oppgitte hvitevarer følger med.

Øvrige rom:
Laminatgulv, gulvvarme i stue og kontor. Vegger i panel, malt strietapet og glatte flater. Himling i panel og malte flater, stedvis med downlights. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom. Naturlig ventilasjon.

Loftsetasje:
Gulv i laminat og spon. Vegger i malt panel, glatte flater og åpen konstruksjon. Himling i plater, panel og malte flater. Downlights i gang og soverom 1. Naturlig ventilasjon.

Råkjeller:
Delvis under terreng. Gulv i pusset betong og synlig fjell. Vegger i malt/pusset grunnmur. Himling i puss, panel og spon/huntonit.

Dører og vinduer:
Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør og vinduer i aluminium med 2-lags glass fra 2015. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2014.

VVS:
Kobberrør. Hovedstoppekran og varmtvannsbereder (ca. 198 L, 1997) i kjeller. Avløp i plast og støpejern. Stakeluke i kjeller. Luft til uft varmepumpe ca. 2004.
Elektrisk: Sikringsskap med automatsikringer på loft.

Brannsikring:
Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Takhøyder:
Kjeller ca. 1,99 m. 1. etasje ca. 2,29–2,40 m. Loft ca. 0,74–2,48 m.

Løsøre og tilbehør

Vi viser til liste fra Norges Eiendomsmeglerforbund som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med luft-luft varmepumpe. Varmekabler på badet og varmefolie i
stue og på et soverom. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning,
følger dette heller ikke med.

Ferdigattest/ Brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det
finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.
Det foreligger ikke byggetegninger av boligen fra byggeår eller nyere tegninger av boligen innvendig. Rommenes bruk og hva disse opprinnelig er godkjent som er derfor ukjent. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad
og risiko for dette videre.
Boligen er i nyere tid på/tilbygget og det foreligger godkjente utvendige tegninger samt tillatelse til fasadeendring og endret takkonstruksjon datert 02.07.2015 hvor tiltakets omfang var å etterisolere og bygge
om taket, installere nye vinduer samt at fasadene på huset oppgraderes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan-
og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle
søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger
å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter
plan- og bygningsloven.
Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Det er tinglyst 6 servitutter på eiendommen og en servitutt under opprettelse/tinglysning.
15488 08.11.2002:
Målebrev -grensejustering hvor eiendommen avstår 54m2 til felles adkomst og tilføres 143m2 fra gammel
veigrunn. Målebrev med J.nr 244/92 utgår.
2423 20.02.2002:
Avtale om erverv for kommune ca 44 kvm/ gjenerverv for eiendommen ca 70 kvm og rett til å gjennomføre

grensejustering i forbindelse med anlegg av ny felles adkomstvei for Skiveien 30 og 32.
9635 20.08.1993:
Målebrev
4144 07.08.1971:
Aksept av kommunens vannforsyning/ kloakkreglement. Forpliktelse for eier og senere eiere til å overholde
de enhver tid gjeldende bestemmelser.
98 10.01.1966:
Tinglyst rett for kommunen til å anlegge kloakk og vannledning over eiendommen samt tilsyn og vedlikehold.
4463 22.12.1964:
Avtale om bidrag til kloakkhåndtering gjeldende 5 år fra 1964.
1047 10.04.1961:
Tinglyst rett for kommunen til å anlegge kloakk og vannledning over eiendommen samt tilsyn og vedlikehold.
1284 09.06.1945:
Ekspropriasjons- og takstf. i anl. anlegg av fylkesvei gjennom Ormeruddalen avh. 23.11.43.
Ny servitutt under tinglysning p.t:
Naboens utebod (nr.7) er bygget over tomtegrensen til denne eiendommen og felles garasje for nr 5 og 7 står 50 cm fra eiendommens grense, dette er godkjent muntlig av nåværende eier og avtalen er p.t under
tinglysning som en servitutt på denne eiendommen. Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.
Eiendommen har tinglyst rett:
3494 04.06.1974:
Tillatelse for denne eiendommen til å føre vann og spillvannsledning gjennom naboeiendommen. Rett til
oppgraving for evnt. vedlikehold mot av terrenget tilbakeføres i den stand det var før gravingen. Enighet
om felles vann og spillvannsledning fra hovedledning til avgreningskum. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reperasjoner

Eventuell adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller
enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Det foreligger avtale om felles snøbrøyting med fire naboer, kostnader varierer fra år til år etter behov for brøyting.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Stikkledningene kommer fra
hovedledning i vest via felles stikkledning over naboeiendommen i nr. 13. Stikkledningen ligger delvis under
boligen oppført på nabotomten. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan med planID 2014002
datert 12.09.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan Nordre Follo 2023-34 med plan ID KPLAN2023 vedtatt 03.05.2023 gjelder også for området
hvor denne eiendommen ligger under følgende delareal:- Hensynsone H220 Støy Gul sone med 444m2- Hensynsone H210 Støy Rød sone med 192m2- Hensynsone H310 Ras og skredfare
Det gjøres oppmerksom på at byggegrensen mot Skiveien går omtrent midt gjennom boligen, dette må sees
i sammenheng med husets alder/byggegrenser fastsatt i nyere tid. Dette vil kunne ha betydning ved evnt.
endringer/søknader om tilbygg hvor det følgelig som en konsekvens av dette må søkes dispensasjon ved alle
tiltak som ligger innenfor byggegrensene. Konferer evnt. plan og bygningingsetaten i Nordre Follo kommune
ved konkrete spørsmål vedr. dette.
Tomtene i Radka Toneffs vei 22 B/24 er avsatt og regulert til fremtidig barnehage i reguleringsplanen.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
92 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

110 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 810 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Reklamasjonsrapport

Ilaveien 9

Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 238, bnr. 10



Befaringsdato: **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1648 **Referansenummer:** TJ1913

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

Gyldig rapport
07.01.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Medansvarlig

Remy Ostuft
Uavhengig Takstingeniør
remy.ostuft@tek-norge.no
900 24 048

Beskrivelser

Oppdraget

Oppdragsgiver	Joakim Sandberg Rusvik
Eiendom / adresse	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Dato for befaring	15.Des,2025 kl 10:00
Tilstede	Bjørn Gunnar Pedersen (Futura Entreprenør AS). Remy Ostuft (TEK-Norge), Vegard Anjum (TEK-Norge)
Rapportdato	

Beskrivelse av oppdraget :

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold. Rapporten er basert på en visuell befaring, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumententer. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til skyldsspørsmålet.

Takstmannens rolle og kompetanse :

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten tilknytning til øvrige aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet eller andre bindinger som kan påvirke vurderingen. Takstmannen følger takseringsbransjens etiske retningslinjer (se www.norsktakst.no) og er sertifisert gjennom Norsk Takst. Sertifiseringen dokumenterer at takstmannen oppfyller bransjens krav til faglig kompetanse og integritet.

Dokumenter/kilder :

- Salgsoppgave
- Egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Reklamasjonsrapport fra Inspect AS
- Reklamasjonsrapport fra BER Bygg og eiendomsrevisjon

Beskrivelse av bygning/objekt :

Enebolig over to plan, opprinnelig fra 1912, beliggende i Nordre Follo kommune. Det er oppført påbygg og utført flere oppgraderinger i senere tid, blant annet nytt tak fra 2015. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og betong. Yttervegger og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner.

Påberopte forhold :

- Bæring tak
- Yttervegg soverom
- Bjelkelag under bad
- Påforing ved varmepumpe
- Bæring terrasse

Takkonstruksjon :



Påberopt forhold :

Etter overtakelse av boligen avdekket nåværende eier forhold som tydet på ufagmessig utførelse knyttet til takkonstruksjonen. Futura Entreprenør AS ble deretter engasjert for oppussingsarbeider, og i forbindelse med inngrep i takkonstruksjonen ble det avdekket ytterligere byggtekniske avvik.

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

Yttertaket ble fornyet i 2015 i forbindelse med takoverbygg ved inngangspartiet og vurderes å ha en alder på ca. 10 år. Takkonstruksjonen er en isolert skråtaksløsning med lufting mellom forenklet undertak og taktekning, og er utformet som et saltak tekket med stål-/aluminiumsplater.

Referansenivå :

Taket er opplyst å være fornyet i 2015 og Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn ved vurderinger.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Opplysninger fra tilstandsrapport :
Yttertaket er beskrevet som et saltak tekket med metallplater, oppført i 2015. Undertaket er utført med duk (forenklet undertak) fra samme periode, og takrenner samt nedløp er utført i metall.
Taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, samt gesimsløsninger er vurdert til tilstandsgrad 1. Konstruksjon, beslag, takrenner, nedløp og snøfangere er vurdert til tilstandsgrad 2. Dette er begrunnet med at snøfangerutstyr ikke er etablert, samt at det er registrert en deformasjon i takrennen mot sørøst.
Takkonstruksjonen er også omtalt under «innredet loft», hvor det redegjøres for registrerte skjevheter i bygningen basert på utførte målinger. Taket er inspisert fra bakkeplan, og det er opplyst at deler av gesimsen ikke var ferdigstilt på befaringstidspunktet.

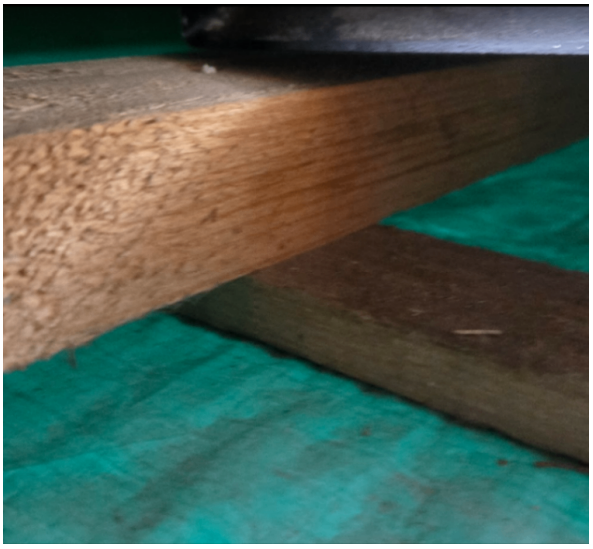
Opplysninger fra egenerklæring ;
Selger opplyser at yttertaket er fornyet i 2015, og at arbeidene er utført av et faglært familiemedlem. Det er videre opplyst at det ikke er kjent utettheter eller lekkasjer i taket.

Registrerte Avvik :

- Underdimensjonerte taksperrer
- Dobbelt sjikt med dampsperre
- For lave sløyfer for lufting av takkonstruksjonen
-



Dimensjon på taksperre er 48*148mm.



Sløyfer på tak under lekter er kun på 12mm tykkelse.

Tabell 21 c
Største spennvidde (m) for taksperrer av konstruksjonstrevirke C24
Takvinkel 0–30°

Snølast på mark kN/m²	Sperre-avstand m	Sperredimensjon (mm) 48 x 148	48 x 173	48 x 198	48 x 223	61 x 198	73 x 198	73 x 223
1,5	0,6	2,9	3,4	3,9	4,4	4,2	4,5	5,1
	0,9	2,5	3,0	3,4	3,8	3,7	3,9	4,4
	1,2	2,2	2,6	2,9	3,3	3,3	3,6	4,0
2,0	0,6	2,9	3,4	3,9	4,4	4,2	4,5	5,0
	0,9	2,4	2,8	3,3	3,7	3,7	3,9	4,4
	1,2	2,1	2,5	2,8	3,2	3,2	3,5	3,9
2,5	0,6	2,9	3,4	3,8	4,3	4,2	4,4	5,0
	0,9	2,4	2,8	3,1	3,5	3,5	3,9	4,4
	1,2	2,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,4	3,8
3,0	0,6	2,8	3,3	3,7	4,2	4,1	4,4	4,9
	0,9	2,3	2,7	3,0	3,4	3,4	3,8	4,2
	1,2	2,0	2,3	2,6	3,0	3,0	3,3	3,7

Bjelkelagstabell for sperre opp til 30 grader takvinkel

Tabell 21 d
Største spennvidde (m) for taksperrer av konstruksjonstrevirke C24
Takvinkel 30–45°

Snølast på mark kN/m²	Sperre-avstand m	Sperredimensjon (mm) 48 x 148	48 x 173	48 x 198	48 x 223	61 x 198	73 x 198	73 x 223
1,5	0,6	2,5	2,9	3,4	3,8	3,6	3,9	4,4
	0,9	2,2	2,6	2,9	3,3	3,2	3,4	3,8
	1,2	1,9	2,2	2,6	2,9	2,9	3,1	3,5
2,0	0,6	2,5	2,9	3,3	3,8	3,6	3,8	4,3
	0,9	2,1	2,5	2,9	3,2	3,2	3,4	3,8
	1,2	1,9	2,2	2,5	2,8	2,8	3,0	3,4
2,5	0,6	2,5	2,9	3,3	3,7	3,6	3,8	4,3
	0,9	2,1	2,4	2,8	3,1	3,1	3,3	3,8
	1,2	1,8	2,1	2,4	2,7	2,7	3,0	3,4
3,0	0,6	2,5	2,9	3,3	3,7	3,6	3,8	4,3
	0,9	2,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,3	3,7
	1,2	1,8	2,1	2,4	2,7	2,7	2,9	3,3
	0,6	2,4	2,8	3,3	3,7	3,5	3,8	4,2

Bjelkelagstabell for sperre mellom 30 og 45 grader takvinkel

Konklusjon :

Takkonstruksjonen vurderes som sterkt underdimensjonert og feilkonstruert i henhold til gjeldende forskrifter og bjelkelagstabeller. Dagens taksperrer (48x148 mm) har en spennvidde på opptil 4,6 meter, mens maksimal godkjent spennvidde for denne dimensjonen er ca. 2,5–2,8 meter avhengig av takvinkel. Takvinkelen er på 24 og på 44 grader. For å ivareta dagens spennvidde kreves det dimensjoner opp mot 73x223 mm.

I tillegg er taket utført med mangelfull lufting (kun 12 mm sløyfer mot krav om 36 mm), og det er registrert bruk av dobbel dampsperre i himling. Disse forholdene har medført påviste fuktskader (kondens) i konstruksjonen. Samlet sett tilfredsstiller ikke taket krav til verken bæreevne, lufting eller fuktsikring.

Utbedringsforslag :

Rigg og drift: Etablering av stillas rundt hele bygget, inkludert "tak over tak" for å sikre konstruksjonen mot nedbør under arbeidet.
Riving: Full riving av eksisterende takkonstruksjon, inkludert sperrer, tekking og himling. Fjerning av avfall.
Ny bærekonstruksjon:

- Montering av nye taksperrer dimensjonert etter gjeldende bjelkelagstabeller (min. 48x223 mm / 73x223 mm avhengig av spenn).
- Montering av ny mønedrager.
- Statiske beregninger av bæring og eventuelle forsterkninger av yttervegger utføres av fagkyndig.

Taktekking og sjikt:

- Legging av nytt undertak med korrekt lufting (nye sløyfer og lekter).
- Montering av taktekking (eksisterende plater vurderes gjenbrukt) samt nye beslag ved gjennomføringer (pipe/lufting).

Isolasjon og innvendig oppbygging:

- Montering av ny isolasjon med tilfredsstillende tykkelse.
- Etablering av ny, korrekt utført dampsperre (ett sjikt).
- Nedlekting og montering av nye himlingsplater i hele etasjen.

Ferdigstillelse:

- Nye vindskier, forkantbord og gesimskasser utvendig.
- Utbedring av elektrisk anlegg (skjult og åpent) i berørte områder.
- Malerarbeider innvendig.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten.

Feil oppbygning av yttervegg



Registrerte avvik ved befaringen :

- Det mangler dampsperre i yttervegg.
- Utvendig kledning er ikke luftet

Referansenivå :

Oppføringstidspunkt 2015. referansenivå er vurdert til (TEK10)

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade:
Ja, kun faglært, firmanavn har ikke navn, løftet tak nytt tak nytt fasade og terrasse, tak og fasade ble utført ca 10–12 år siden, utført av faglært familie medlem og godkjent av kommune.



Punkter for stikkontroll av yttervegg.



Oppbygging av vegg på kjøkken



Oppbygging av vegg i ventil ved kontor. Kledning uten lufting.



Manglende dampsperre i kjøkkenvegg

Oppbyggning:

- Oppbygging påvist ved hulltakning i kjøkkenvegg(fra innsiden): 13mm gips; 22mm panel; 70mm Glava isolasjon; sort fiberdukk av ukjent merke/funksjon; 15mm panel; 50mm tomrom/utleking; vindsperre av papp; utvending kleding (2 lag)
- Vegg ved kontor(fra utsiden): Ikke luftet kledning utv. 2 lag panel rett på vindsperre (papp), ca 50 mm isolasjon; 20mm panel; papplag; ca 50mm isolasjon; innvendig panel:

Konklusjon :

Ytterveggene har vesentlige mangler vedrørende fukt- og varmeteknisk oppbygging. Det er konstatert at vegger mangler dampsperre på varm side, og at utvendig kledning er montert uten nødvendig luftespalte for lufting av kledning.
Ved hulltaking ble det avdekket ustandardiserte og feilaktige konstruksjoner:

- Ved kjøkken: En kompleks lagdeling med 50 mm tomrom, ukjent fiberduk og isolasjon plassert uten system som sikrer tetthet.
- Ved kontor: Utvendig kledning (to lag panel) ligger direkte mot vindsperre (papp) uten lufting, noe som gir høy risiko for råteskader.

Samlet sett tilfredsstiller ikke ytterveggene krav til fuktsikring, isoleringsevne eller ventilering av kledning.

Utbedringsforslag :

Utvendig fasaderehabilitering:

- Riving av all utvendig kledning (totalt ca. 150 kvm).
- Kontroll og utbedring/etablering av vindsperre.
- Etablering av tilfredsstillende lufting (utlekting) og montering av musebånd
- Montering av ny utvendig kledning på hele boligen.
- Håndtering og fjerning av avfall.

Innvendig rehabilitering:

- Etablering av ny dampsperre på alle yttervegger (enten på eksisterende underlag eller etter riving av plater).
- Utlekting av vegg (klargjort for ev. 50 mm ekstra isolasjon) og montering av nye veggplater.
- Innvendig malerarbeid på nye flater.

Tilpasninger og tekniske fag:

- Vinduer: Nye utforinger og lister grunnet endret veggtykkelse.
- Kjøkken: Demontering av kjøkkeninnredning og re-montering tilpasset ny veggtykkelse/dybde.
- Elektro: Korrigering og tilpasning av elektrisk anlegg (skjult og åpent) til ny veggkonstruksjon.
- Annet: Tilpasning mot alle tilstøtende innvendige vegger.

Merk: Tiltakene vil medføre et noe redusert innvendig bruksareal.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Yttervegg v/soverom



Påberopte forhold :

Etter overtakelse og i forbindelse med oppussing har nåværende huseier avdekket ufagmessig utførelse i soverommet i 1. etasje. I forbindelse med utbedring av skjevt gulv ble det avdekket at bjelkelaget er ført over og inntil boligens opprinnelige inngangsparti og yttervegger, med betydelige skjevheter. Det er påvist omfattende råteskader i nedre del av ytterveggen, samt observert fuktmerker over dampsperren i himlingen.

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

Referansenivå: Vurderes i henhold til byggeskikk og gjeldende teknisk forskrift fra byggeåret.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Opplysninger fra tilstandsrapport :
Tilstandsrapporten beskriver merkbare skjevheter i soverommet, hvor høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm. Det er opplyst om risiko for pågående setningsskader, og det anbefales å følge utviklingen over tid slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. På bakgrunn av skjevhetsmålingene er etasjeskillere i 1. etasje vurdert til tilstandsgrad 2. Dreneringen er også vurdert til tilstandsgrad 2. Dette er begrunnet med anleggets alder samt usikkerhet knyttet til om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende løsninger. Det påpekes økt risiko for fuktpåvirkning og fuktvandring i konstruksjoner under terrengnivå. Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle

behov for tiltak.

Opplysninger fra byggesøknad (2015)
I byggesøknaden fra 2015, som omhandler endringer i takkonstruksjonen, fremgår det under «Vurdering av tiltaket» at boligen har saltak med en forlengelse mot nord samt et takutstikk/tilbygg mot sør. Denne utformingen har medført en knekk i takkonstruksjonen, noe som har forårsaket vannlekkasjer. Det er opplyst at tiltaket hadde til hensikt å rette ut denne knekken, slik at taket fikk et jevnt fall mot både nord og sør.

Registrerte Avvik :

- Manglende dampsperre
- Råteskader i svill og stolper
- Manglende kapillærbrytende sjikt mellom mur og svill.
- Manglende fuktsikring mot grunn/terreng.
- Fuktskader på isolasjon i himling.





Soverom



Manglende kapillærbrytende sikt



Manglende fuktsikring av grunnmur/ringmur

Konklusjon :

Det er avdekket fukt- og råteskader i konstruksjonsvirket, som knyttes til mangelfull fuktsikring mot grunn. Det mangler fungerende kapillærbrytende sjikt mellom grunnmur og treverk, noe som har tillatt fuktopptrekk. Videre er bjelkelaget skadet, og det er påvist fukt i isolasjonen i himlingen. Grunnmur/ ringmur vurderes som utett mot terreng.

Utbedringsforslag :

Alt av råteskadet konstruksjonsvirke må fjernes og skiftes ut med friske materialer.

Grunnmur og fuktsikring:

- Grunnmur/ringmur må utbedres og tettes.
- Det må etableres forskriftsmessig fuktsikring mot terreng.
- Nytt kapillærbrytende sjikt må etableres mellom mur og svill.

Gulvkonstruksjon: Etablering av nytt bjelkelag på ca. 10 kvm, inkludert ny isolasjon og nytt undergulv.

Himling:

- Fjerning av fuktskadet isolasjon i himling og montering av ny.
- Nedlekting av himling og montering av nye himlingsplater.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Bjelkelag under bad



Påberopte forhold :

Det ble påvist dampsperre på undersiden av bjelkelaget til baderommet i første etasje. Forholdet ble avdekket av takstmann fra Inspect AS ved befaring.

Referansenivå :

Ut fra opplysninger i salgsoppgaven legges til grunn at ytterveggen ble endret i forbindelse med takombyggingen i 2015, og at baderommet mest sannsynlig ble etablert i samme periode. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingene.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

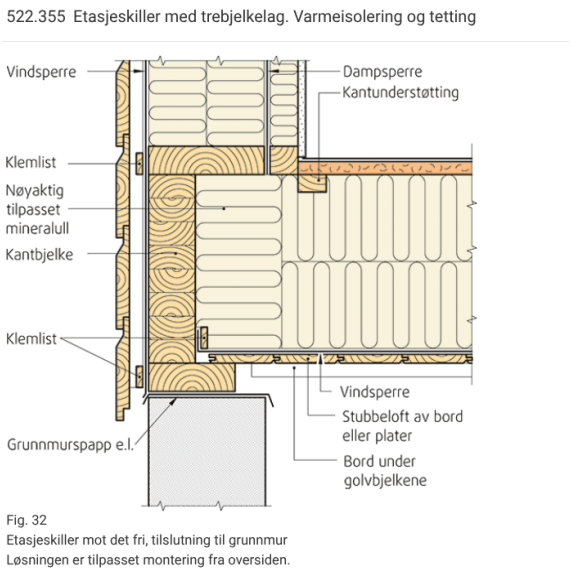
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning er vurdert til TG1, mens fasader er vurdert til TG2 grunnet manglende luftespalte. Våtrommet er vurdert til TG3 på bakgrunn av alder og slitasje, og utførelse med dampsperre under etasjeskillet til våtrommet er ikke omtalt.

Registrerte Avvik :

- Dampsperre på kaldside av konstruksjon



Bjelkelag under bad



Etasjeskiller mot det fri

Konklusjon :

Dampsperre plassert på kald side av etasjeskillet kan gi økt risiko for kondens i konstruksjonen. I kombinasjon med våtrom over, hvor det er benyttet membran på gulv og vegger, kan dette begrense uttørking og over tid øke risikoen for fukt-, mugg- og råteskader.

Utbedringsforslag :

Dampsperre(plast) må fjernes og erstattes med en vindsperre, med diffusjonsåpene egenskaper. Konstruksjonen bør bygges som et stubbloft og etasjeskiller mot det fri, som vist i fig. 32 over. Dette bør gjøres i forbindelse utbedringen av "vegg ved inngangspartiet" som er beskrevet i neste post.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Yttervegg ved inngangsparti



Påberopte forhold :

Under befaring av Inspecta AS ble det registrert at ytterveggen er oppført mot skrånende terreng og over støttemur. Nedre del av veggkonstruksjonen ligger delvis direkte mot terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Det ble også observert stor avstand mellom veggens bærepunkter.

Referansenivå :

Ut fra opplysninger i salgsoppgaven legges til grunn at ytterveggen ble endret i forbindelse med takombyggingen i 2015. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingene.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Tilstandsrapport :

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning er vurdert til TG1, mens fasader er vurdert til TG2 grunnet manglende luftespalte.

Registrerte Avvik :



Vegg ved inngangsparti.



Søyler/støtter for inngangspartiet i jordmasser.



Deformasjon i bjelke ved opplegg for søyle



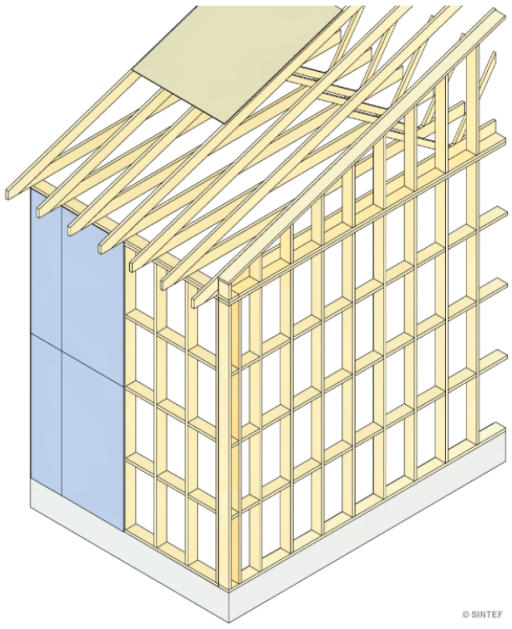
Underdimensjonert søyler for bæring av tak



Søylepunkter med ufagmessig/dårlig fundamentering



Manglende understøtting for overføring av laster fra tak



Eksempel på bindingsverk for bygning med stor vegghøyde

Bindingsverk for bygning med stor høyde

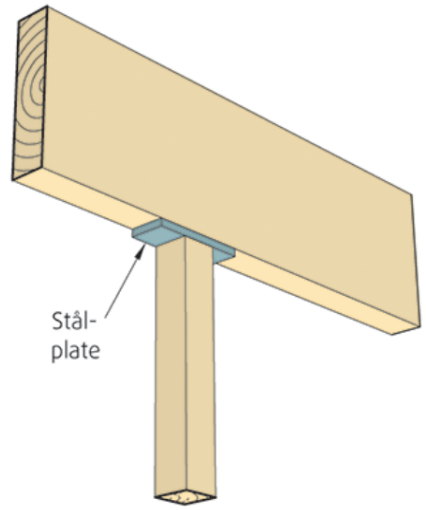


Fig. 257
Forsterkning av oppleggsflate ved opplegg av bjelke på søyle

Opplegg av bjelke på søyle

Konklusjon :

Konstruksjonen av yttervegg og understøttelse ved inngangspartiet bærer preg av ufagmessig utførelse med mye «lappverk». Det mangler nødvendig drager/understøtting for å ivareta laster fra taket (laskede sperrer).
Det er et alvorlig avvik at søylene som bærer denne delen av konstruksjonen er stemplet direkte ned i jordmasser uten noen form for fundamentering. Dette gir ingen sikring mot setninger eller telehiv ol. Det er observert deformasjon på bjelken ved oppleggsflaten hvor søylene stempler opp, noe som indikerer at konstruksjonen gir etter for lastene.

Utbedringsforslag :

Hele den eksisterende veggen ved inngangspartiet må rives, inkludert eksisterende søyler og mangelfull understøttelse.

Det må utføres statiske beregninger for å kartlegge taklaster. Alle søylepunkter og nye dragere må dimensjoneres i henhold til disse lastene.

Fundamentering:

- Det må etableres nye, tilstrekkelige fundamenter under hvert søylepunkt.
- Tilfredsstillende fundamentering mot terreng må være på plass før ny vegg settes opp.

Ny bærekonstruksjon og vegg:

- Montering av ny drager/bæring i yttervegg som erstatning for dagens løsning (hvor det ligger 2 stk 48x98 mm flatt).
- Ny vegg bygges opp med stolper plassert slik at lastene overføres korrekt ned til fundament.
- Montering av nye søyler dimensjonert for faktiske laster.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Påføring ved varmepumpe

Påberopte forhold :

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

Det er opplyst at varmepumpe er montert i ca 2004. De utvendige arbeidene er vurdert å være fra tidspunkt.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

I tilstandsrapporten er varmepumpen vurdert til tilstandsgrad 2, begrunnet i alder. Ytterkledningen er gitt samme tilstandsgrad på grunn av manglende luftespalte bak kledningen.

Registrerte Avvik :

- Varmepumpens rørføringer er lagt i hulrommet bak ytterkledningen på en utlektet del av fasaden. Hulrommet er isolert, og det er observert at isolasjonen trekker til seg og holder på fuktighet.



Synlig åpninger inn i isolasjonssjiktet



Påføring av vegg ved varmepumpe

Konklusjon :

Varmepumpens rørføringer er lagt i hulrommet bak ytterkledningen på en utlektet del av fasaden. Hulrommet er isolert, og det er observert at isolasjonen trekker til seg og holder på fuktighet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, redusert isolasjonsevne og mulig utvikling av sopp eller råte over tid. Løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for fuktsikring av utvendige rørføringer, hvor det skal sikres at isolasjonen ikke utsettes for fuktpåvirkning og at eventuell fukt kan dreneres ut av konstruksjonen.

Utbedringsforslag :

Det anbefales å åpne fasaden lokalt, fjerne fuktig isolasjon og etablere en løsning der rørføringer legges i et ventilert og drenerende sjikt, eventuelt med bruk av fuktsikker isolasjon. Hulrommet bør utformes slik at eventuell fukt ikke blir stående i isolasjonen, og det må sikres tilstrekkelig lufting og drenering bak kledningen.

Bæring terrasse



Påberopte forhold :

- Underdimensjonert bæring på terrassen

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

- Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner.
- Alder på terrassen er ukjent.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Det er registrert at rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 0,93 meter, noe som er under kravet i dagens byggtekniske forskrift. Dette vurderes som et avvik, og tiltak anbefales. Det er videre observert skjevheter i bæresøyler, og setninger kan ikke utelukkes. Det er usikkert om situasjonen er stabil eller fortsatt under utvikling. Det foreligger risiko for behov for vedlikehold eller utbedringer, og det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Registrerte Avvik :

- For stor spennvidde mellom understøttelsene i forhold til anbefalingene for terrassebjelker.
- Ujevne og ustabile bærepunkter, noen ute av lodd, som kan gi ytterligere ustabilitet og risiko for setninger eller svikt.
- Bjelkedimensjon og utførelse som ikke tilfredsstiller veiledende krav til bæreevne og stabilitet.





Konklusjon :

Det er påvist manglende understøttelse av terrassebjelker, der enkelte bjelker har en spennvidde på 4 meter med dimensjon 76x198 mm og senteravstand 600 mm. Ifølge anvisning 517.111 er anbefalt maksimal spennvidde for terrassebjelker av dimensjon 48x198 mm ved c/c 600 mm kun 3,1 meter. Selv med større bjelkedimensjon enn 48 mm bredde, vil 4 meter spennvidde være betydelig over anbefalt verdi, spesielt når bærepunktene er ute av lodd og ikke gir optimal lastoverføring. Dette kan føre til nedbøyning, svikt og redusert sikkerhet i konstruksjonen.

Utbedringsforslag :

- Det bør etableres flere og riktigere plasserte understøttelser slik at spennvidden mellom bærepunktene reduseres til maksimalt anbefalt verdi (for eksempel maks 3,1 meter for 48x198 mm ved c/c 600 mm, og tilsvarende for 76x198 mm, men dette må eventuelt beregnes særskilt).
- Alle bærepunkter må rettes opp slik at de står i lodd og gir sikker lastoverføring til underlaget.
- Dersom det ikke er mulig å etablere flere understøttelser, må bjelkedimensjonen økes og/eller senteravstanden reduseres, i tråd med tabellene for spennvidder.
- Kontrollér at alle bjelker og understøttelser er utført i trykkimpregnert trevirke og at det er tilstrekkelig drenering under terrassen

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Sammendrag kostnadsestimater :

Kostnadsoverslag: Totalrenovering av takkonstruksjon og himling

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg, drift og sikring ("Tak over tak")** *Montering/leie av stillas rundt hele huset, samt komplett telt over taket for å holde det tørt under riving/bygging (ca. 4-6 uker).*	**kr 240 000,-**
2.	**Prosjektering og søknad** *Ingeniørberegninger av nye sperrer (73x223/48x223) og mønedrager. En slik endring av bærekonstruksjon er søknadspliktig (fasadeendring/konstruksjon).*	**kr 40 000,-**
3.	**Riving og avfallshåndtering** *Riving av eksisterende tak, himlinger, isolasjon. Sortering og bortkjøring av store mengder avfall.*	**kr 100 000,-**
4.	**Tømrerarbeid: Ny takkonstruksjon (Utvendig)** *Montering av mønedrager (krever kranbil), nye sperrer, undertak, sløyfer, lekter, vindskier, gesimser og taktekking (gjenbruk eller nytt).*	**kr 480 000,-**
5.	**Tømrerarbeid: Innvendig oppbygging** *Ny isolasjon (tykkelse iht TEK17/energi), dampsperre (nøyaktig utført), nedlekting og nye himlingsplater (gips/panel).*	**kr 220 000,-**
6.	**Blikkenslager, Elektro og Maler** *Beslag rundt piper/luftehatter, takrenner. Malerarbeid innvendig tak. Demontering/remontering av elektrisk i tak.*	**kr 110 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN (Inkl. MVA)	**kr 1 190 000,-**

Detaljerte kommentarer til postene

1. "Tak over tak" (Viktig kostnadsdriver)

Dette er dyrt, men kritisk. Når man river hele taket og himlingen, står huset åpent rett ned i stua. I Akershus-området koster leie, montering og demontering av et slikt telt-system fort over 200 000 kr alene. Uten dette risikerer man vannskader i resten av huset ved nedbør.

2. Konstruksjon og dimensjoner

Dimensjonene (73x223 mm og 48x223 mm) er kraftige konstruksjonsvirker.

- **Mønedrager:** For å bære disse sperrene uten hanebjelke (for å få takhøyde/åpent rom), må du ha en *mønedrager* (limtrebjelke) i toppen. Denne er tung og må heises på plass med kranbil.
- **Veggene:** Det må sjekkes om ytterveggene tåler den nye punktlasten fra taket, eller om det må legges inn ekstra søyler (bæringer) i veggene.

3. Taktekking (Gjenbruk vs. Nytt)

Vedrørende "evt bruke eksisterende takplater på nytt".

- **Økonomi:** Arbeidskostnaden ved å demontere gamle plater pent, lagre dem, og montere dem igjen, spiser ofte opp besparelsen ved å ikke kjøpe nye. Gamle plater kan også ha skruehull som ikke treffer de nye lektene. De fleste entreprenører vil anbefale nye plater/stein for å kunne gi garanti på arbeidet. Prisen over tar høyde for enten nye standard plater eller den ekstra tiden det tar å gjenbruke.

4. Innvendig finish

Når man river himlingen, forsvinner også alt av elektrisk opplegg (takpunkter/spotter). Elektrikerkostnad kommer derfor i tillegg til tømrerarbeidet. Malerarbeid (sparkling/maling av nye gipstak) er også tidkrevende.

Kostnadsoverslag: Fasade, etterisolering og veggrenovering (Hele boligen)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg, drift og avfall** *Stillas (kan samkjøres med takjobb for besparelse), containerleie, sortering og bortkjøring av betydelige mengder rivningsavfall (kledning og innvendige plater).*	**kr 80 000 - 120 000,-**
2.	**Rehabilitering av inngangsparti (Konstruksjon)** *Riving av vegg. Graving/støping av nytt fundament. Beregning av last/bæring. Oppsetting av ny bærevegg med korrekt oppbygning.*	**kr 140 000,-**
3.	**Utvendig fasade (ca. 150 kvm)** *Riving av all kledning. Kontroll/utbedring av vindsperre. Utlekting (lufting), montering av musebånd. Montering av ny kledning og utvendige lister.*	**kr 480 000,-**
4.	**Innvendig tømrerarbeid (Etterisolering)** *Montering av dampsperre. Utlekting (48mm) og isolering (50mm). Montering av nye veggplater (gips/spon) på alle yttervegger.*	**kr 230 000,-**
5.	**Tilpasninger vinduer, dører og kjøkken** *Utforing av vinduer (veggen blir tykkere) og nye lister. Demontering og remontering av kjøkkeninnredning (inkl. rørleggerarbeid for kjøkken).*	**kr 90 000,-**
6.	**Malerarbeid** *Sparkling og maling av nye veggflater. Maling/beising av ny utvendig kledning (hvis ikke ferdigbeiset).*	**kr 110 000,-**

3

7.	**Elektriker (Nødvendig følgekostnad)** *Når veggene lektes ut, må alle stikkontakter, brytere og varmeovner flyttes ut i ny vegg. Skjult anlegg må forlenges/legges om.*	**kr 75 000,-**
	TOTALT ESTIMAT (Inkl. MVA)	**kr 1 205 000 ,-**

Viktige kommentarer til postene

1. Samordning med tak (Stillas)

Hvis denne jobben gjøres samtidig som taket, sparer man mye penger på stillas (Post 1). Da kan det trekkes fra ca. 40 000 - 50 000 kr på totalen her.

2. Kjøkkenet – et risikomoment

"Kjøkkeninnredning må demonteres og flyttes".

Dette er krevende. Gamle kjøkken er vanskelige å demontere uten at skrog eller benkeplater tar skade. I tillegg må rørlegger koble fra og til vannet, og elektriker må flytte strømmen til komfyr/kjøleskap/benk slik at det passer den nye veggdybden.

3. Inngangspartiet

Dette krever at tømrerne stempler av (støtter opp) taket midlertidig mens de støper nytt fundament og bygger veggen. Dette er en teknisk jobb som tar tid.

4. Arealreduksjon

Vedrørende redusert bruksareal. Med 50mm utlekting + 12mm plate + avretting, mister man ca. 6-7 cm av rommet langs alle yttervegger. På en vegg på 10 meter "mister" man 0,7 kvadratmeter gulvplass. Det høres lite ut, men det påvirker hvordan dørkarmer til innervegger møter ytterveggen (se posten om "tilpasninger mot tilstøtende vegger").

Kostnadsoverslag: Fasade/Vegg (50% omfang, inkl. kjøkken/soverom og inngang)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg, stillas og avfall** *Stillas på to sider av huset, container, sortering av avfall. (Inkluderer riving av inngangsparti).*	**kr 50 000 - 80 000,-**
2.	**Rehabilitering av inngangsparti (Full kostnad)** *Denne posten er uendret da hele inngangspartiet ligger i denne sonen. Riving, nytt fundament, beregning, ny oppbygging.*	**kr 130 000,-**
3.	**Utvendig fasade (ca. 75 kvm)** *Riving av kledning, utbedring av vindsperre, lekting/lufting, musebånd og ny kledning på halvparten av huset.*	**kr 230 000,-**
4.	**Innvendig tømrer (Etterisolering)** *Dampsperre, utlekting (48mm), isolasjon og nye plater på de aktuelle veggene.*	**kr 120 000,-**
5.	**Kjøkken og vindusarbeider** *Demontering/remontering av kjøkken (tidkrevende!). Utforing av vinduer og dører i denne sonen.*	**kr 60 000,-**
6.	**Elektriker og Rørlegger (Kjøkkenfokus)** *Flytting av el-punkter i kjøkkenvegg og andre berørte vegger. Rørleggerarbeid for frakobling/tilkobling av kjøkkenvask/oppvask.*	**kr 75 000,-**

5

7.	**Malerarbeid** *Sparkling og maling av nye vegger innvendig + utvendig husk/beis på 75 kvm.*	**kr 60 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN(Inkl. MVA)	**kr 725 000,-**

Kommentarer til endringene

1. Kjøkkenveggen er kostnadsdriveren

Når man må lekte ut og etterisolere veggen bak kjøkkenet med 5 cm, skjer følgende:

- Hele kjøkkenet må tas ned.
- Alle vannrør og avløp må forlenges/flyttes tilsvarende utlektingen.
- Alle stikkontakter over kjøkkenbenk må flyttes ut.
- Benkeplaten passer kanskje ikke lenger mot hjørner hvis veggene krymper rommet, så tilpasninger må påregnes.
- Derfor er post 5 og 6 forholdsvis høye selv om veggarealet er mindre.

2. Inngangspartiet

Dette er en fastkostnad som ikke påvirkes av at dere reduserer resten av veggarealet. Den veier derfor tyngre i totalregnestykket her nå.

Kostnadsoverslag: Utbedring av bæring terrasse (30 kvm)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg og sikring (Jekking)** *Opprigg. Midlertidig avstiving og oppjekking av terrassen for å rette opp skjevheter og avlaste bæringen mens nye fundamenter lages.*	**kr 10 000,-**
2.	**Grunnarbeid og fundamentering** *Etablering av nye punkter for å redusere spennvidden (dele 4m spennet i to). Graving og støping av pilarer (søyler) eller bruk av jordskruer for å sikre mot synking.*	**kr 35 000,-**
3.	**Tømrerarbeid (Forsterkning)** *Montering av ny drager (bærebjelke) under eksisterende bjelkelag for å ta ned lasten. Rett-stilling av eksisterende skjeve stolper. Montering av skråbånd for stabilitet.*	**kr 40 000,-**
4.	**Materialer** *Betong/jordskruer, nye stolper (48x98/98x98), ny drager (48x198) og beslag. Alt i trykkimpregnert virke.*	**kr 15 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN (Inkl. MVA)	**kr 100 000,-**

Hva innebærer denne løsningen?

1. Redusering av spennvidde

2. Arbeid under eksisterende dekke

- *God plass (over 1 meter):* Enkelt å grave og jobbe.
- *Lav terrasse (under 50 cm):* Svært vanskelig å komme til for å grave/støpe. Da må man kanskje skru opp noen terrassebord for å komme til fra oversiden, noe som øker timebruken litt.

7

Kostnadsoverslag: Bjelkelag trapp/loft (ca. 8 kvm)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Riving og sikring** *Riving av eksisterende gulv og bjelker. Riving av himling i 1. etasje. Sikring av trappeåpning (HMS) under arbeidet.*	**kr 15 000,-**
2.	**Nytt bjelkelag (Konstruksjon)** *Montering av nye bjelker med korrekt dimensjon (f.eks. 48x198mm eller K-bjelker). Forsterkning/utveksling rundt trappeåpning. (Inkluderer en buffer for at spennet kan være lenger enn 8 kvm-sonen).*	**kr 25 000,-**
3.	**Gulv og himling** *Montering av gulvspon (undergulv) oppe. Nedlekting og montering av gips/panel i himling nede.*	**kr 20 000,-**
4.	**Elektriker** *Utbedring/omlegging av skjult anlegg som ligger i det gamle taket. Nye punkter/bokser.*	**kr 15 000,-**
5.	**Malerarbeid** *Sparkling og maling av det nye taket i 1. etasje. Listverk rundt trapp/tak.*	**kr 15 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN (Inkl. MVA)	**kr 90 000,-**

Kritiske usikkerhetsmomenter (Risiko)

1. Takhøyde i trapp (Frihøyde)
Dette er det største problemet. En trapp skal ha minimum 2,0 meter fri høyde.

- Ved å bytte 48mm "lekter" med 200mm bjelker, senker du taket med 15 cm.

8

- *Løsning hvis det blir for lavt:* Man må kanskje bruke **stålbjelker** (H-bjelker) eller spesialkonstruksjoner for å bygge lavt men sterkt. Dette vil øke prisen på "Konstruksjon" med ca. **20 000 - 40 000 kr** (stålpris + mer arbeid).
- *Verste fall:* Selve trappen må byttes eller flyttes for å få godkjent høyde.

2. Omfang ("Smitteeffekt")
Bjelker stopper sjelden midt i et rom. De går fra vegg til vegg. Hvis de svake bjelkene på 8 kvm fortsetter inn i naborommet, må man kanskje åpne gulvet der også for å få lagt inn de nye bjelkene (laskes inntil de gamle eller byttes helt).

Kostnadsoverslag: Grunnmur, Gulv og Himling (ca. 10 kvm)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Grunnmur og fuktsikring** *Rens/utbedring av murkrone/ringmur. Påføring av puss/slemming. Montering av grunnmursplast (knotteplast) mot terreng med topplist. Etablering av kapillærbrytende sjikt (grunnmurspapp) mellom mur og bunnsvill (krever nøyaktig tilpasning/innskyving). evt fukssikring fra innside.*	**kr 45 000,-**
2.	**Gulvkonstruksjon (10 kvm)** *Montering av nytt bjelkelag (48x148/198 mm c/c 600). Stubbeloftsulater/vindsperre i bunn, 150-200mm isolasjon. Montering av 22mm gulvsponplater (limt og skrudd).*	**kr 35 000,-**
3.	**Himling (Sanering og oppbygging)** *Fjerning av fuktskadet isolasjon (krever verneutstyr/HMS). Innlegging av ny isolasjon. Montering av dampsperre (hvis mot kald sone/tak) eller støvduk. Nedlekting og montering av gips eller takplater.*	**kr 25 000,-**
4.	**Mindre rigg og avfall** *Bortkjøring av våt isolasjon og kapp. Skruer, festemidler og småutstyr.*	**kr 15 000,-**

	TOTALT ESTIMAT (Inkl. MVA)	**kr 120 000,-**

Viktige presiseringer for dette punktet

1. Kapillærbrytende sjikt (Teknisk utfordring)

Siden vi her ikke regner med å bytte selve veggen/svillen, forutsetter denne prisen at tømrerne jekker opp eller kiler opp eksisterende bunnsvill forsiktig for å skyve inn grunnmurspapp under den. den kostnaden ligger i "vegg-budsjettet".

Oppsummering av alle estimater for postene:

1. **Taket (Totalrenovering):** kr 1 190 000,-
2. **Vegger/Fasade (50% omfang):** kr 725 000,-
3. **Terrasse (Forsterkning):** kr 100 000,-
4. **Bjelkelag trapp/loft:** kr 90 000,-
5. **Grunnmur/Gulv/Himling (10 kvm sone):** kr 120 000,-

Totalkostnad for alle poster (inkl MVA): kr 2 250 000,-

PS: Dersom det i post 2 skal tas hele boligen, vil totalsummen økes med kr 480 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
						Eiet
3207 NORDRE FOLLO	238	10	0	718,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	

Adresse

Ilaveien 9

Hjemmelshaver

Rusvik Joakim Sandberg, Lillebø Marthe

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av TEK-Norge AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten TEK-Norge AS skriftlige samtykke. TEK-Norge AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det TEK-Norge AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med TEK-Norge. AS eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Egenerklæring

Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN

26 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ilaveien 9	Ilaveien 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3312318

Informasjon om selger

Selger

Rusvik, Joakim Sandberg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er blant annet registrert følgende avvik:
Eldre tettesjikt med ukjent restlevetid.
Det er vurdert til at det ikke er etablert tilstrekkelig tettesjikt i overgang mellom påbygget dusjnisje og øvrige deler av rommet.
Eldre vann-/avløpsrør med ukjent restlevetid.
Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett/klemring er korrekt utført.
Åpen veggkonstruksjon samt ubehandlet gips, fare for fukt i konstruksjonen.
Kun naturlig avtrekk.
Det er ikke etablert luftespalte mellom karm og dørblad.
Servantskap/innredning bærer preg av alder/slitasje.
Riss/sprekk i veggflis ved lufteventil.
Observert svertesopp på mykfugger i dusjnisje.
Isopor som isolasjon under dusjnisje synlig fra utsiden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Usikker hva som er utført, dette ble opplyst om av tidligere eier. Hele badet bærer preg av dårlig utførelse og må renoveres.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2013

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet: Flytene membran på vegger . Og membran på gulv . Vennetjeneste 10-12 årstiden av faglært. (opplyst av tidligere eier)

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er pågående lekkasje fra taket til uinnredet rom i 2. etg.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Løftet tak nytt tak nytt fasade og terrasse . Tak og fasade ble utført ca 10-12 år siden. Hvem utført av faglært familie medlem og godkjent av kommune. (Opplyst av tidligere eier)

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reklamasjonsrapport, ikke utført arbeid, kun undersøkt. Les reklamasjonsrapport fra TEK Norge, samt foreløpig notat 01 fra Arkitekturbygg

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TEK Norge

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2015

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fasadeendring yttervegger

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er pipeløp gjennom huset fra kjelleren, men det er ikke utstikk gjennom taket. Heller ikke montert peis, men muligheter for å ettermontere.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus. Funnet avføring i kjeller og soverom 1. etasje.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Soverommet i 1. Etg:
Manglende kapillærbrytende sjikt mellom mur og svill.
Manglende fuktsikring mot grunn/terreng.
Fuktskader på isolasjon i himling.
Testrapport fra Mycoteam konkluderer med at det ikke er sopp, kun saltutslag fra mur.
Bad:
Observert svertesopp på mykfugger i dusjnisje.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bæring i uinnredet loftsrom er fjernet.
Takkonstruksjon er feil utført, Det må etableres ny bæring for å tåle snølaster.
Manglende drenering mot skiveien.
Utfyllende informasjon i Reklamasjonsrapporter og foreløpig notat 01.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se reklamasjonsrapport og foreløpig notat 01

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58829445

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Joakim Sandberg Rusvik	**2026-04-26**

Identification

Joakim Sandberg Rusvik

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Joakim Sandberg Rusvik	26/04-2026 12:36:00	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 238, Bruksnummer 10 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.04.2026 kl. 11.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.04.2026 kl. 11.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/57096-1/200 16.01.2025 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 4 875 000
Omsetningstype: Fritt salg
LILLEBØ MARTHE
FØDT: 03.11.1995 IDEELL: 1/2
RUSVIK JOAKIM SANDBERG
FØDT: 27.11.1993 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1945/1284-1/6 09.06.1945

ERKLÆRING/AVTALE
Ekspropriasjons- og takstf. i anl. anlegg av fylkesvei
gjennom Ormeruddalen avh. 23.11.43.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/1047-1/6 11.04.1961

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

1964/4463-1/6 22.12.1964

ERKLÆRING/AVTALE
Vedrørende ytelse av normalbidrag til løsning av kommunens kloakkproblemer.

1966/98-1/6 10.01.1966

ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

1971/4144-1/6 07.08.1971

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
VEDTAGELSE AV OPPEGÅRD KOMMUNES VANN OG

KLOAKKREGLEMENT.

1974/3494-1/6 04.06.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gjelder vedlikehold av vann og spillvannsanlegg over bnr. 345.

2002/2423-1/6 20.02.2002 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: Oppegård kommune

2025/57115-1/200 16.01.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 875 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1912/900062-1/6 28.10.1912 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 238 BNR: 1

1968/651-1/6 12.02.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3207 GNR: 238 BNR: 344

1968/652-1/6 12.02.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3207 GNR: 238 BNR: 345

1993/9635-1/6 20.08.1993 **MÅLEBREV**
Areal: 630 m2

2002/15488-1/6 08.11.2002 **MÅLEBREV**
Med grensejustering

2020/788059-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0217 GNR: 38 BNR: 10

2024/105850-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 238 BNR: 10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato:
27.04.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN								

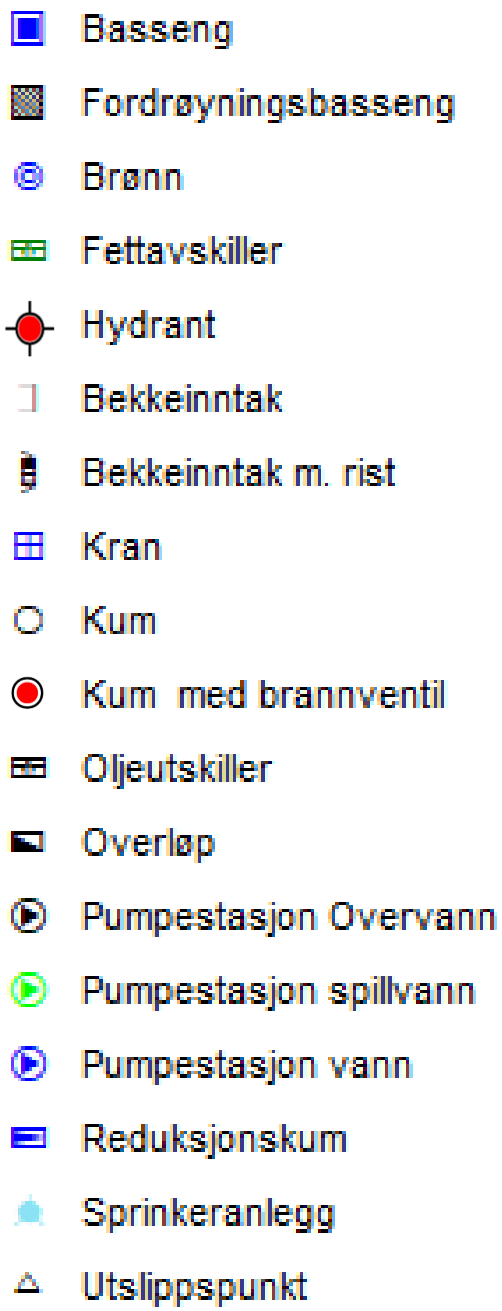
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

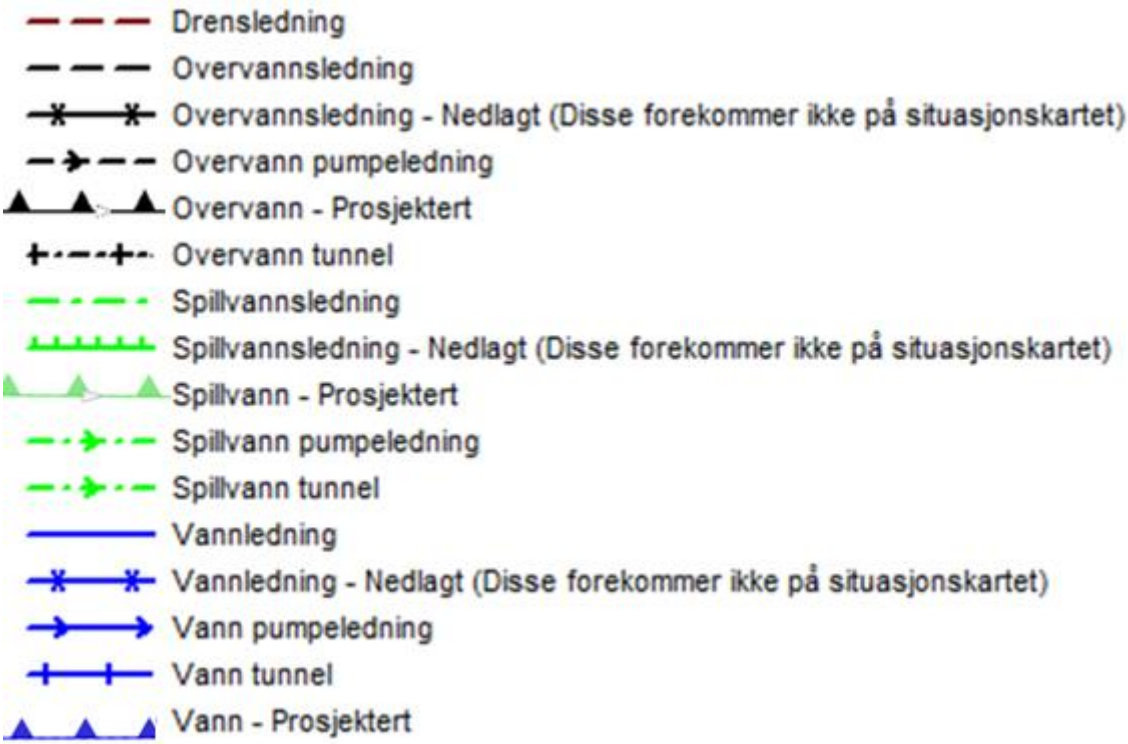
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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

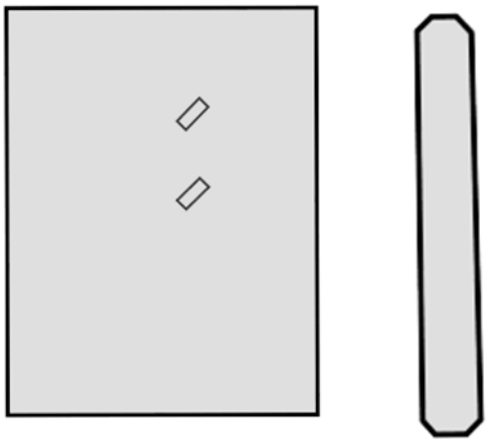
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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



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

Utskriftsdato: 26.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato:
27.04.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN								

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

Kommunale gebyrer for april 2026 med forfall 20.04.2026 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

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

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

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

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

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

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

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

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

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	**per. år**
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

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

Utskriftsdato: 26.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ilaveien 9, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	719 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	444 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	192 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	719 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	N.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 515 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	JOSERO	Beregnet areal	718.9
Etablert dato	28.10.1912	Historisk oppgitt areal	719
Oppdatert dato	09.09.2025	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	238/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/10
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	03.10.2002	01/01377		238/10 (-54)
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	03.10.2002	01/01377		238/10 (143)
Kartforretning Kartforretning	10.08.1993	92/244		238/10 (630)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.02.1968			238/10 (-956), 238/344 (956)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.02.1968			238/10 (-894), 238/345 (894)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.10.1912			238/1 (-550), 238/10 (550)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632759.58	601472.78	0	Ja	718.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LILLEBØ MARTHE F031195*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bregneveien 11 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
RUSVIK JOAKIM SANDBERG F271193*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bregneveien 11 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ilaveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn

Grunnkrets	701 Nedre Ormerud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149552715		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	300216535		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 149552715: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	104
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ilaveien 9	H0101	238/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 300216535: 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	Vanlig registrering	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	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	27.04.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	238/10	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 26.04.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 565,86 kr
Renovasjon	2 674,04 kr
Vann	8 255,80 kr
Sum	**19 495,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	100 m3	47.17	1/1	0 %	4 717,30 kr	1 965,52 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	100 m3	49.02	1/1	0 %	4 902,45 kr	2 042,69 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 086,23 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 466,65 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-30 %	2 856,70 kr	1 190,31 kr
					Sum	**18 603,45 kr**	**7 751,40 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

RUSVIK JOAKIM SANDBERG
BREGNEVEIEN 11
1412 SOFIEMYR

Fakturanummer	100776199
Kundenummer	641579
Fakturadato	20.04.2026
Forfallsdato	**20.05.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00641579100000130**
Fakturabeløp NOK	**1550,28**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 238/10/0/0/2715 - Ilaveien 9
Eier RUSVIK JOAKIM SANDBERG

Kommunale gebyrer mai 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN BOLIG UTEN VANNMÅLER	100,00	m3	41,02	1/1	010526-310526	341,83	15%
AVLØP BOLIG UTEN VANNMÅLER	100,00	m3	42,63	1/1	010526-310526	355,25	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010526-310526	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010526-310526	255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010526-310526	190,45	25%

Netto	**1331,51**
MVA	**218,77**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1550,28**

Grunnlag MVA middel sats: 1141,06, MVA: 171,16
Grunnlag MVA høy sats: 190,45, MVA: 47,61

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

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00641579 AvtaleGiroreferanse 00641579100000130

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

Nedgravde oljetanker

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

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.

KOPI

Antonsen Illustrasjon
Brønnerudveien 44

1430 ÅS

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
Saksbeh.: FBT		TB 38/10	21.10.2014
Saksnr.: 14/1976-11			

ANMODMING OM YTTERLIGERE DOKUMENTASJON TIL SØKNAD
ILAVEIEN 9 - GNR/BNR 38/10

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 18.08.2014. Det er sendt ut mangelbrev 28.08.2014 og 30.09.2014.

Endring av søknad er mottatt 13.10.2014.

Vi gjør oppmerksom på at det er ansvarlig søker som har plikt til å sørge for at søknaden gir alle de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til søknaden.

For å komme videre i denne saken trenger vi følgende:

1. Ansvarlig søker må sende inn en gjennomføringsplan, se vedlegg.
2. De nærmeste naboene, som ser endringene som er gjort etter nabovarsel er sendt ut, må varsles på nytt. Det vil si Ilaveien 7 og Ilaveien 13.
3. Tiltakshaver må dokumentere egen kompetanse for å være selvbygger.

Samlet dokumentasjon må være sendt til kommunen innen **4 uker** etter at dette brevet er mottatt, i motsatt fall vil søknaden bli behandlet på grunnlag av den dokumentasjonen som foreligger. Et slikt vedtak er et «enkeltvedtak» som kan påklages.

Kontakt

Søknaden har saksnummer 14/1976. Saksbehandler for søknaden er Frøydis Boge Tvete. Når du tar kontakt med kommunen ber vi deg om alltid huske å oppgi saksnummer og saksbehandler. Det gjelder spesielt for korrespondanse som sendes inn. Dokumenter som sendes med e-post skal sendes til postmottak@oppegard.kommune.no. For vedlegg anbefales PDF-format.

Byggesakskontoret har servicevakt og svarer på generelle spørsmål om saksgang, saksbehandlingstid og status på saken alle hverdager. Telefonnummeret til byggesakskontoret er 66 81 90 90.

Du finner også mye informasjon om byggesak på vår nettside www.follokom.com.

Frøydis Boge Tvete

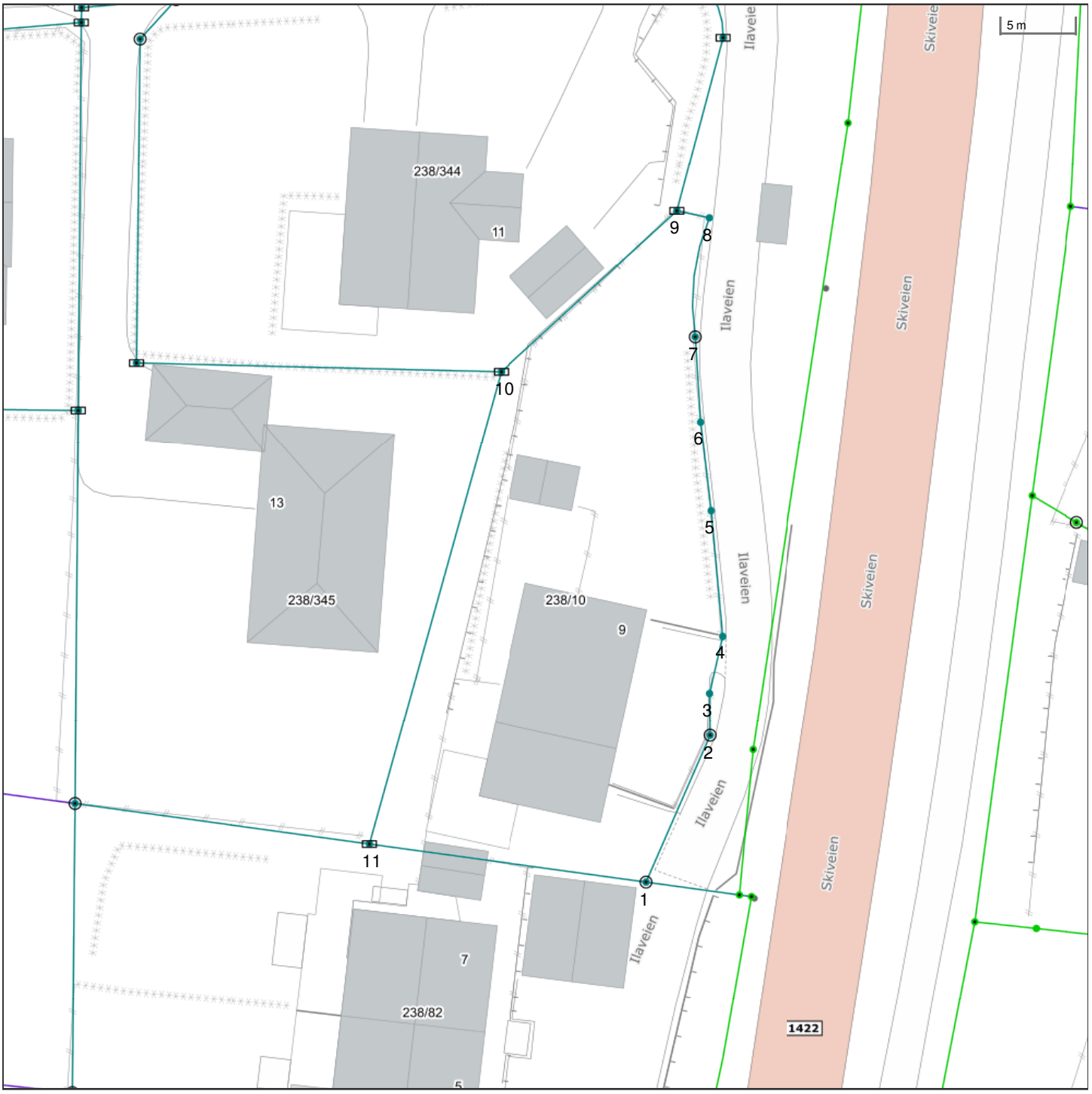
Frøydis Boge Tvete
saksbehandler

Kopi til:
Erik Kristian Solli, Ilaveien 9, 1415 OPPEGÅRD

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Utskriftsdato: 26.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 238/10//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	718,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6632759,58	**Øst**	601472,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6632736,39	601479,97	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,33	
2	6632746,64	601484,12	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,06	
3	6632749,56	601484	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,92	
4	6632753,52	601484,8	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,04	
5	6632762,17	601483,77	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,71	
6	6632768,29	601482,87	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,19	
7	6632774,15	601482,34	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,88	
8	6632782,36	601483,09	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,35	14,59
9	6632782,78	601480,83	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	2,30	
10	6632771,38	601468,98	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	16,44	
11	6632738,49	601460,75	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	33,90	

Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/10
Arkiv: GNR 38/10
Saksnr: 15/1760-2
Vedtak: 197/15
Saksbeh.: FBT

Dato: 02.07.2015

Antonsen Illustrasjon
Brønnerudveien 44
1430 ÅS

TILLATELSE OG DISPENSASJON JF. pbl. § 20-1 og § 19-2
ettrinnsbehandling etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 nr. 71

SAKSOPPLYSNINGER

Gjelder:	Søknad om tillatelse til tiltak - fasadeendring
Adresse byggested:	Ilaveien 9
Tiltakshaver:	Erik Solli
Ansvarlig søker:	Antonsen Illustrasjon
Søknad mottatt:	18.08.2014
Søknad komplett:	02.07.2015

Eiendommen er regulert til byggeområde i henhold til reguleringsbestemmelser for nedre Ormerud, stadfestet 26.05.1983 og reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune, vedtatt 14.02.07, sist endret 25.03.14

- Tiltaket vil ikke endre eiendommens bebygd areal (BYA).
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til pbl. § 21-3.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

OPPSUMMERING

Det gis tillatelse til fasadeendring og endret takkonstruksjon. Søknaden ligger innenfor vilkårene i pbl § 21-7 om 12 ukers saksbehandlingstid. Tillatelsen forutsetter at nærmere angitte vilkår er oppfylt, se kommunens vurdering nedenfor.

Det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot vei.

SAKENS BAKGRUNN

Ansvarlig søker opplyser om søknaden
Tiltakshaver ønsker å etterisolere og bygge om taket. Taket har i dag en for som gjør at det er utsatt for vannlekkasjer. Det installeres også nye vinduer og fasadene på huset oppgraderes.

Huset ligger innenfor byggegrense mot vei og det må derfor søkes dispensasjon for å få tillatelse til fasadeendringene og ombyggingen av taket.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonen
Tiltaket vil ikke endre bebygd areal, møne- eller gesimshøyde. Det er kun snakk om fasadeendringer på huset som står der i dag og noen endringer av takkonstruksjonen. Byggegrense mot vei går rett gjennom tiltakshavers hus. Ansvarlig søker skriver at dette er en gammel veiregulering. Fasadeendringen vil ikke ha noen innvirkning på byggegrense.

NABOMERKNADER

Nabomerknad fra nabo Seregno og Rey
Det er mottatt nabomerknader fra nabo Lucrecia Seregno og Antonio Rey, Ilaveien 13, datert 04.08.2014.

Nabo lurer på hva tiltaket gjelder og hvorfor det må søkes dispensasjon. De ønsker at fasadeendringen tydeliggjøres og informasjon om hva endringene går på før de svarer ytterligere på nabovarselet.

Svar på nabomerknad fra ansvarlig søker
Ansvarlig søker skriver at han har sendt over nye tegninger av eksisterende fasade til nabo. Da kommer det tydeligere frem hva som skal gjøres. Ansvarlig søker forklarer at dispensasjonen trengs siden byggegrensen går rett gjennom huset til tiltakshaver.

BYGGESAKSKONTORETS KOMMENTAR

Nytt saksnummer
Oppegård kommune gikk den 01.02.2015 over til fullelektronisk saksbehandlingssystem. I den forbindelse er også alle eldre pågående saker overført til nye saksnummer. Nytt saksnummer for deres sak er 15/1760 (tidligere saksnr. Var 14/1976). Vi ber dere vennligst om å benytte det nye saksnummeret ved henvendelse til kommunen i fremtiden.

Vurdering av nabomerknader
Nabo har fått klarhet i det han lurer på og svarer 04.09.2014 at saken er avklart. Tiltaket som skal utføres er å strekke ut takvinkelen for å hindre vannlekkasjer og rehibilitere og endre materialet på fasadene. Dispensasjonsforholdet i denne saken blir litt spesielt siden byggegrensen mot vei ligger gjennom hele huset. Forklaringen på dette er at huset ble bygget før byggegrensen til Skiveien kom.

Vurdering av dispensasjonen
Huset til tiltakshaver har byggegrensen mot Skiveien gjennom midt gjennom boligen. Alle tiltak som skal utføres på husets østside krever derfor dispensasjonssøknad. Tiltakshaver ønsker å endre takkonstruksjonen og fornye fasadene på huset. Det må derfor søkes dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2 at følgende vilkår må være ivaretatt for at dispensasjon skal kunne gis:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke vesentlig bli tilsidesatt
- fordelene må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene med tiltaket

Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Byggegrenser mot vei skal sikre og ivareta de krav man har til veisystemet og trafikken, blant annet trafikksikkerhet, frisikt, vedlikehold og drift, arealbehov ved mulig utvidelse, samt naturmangfoldet langs veien.

Fasadeendringen og ombygging av taket vil ikke endre husets høyder eller areal. Det er små endringer som ikke vil ha noen konsekvens for frisikt, vedlikehold og drift eller naturmangfoldet langs veien. Huset vil stå akkurat samme sted som det står i dag og ved en eventuell utvidelse av Skiveien i fremtiden vil situasjonen være den samme før og etter dette tiltaket.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet blir i det følgende om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dette tiltaket omfatter i all hovedsak, en rehabilitering av boligen. Takkonstruksjonen endres noe og det utføres fasadeendringer på alle fasadene. Men tiltaket vil ikke påvirke naboer eller trafikkforholdene på Skiveien. Tiltakshaver ønsker ikke å utvide boligen og byggesakskontoret mener dette er en beskjeden endring av huset og at det ikke er noen ulemper med tiltaket som skal utføres.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot Ski vei innvilges.

Vurdering av tiltaket
Tiltaket fører ikke til noen endring av bebygd areal, møne- eller gesimshøyde. Tiltakshaver ønsker å endre takkonstruksjonen og fornye fasadene på huset. Deler av fasaden har i dag huntonittplater, resten består av liggende panel. Boligen har saltak med en forlengelse av taket mot nord og et takutstikk/tilbygg mot sør. Dette skaper en knekk på taket som har ført til vannlekkasjer. Denne knekken ønsker tiltakshaver å rette ut slik at taket får et jevnt fall mot nord og sør.

Huset er et 1,5 etasjes hus. Endringen av taket vil skape noe mer loftsplass over 1.etasje, men vill ikke utgjøre noe nytt boareal.

Byggesakskontoret mener at huset vil fremstå som mer helhetlig etter tiltaket og mener at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende

Ansvar

Tiltakshaver plikter å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak etter pbl.§ 23-1. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak eller det er områder som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Ansvarlig foretak skal i søknad om ansvarsrett beskrive ansvarsområdet foretaket har påtatt seg. Begrensninger i ansvarsområdet må særskilt komme fram i søknaden.

Tiltakshaver har søkt om å være selvbygger. Byggesaksforskriften (SAK) § 6-8 sier at:

«Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»

Tiltakshaver har sendt inn dokumentasjon på at han har egen kompetanse til å utføre tiltaket. Søknaden inneholder en bekreftelse fra tidligere arbeidsgiver om at han har utført lignende jobber før.

Godkjente foretak

Foretak:	**Funk.:**	**T.kl.:**	**Fagområde:**	**Godkjent:**	**Opphørt:**
Antonsen Illustrasjon	SØK/PRO		Ansvarlig søker og prosjekterende	02.07.2015	
Erik Solli	UTF		Selvbygger for utførelse av tiltaket.	02.07.2015	

Godkjente tegninger

	Mottatt:	**Godkjent:**	**Utgår:**
Situasjonskart	18.08.2015	02.07.2015	
Fasade øst	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade sør	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade vest	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade nord	13.10.2015	02.07.2015	

Oversikt behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr	B.2c)	kr.	5 523,-
Lokal godkjenning	Antonsen Illustrasjon	kr.	2 990,-
Personlig ansvarsrett	Erik Solli	kr.	2 990,-
Dispensasjon	Dd)	kr.	4 939,-
Sum behandlingsgebyr:		kr.	16 442,-

VEDTAK

Tillatelse kan gis med vilkår, jfr. plan- og bygningslovens § 21-2. Igangsetting til bygge- og anleggstiltak på denne eiendommen er betinget av vilkår gitt i tabellen under.

A. Etter ovennevnte vurdering anses det at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot vei for fasadeendring og ombygging av tak i samsvar med søknad mottatt 18.08.2014.

B. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 21-4 og 22-3 gis det lokal godkjenning til foretakene i oversikten ovenfor på bakgrunn av opplysninger gitt i mottatte søknader 18.08.2014, komplett 02.07.2015. Foretakene plikter å melde fra til kommunen dersom de ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen.

C. I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fasadeendring og ombygging av takkonstruksjonen i samsvar med søknad mottatt 18.08.2014 med senere tillegg mottatt 02.07.2015. Følgende vilkår gjelder for tillatelsen:

Vilkår

	Vilkår – beskrivelse:	**Vilkår må oppfylles:**	**Vilkår stilt:**	**Vilkår oppfylt:**
1.	Behandlingsgebyr må innbetales innen forfall. Faktura pålydende kr. 16 442,- sendes tiltakshaver.	Ved forfall, se faktura.	02.07.2015	Følges opp av regnskaps-kontoret.
2.	Dersom det benyttes ferdigprodukter (moduler) plikter ansvarlig søker å melde fra om dette til byggesakskontoret. Ansvarlige foretak plikter å innhente og oppbevare dokumentasjon på at produkter benyttet i tiltaket er godkjent i Norge.	Før igangsetting.	02.07.2015	

3.	Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	02.07.2015	
4.	Sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet skal sendes inn	Ved anmodning om ferdigattest (for tiltak med krav om avfallsplan og miljøsaneringsplan)	02.07.2015	

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles (stanses) i en periode på to år eller lengre, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er mottatt i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlagte informasjon vedrørende klagerett.

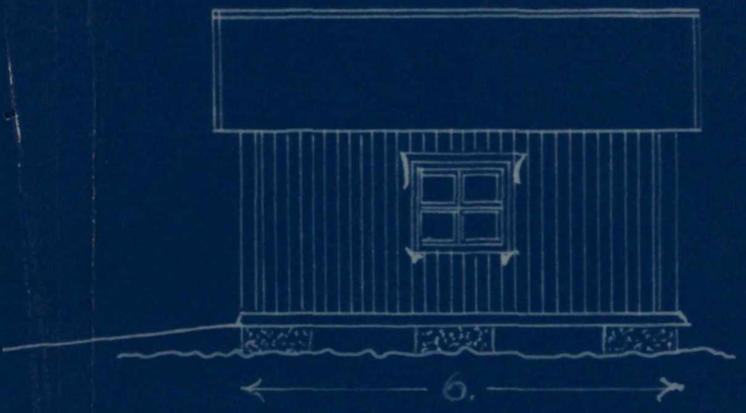
Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Byggesak og geodata

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler
Byggesak og geodata

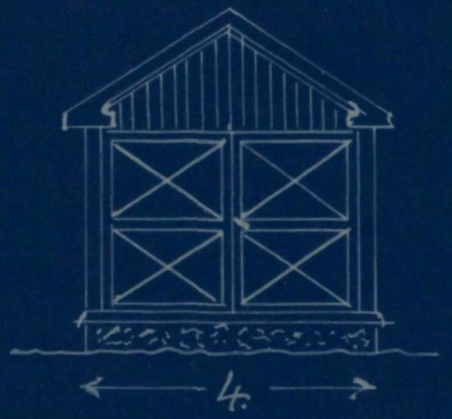
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Erik Solli, Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Lucrecia Seregno og Antonio Rey, Ilaveien 13, 1410 KOLBOTN
Nordre Follo brannvesen IKS, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
VAR

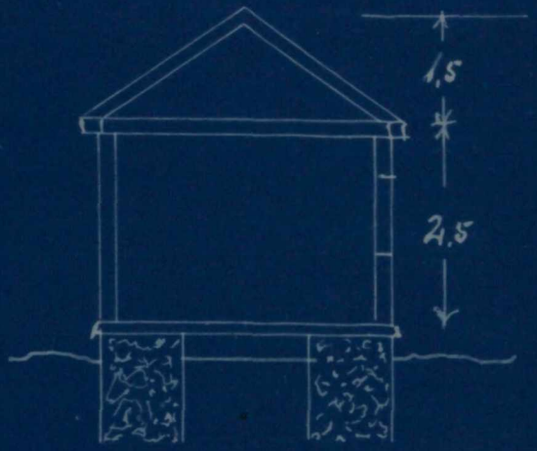
Vedlegg:
Informasjon om klagerett og klagefrist
Viktig tilleggsinformasjon til deg som har fått byggetillatelse.



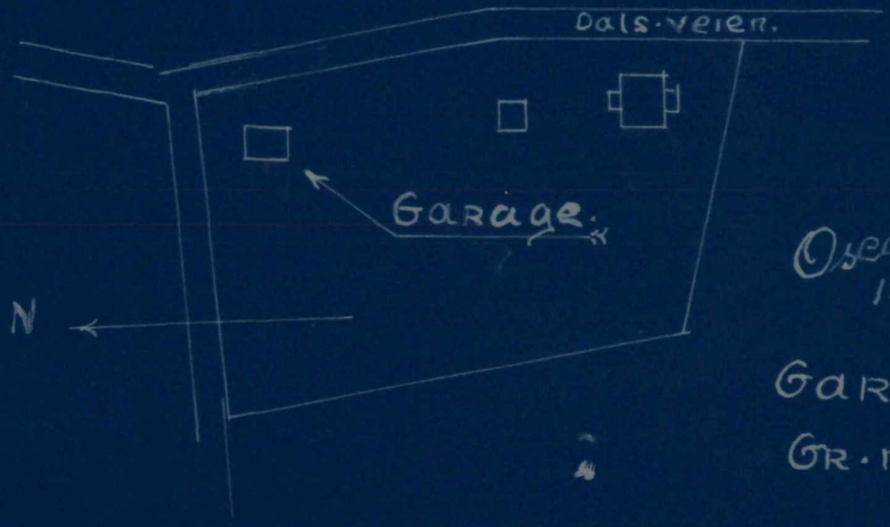
Facade. vest.



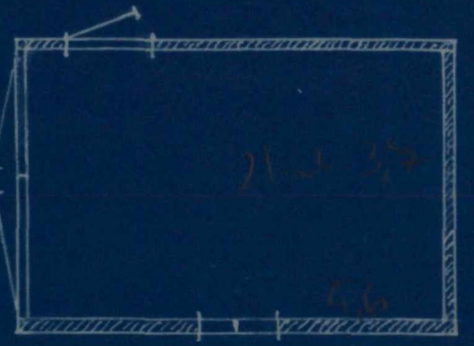
Facade. Nord.



Tversnit.



Oscar Olsen.
13-9-26.



Garage. for. hrr: K. Thogersen.
Gr. no. 38. Br. no. 10. Oppegaard. (Kolborn.)

O. B. J. nr. 47-26

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

Plankart og bestemmelser **5**
Forholdet til andre arealbruksplaner **6**
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 6
Generelle bestemmelser **7**
§ 2 Krav om reguleringsplan 7
§ 2.1 Plankrav 7
§ 2.2 Sone for felles planlegging 7
§ 2.3 Områderegulering 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 7
§ 4 Krav til tekniske løsninger 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA) 8
§ 4.3 Flomveier 9
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Blågrønn struktur 9
§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme 10
§ 4.7 Solceller og solfangere 10
§ 5 Rekkefølgebestemmelser 10
§ 6 Byggegrenser 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 11
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 12
§ 7 Boligbebyggelse 13
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger 13
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan 13
§ 7.3 Hybler 13
§ 7.4 Arealbruk 13
§ 8 Atkomst til bruksenhet 13
§ 9 Universell utforming 13
§ 9.1 Bygninger 13
§ 9.2 Utearealer 13
§ 9.3 Friluftsanlegg 14

§ 9.4 Kulturbygg 14
§ 9.5 Kulturminner 14
§ 10 Krav til utearealer 14
§ 10.1 Størrelse 14
§ 10.2 Kvalitet 15
§ 10.3 Vegetasjon 16
§ 11 Lekeplasser 16
§ 11.1 Virkeområde 16
§ 11.2 Lekeplasstyper 16
§ 11.3 Arealkrav 16
§ 11.4 Kapasitet 16
§ 11.6 Avstand 17
§ 11.7 Plassering og utforming 17
§ 11.8 Trinnvis utbygging 18
§ 12 Barn og unge 18
§ 12.1 Utearealer 18
§ 12.2 Stier og snarveier 18
§ 13 Størrelse for skoletomt 18
§ 14 Skilt og reklame 18
§ 14.1 Formål 18
§ 14.2 Definisjoner 18
§ 14.3 Søknad og tillatelse 19
§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger 19
§ 15 Parkering 20
§ 15.1 Virkeområde 20
§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel 20
§ 16 Krav til miljø og estetikk 24
§ 16.1 Arkitektur og utforming 24
§ 16.2 Støy 24
§ 16.3 Luftkvalitet 25
§ 16.4 Naturmiljø 26
§ 16.5 Grønnstruktur og landskap 27
§ 16.6 Arealnøytralitet 27
§ 16.7 Lysforurensning 27
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø 27

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 27
§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 28
§ 17.3 Listeførte og fredede kirker 28
§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) 29
§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden 29
§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid 30
§ 18.1 Næring 30
§ 18.2 Klima- og energi 30
§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 30
§ 18.4 Økologisk kompensasjon 30
§ 18.5 Matjord 30
§ 18.6 Masseforvaltning 31
§ 18.7 Vassdrag 31
§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap 31
§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp 31
§ 18.10 Barn og unge 31
§ 18.11 Universell utforming 31
§ 18.12 Geotekniske vurderinger 32
§ 18.13 Utearealer 32
§ 18.14 Estetikk 32
§ 18.15 Handel 32
§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering 32
§ 18.17 Trafikk 33
§ 18.18 Støy 33
§ 18.19 Luftkvalitet 33
§ 18.20 Elektromagnetisk stråling 33
§ 18.21 Variert boligsammensetning 34
§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking 34
§ 18.23 Renovasjon 34
§ 18.24 Brann og redning 34
Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11) 35
§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen 35
§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene 35
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) 37

§ 20 Sikringssoner 37
§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) 37
§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) 37
§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) 37
§ 21 Støysoner 38
§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) 39
§ 22 Faresoner 39
§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) 39
§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) 39
§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) 40
§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) 40
§ 23 Infrastruktursoner 41
§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 41
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn 41
§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 41
§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 41
§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 42
§ 25 Båndleggingssoner 44
§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44
§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 44
§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 44
§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 44
§ 26 Gjennomføringssoner 45
§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) 45
§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 46
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 48
§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 48
Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) 49

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges, har rett plassering og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

- Arealplankart temakartene 1 - 9, 13 -17 og bestemmelser er juridisk bindende.
- Temakartene 10 – 12 og planbeskrivelse er retningsgivende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20–26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	Jf. § 27
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	Jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	Jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	Jf. § 25.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	Jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	Jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	Jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	Jf. § 22.4

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2020 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestadjrdet Langhus
- 2017003 Områderegulering for Skiveien/Skrenten
- 2017006 Detaljregulering for Tårnåsen senter
- 201709 Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest
- 201711 Detaljregulering for Videregående skole og boliger i Ski sentrum
- 2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere alle reguleringsplaner, der disse ikke selv angir noe annet.

Unntak:
Kommuneplanens § 16.6 Arealnøytralitet og § 18.4 Økologisk kompensasjon gjelder ikke for planer listet opp over, for planer som følger opp områdereguleringer listet opp over, eller for reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato.

Kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor/struktur (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser til støy (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse, kan det ikke vedtas reguleringsplan som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold, krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e.

§ 2.3 Områderegulering

For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430_3, og 14 og 15 H810_10 og H820_10)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Tekniske løsninger skal utføres i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020, Overvannsveileder for Nordre Follo kommune, vedtatt 29.09.2021, og VA-norm for Nordre Follo kommune, vedtatt 31.03.2022.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

I reguleringsplaner skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann i henhold til treleddstrategien, med beregningsgrunnlag 20-årsnedbør og 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5. Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet.

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, infrastruktur, grønnstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

skal sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og åpne vannveier. Løsningene skal oppfylle kravene i første og andre ledd, og illustreres i utomhusplan.

Overvann skal håndteres i henhold til treleddsstrategien. 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres på egen grunn, med mindre det kan dokumenteres en sikker flomvei, jf. § 4.3. Vannet skal ikke påføre andre eiendommer eller kommunalt ledningsnett ulemper.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift.

§ 4.3 Flomveier

Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier, skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

Temakart 7 (H320_1 Byggeforbudssone flom og H310_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Håndtering av overvann skal inngå som en ressurs i beregning av blågrønn faktor (BGF).

Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0,8. Offentlige gater og plasser skal oppnå BGF 0,4.

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Det skal etableres sammenhengende, økologisk funksjonelle blågrønne strukturer i og gjennom bebygde områder som henger sammen med naturområder. Det skal legges særlig vekt på å ivareta større trær i de bebygde områdene.

Utbygging og tiltak skal videreutvikle og styrke blågrønne strukturer i tråd med første ledd.

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten dersom konsesjonshaver skriftlig erklærer at de ikke vil levere fjernvarme til bygningen.

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme kan tillates på alle bygg unntatt der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien Fv. 155 Enebakkveien Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern Fv. 1374 Assurdiagonalen	50
Fv. 1374 Vevelstadveien Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan, og følgende tiltak forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- Vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.

Ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder, skal muligheten for fremtidig gjenåpning vurderes.

For områder regulert til naturvernområde N1 eller N2 langs Langen er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

Der ikke annen byggegrense fremgår av reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
   - Assurtjern
   - Gjersjøen
   - Gjersjøelva
   - Nærevann
   - Midsjøvann
   - Rullestadtjern
   - Karlsrudtjern
   - Tussetjern
   - Vientjern
   - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
     - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
     - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Gjedsjø via Buvannet til Langen
     - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midtsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
   - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 7.3 Hybler

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler. Med hybel menes del av bolig som beskrevet i SINTEF Byggforsks detaljblad nr. 330.009 (mars 2020). Mellom hybel og resten av boenheten må det være intern forbindelse.

§ 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasjer, carporter og boder.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Der det er innvendige atkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig atkomst anses som to likeverdige atkomster. Begge atkomstene skal være universelt utformet.

I alle arbeids- og publikumsbygg med krav om heis skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

Der det er eksisterende tilgjengelige ferdselsveier, skal tilgjengelighet og lesbar skilting for gående og syklende ivaretas i hele anleggsperioden.

§ 9.3 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).

Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelige for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig. Se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m² MUA per 100 m² BRA bolig)	Privat MUA m^2per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m^2 per boenhet	

a) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en buffersone på minst 4 meter. Langs veggliv mot bolig skal buffersonen være på minst 2 meter. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som minimerer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.

b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.

c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
   - arealer som inngår i privat MUA
   - takterrasser
   - areal for avfall og til avfallshenting
   - sykkelparkering
   - snu- og kjøreareal
   - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
   - areal med helling brattere enn 1:3
   - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA

d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
   - bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
   - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
   - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
   - ha skjermede områder
   - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
   - være universelt utformet

b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
   - Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
   - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
   - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
   - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
   - Arealene skal kunne brukes hele året.
   - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
   - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn — for barn 2–6 år
- nærlekeplass — for barn 5–13 år
- strøkslekeplass — for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

a) Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærlekeplasser	40 %
Strøkslekeplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plassers på områder avsatt til lekeplass. Lekeplassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

§ 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel
a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering (minimum–maksimum)**		**Motorsykkel**
		Område A	**Område B**	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	*Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	**Støykrav på dagtid (kl. 7–19)**	**Støykrav på kveld (kl. 19–23)**	**Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)**	**Støykrav på natt (kl. 23–7)**
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen
Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet
Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet
Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker
Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.

g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.

c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m^2 BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
  - kulturlandskap
  - automatisk fredede kulturminner
  - nyere tids kulturminner
  - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m^2 BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

§ 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m^2 BYA eller 400 m^2 BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m^2 / 70 m^2.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m^2 / 23 m^2.
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)
Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m^2, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.

- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m^2, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE
Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE
Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG
Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)
Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER
Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. *I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER
Sonen omfatter registrerte myrområder. *I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannhusholdning.*

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)
For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

a) For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

a) Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP
a) Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.

b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*

- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

a) *Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
b) *For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
c) *Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
d) *Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
e) *Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

a) *Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
b) *Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
c) *Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
d) *Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
e) *Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

For tranformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ									
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
0	0		129	423		240	65		244	124
0	1		129	424		240	74		244	133
88	1		131	1		240	78		244	156
90	2		131	2		240	94		244	158
90	4		131	55		240	131		244	187
90	5		131	64		240	140		244	264
90	13		131	79		240	156		244	279
95	17		131	110		240	178		244	309
107	2		132	39		240	178		244	336
107	247		132	116		240	178		244	537
123	8		132	174		240	226		244	551
123	11		133	1		240	258		**131**	**44**
123	15		133	5		240	281		**133**	**9**
123	20		133	301		242	8		**133**	**12**
123	70		134	5		243	11		**133**	**21**
123	78		134	65		243	38		**133**	**176**
123	81		134	183		243	53		**133**	**228**
123	128		134	219		243	99			
123	131		134	303		243	106			
123	139		145	5		243	271			
123	140		146	3		243	860			
123	141		240	14		243	1307			
123	152		240	19		244	24			
123	158		240	21		244	57			
123	189		240	32		244	64			
123	208		240	40		244	65			
129	389		240	45		244	79			
129	422		240	46		244	97			

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825		
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846		
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948		
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1		
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9		
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1		
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2		
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4		
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7		
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16		
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23		
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1		
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32		
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33		
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39		
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41		
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46		
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4		
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171		
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6		
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17		
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18		
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36		
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37		
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39		
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627				
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637				
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659				

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																								
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	142		137	1	168
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	143		137	1	169
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	144		137	1	170
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	145		137	1	171
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	146		137	1	172
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	147		137	1	173
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	148		137	1	174
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	149		137	1	175
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	150		137	1	176
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	151		137	1	177
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	152		137	1	178
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	153		137	1	179
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	154		137	1	180
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	155		137	1	181
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	156		137	1	182
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	157		137	1	183
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	158		137	1	184
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	159		137	1	185
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	160		137	1	187
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	161		137	1	189
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	162		137	1	190
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	163		137	1	191
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	164		137	1	192
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	165		137	1	195
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	166		137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)																									
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58		137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59		137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60		137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61		137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62		137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0		137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0		137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0		137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0		137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0		137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0		137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0		137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0		137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0		137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0		137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0		137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0		137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0		137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0		137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0		137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0		137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0		137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0		137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0		137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0		137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0		137	799	0

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																						
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	801	0		240	843	0		247	232	0		247	259	0		247	292	0		249	151	0
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0		247	293	0		249	152	0
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0		247	294	0		249	176	0
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0		247	295	0		249	449	0
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0		247	296	0		249	450	0
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0		247	297	0		249	510	0
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0		247	298	0		249	511	0
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0		247	299	0		249	512	0
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0		247	300	0		249	513	0
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0		247	301	0		249	514	0
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0		247	302	0		249	515	0
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0		247	303	0		249	740	0
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0		247	304	0		249	741	0
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0		247	305	0		249	742	0
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0		247	306	0		249	743	0
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0		247	307	0		249	744	0
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0		247	308	0		249	745	0
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0		247	309	0		249	746	0
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0		247	310	0		249	747	0
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0		247	311	0		249	748	0
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0		247	312	0		249	749	0
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0		247	313	0		250	29	0
240	839	0		247	228	0		247	255	0		247	288	0		247	314	0				
240	840	0		247	229	0		247	256	0		247	289	0		247	315	0				
240	841	0		247	230	0		247	257	0		247	290	0		247	316	0				
240	842	0		247	231	0		247	258	0		247	291	0		249	125	0				

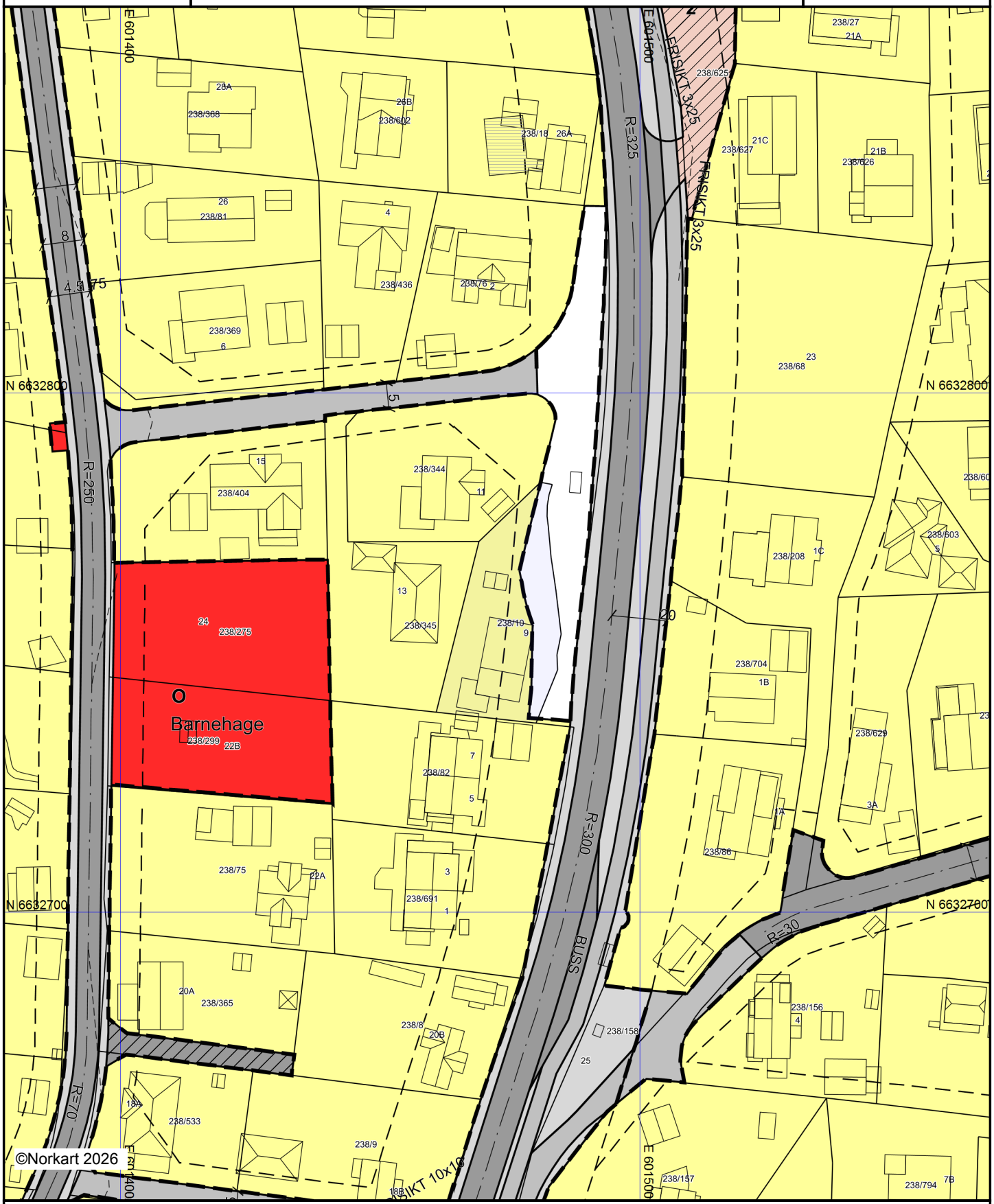
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/10
Adresse: Ilaveien 9
Dato: 26.04.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

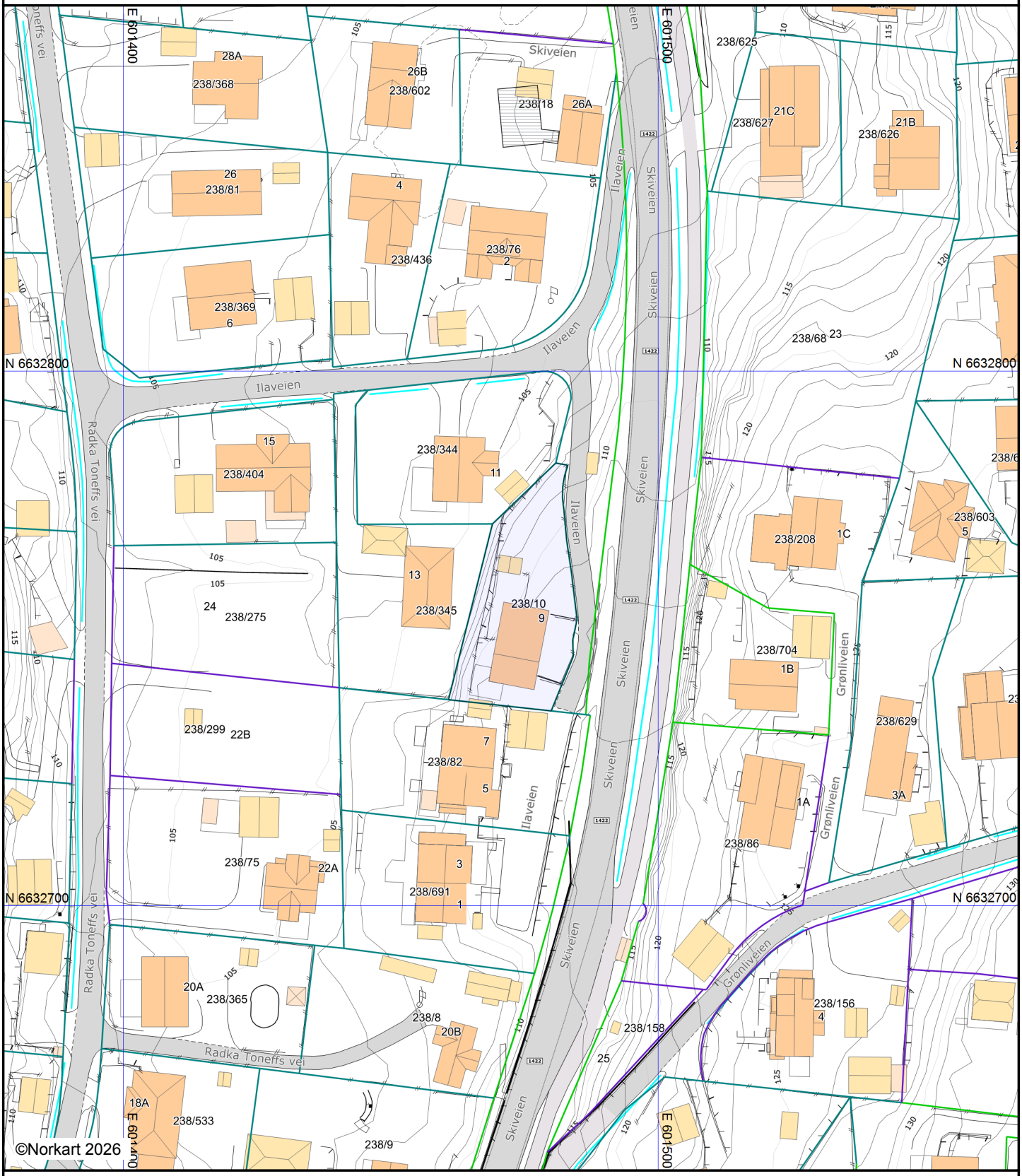
Grunnkart

Eiendom: 238/10
Adresse: Ilaveien 9
Dato: 26.04.2026
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



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.

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 238/10

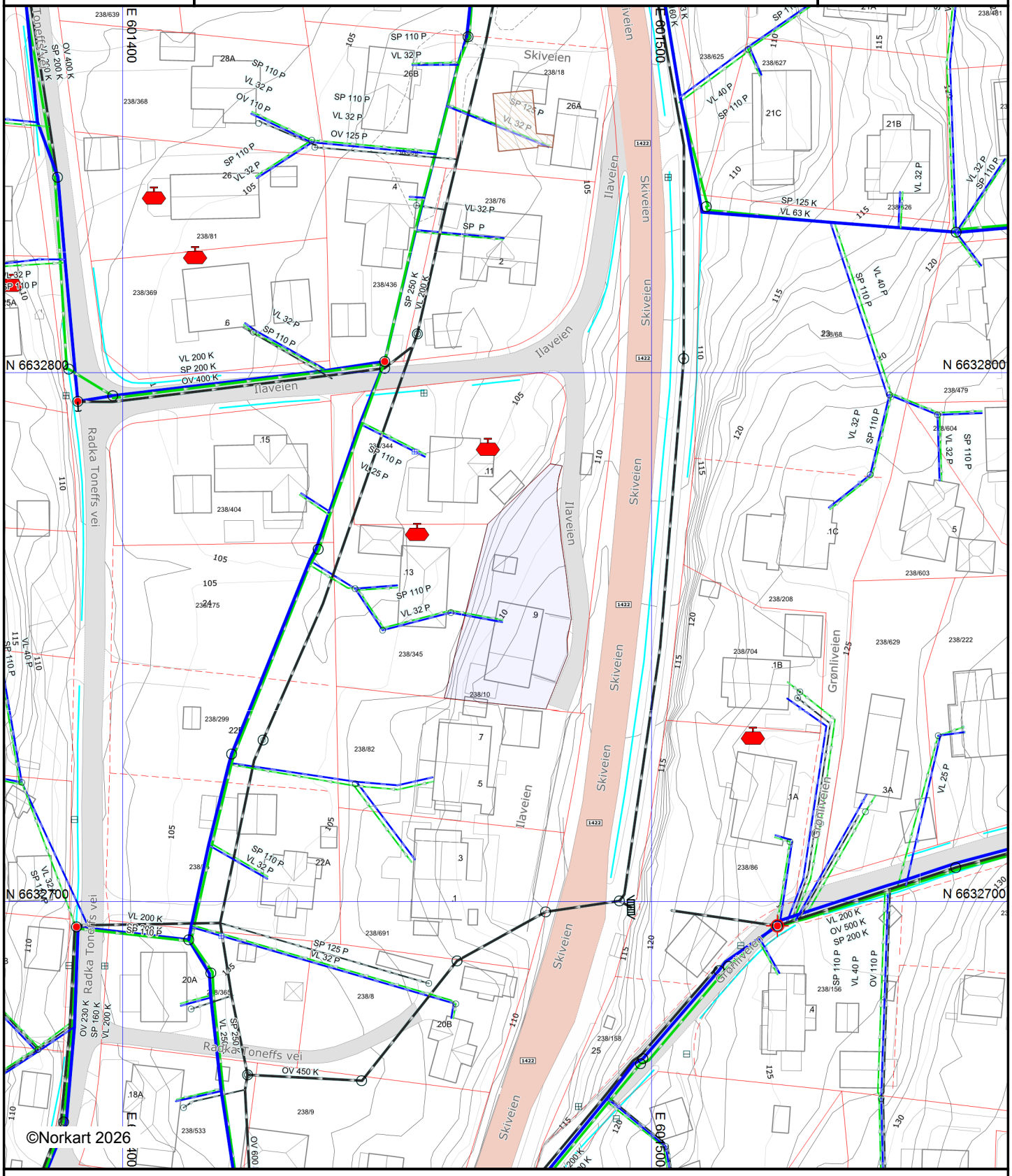
Adresse: Ilaveien 9

Dato: 26.04.2026

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

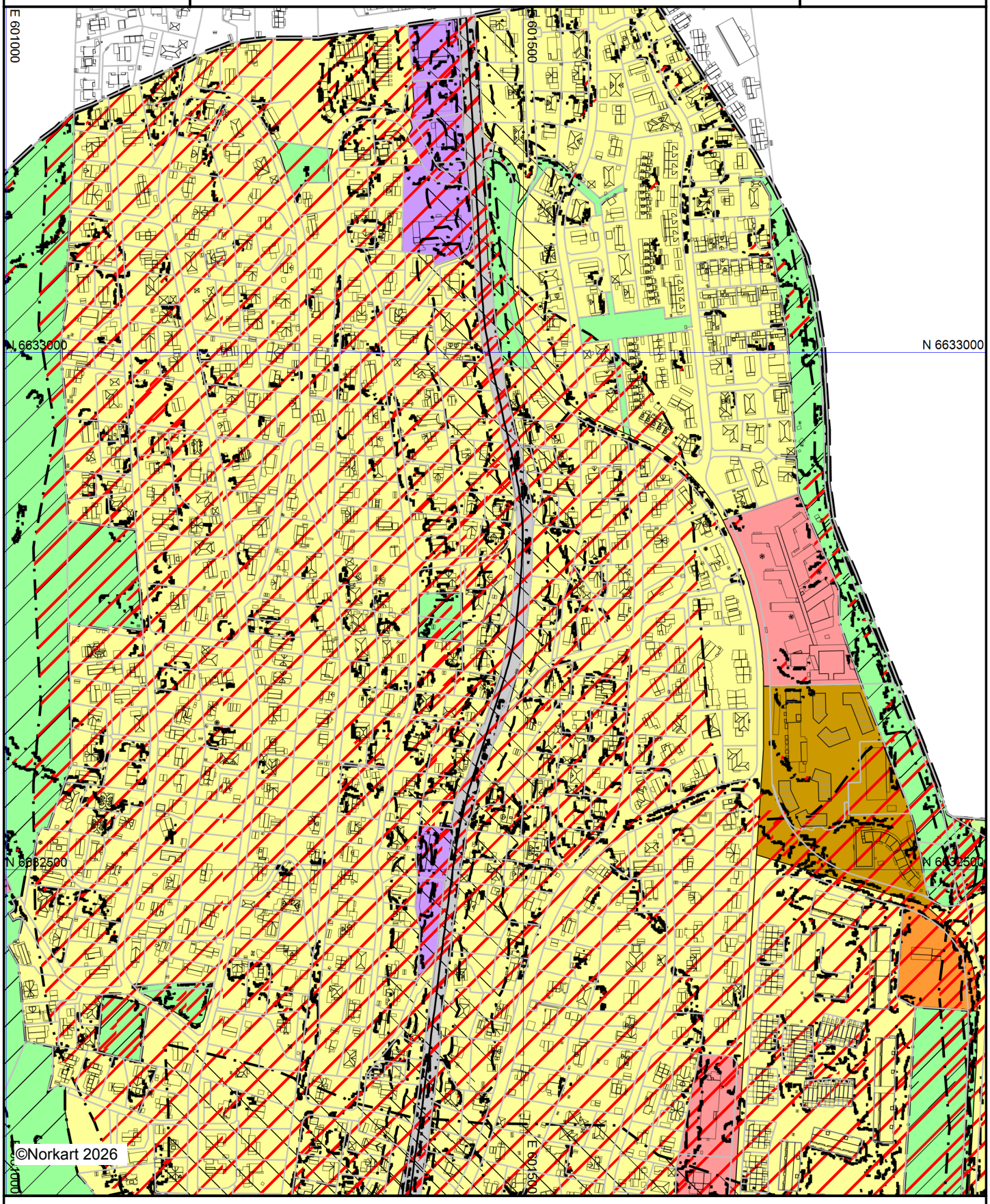
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/10
Adresse: Ilaveien 9
Dato: 26.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

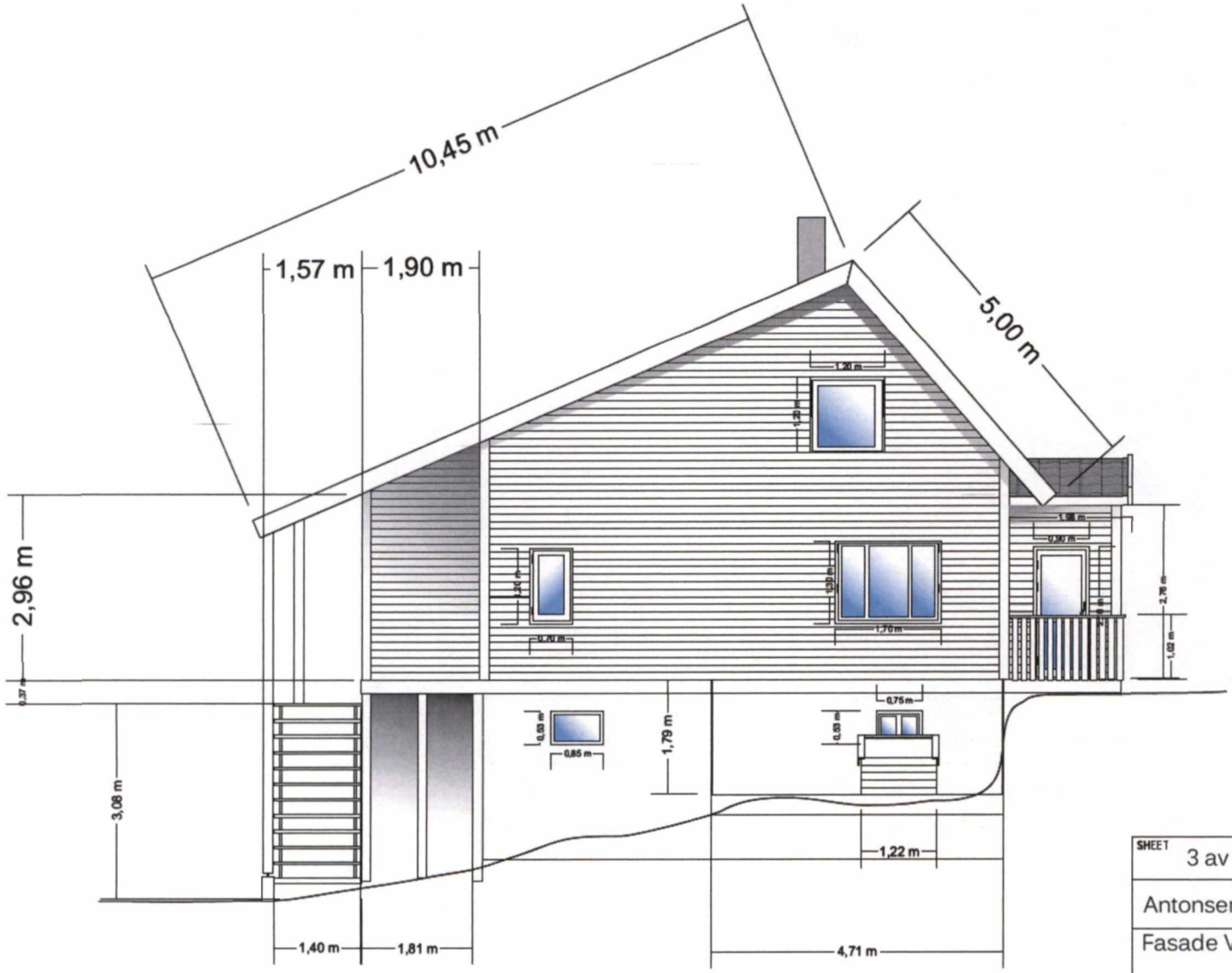
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Rev Nr.	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade	30.05.14		



03. JUN. 2014
OPPEGÅRD KOMMUNE

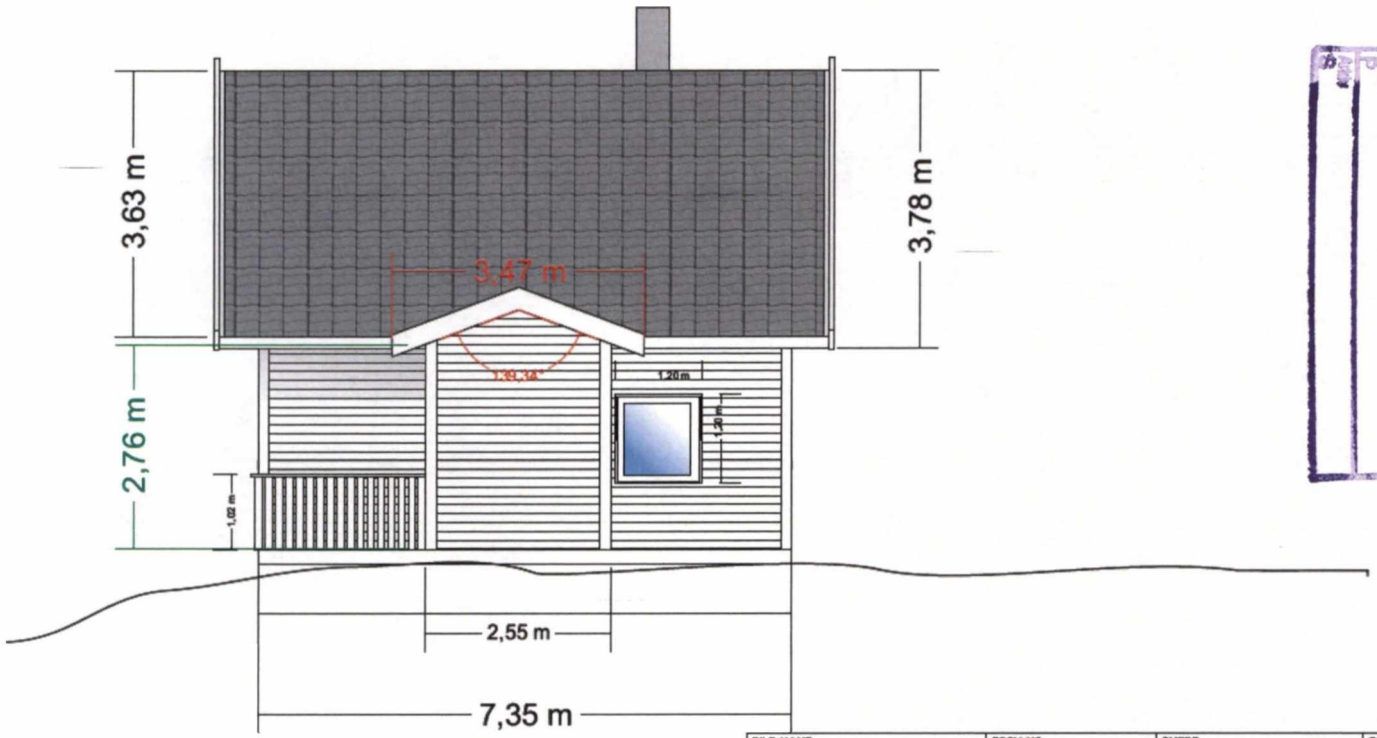
SHEET	SCALE
3 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Vest

DWG NO

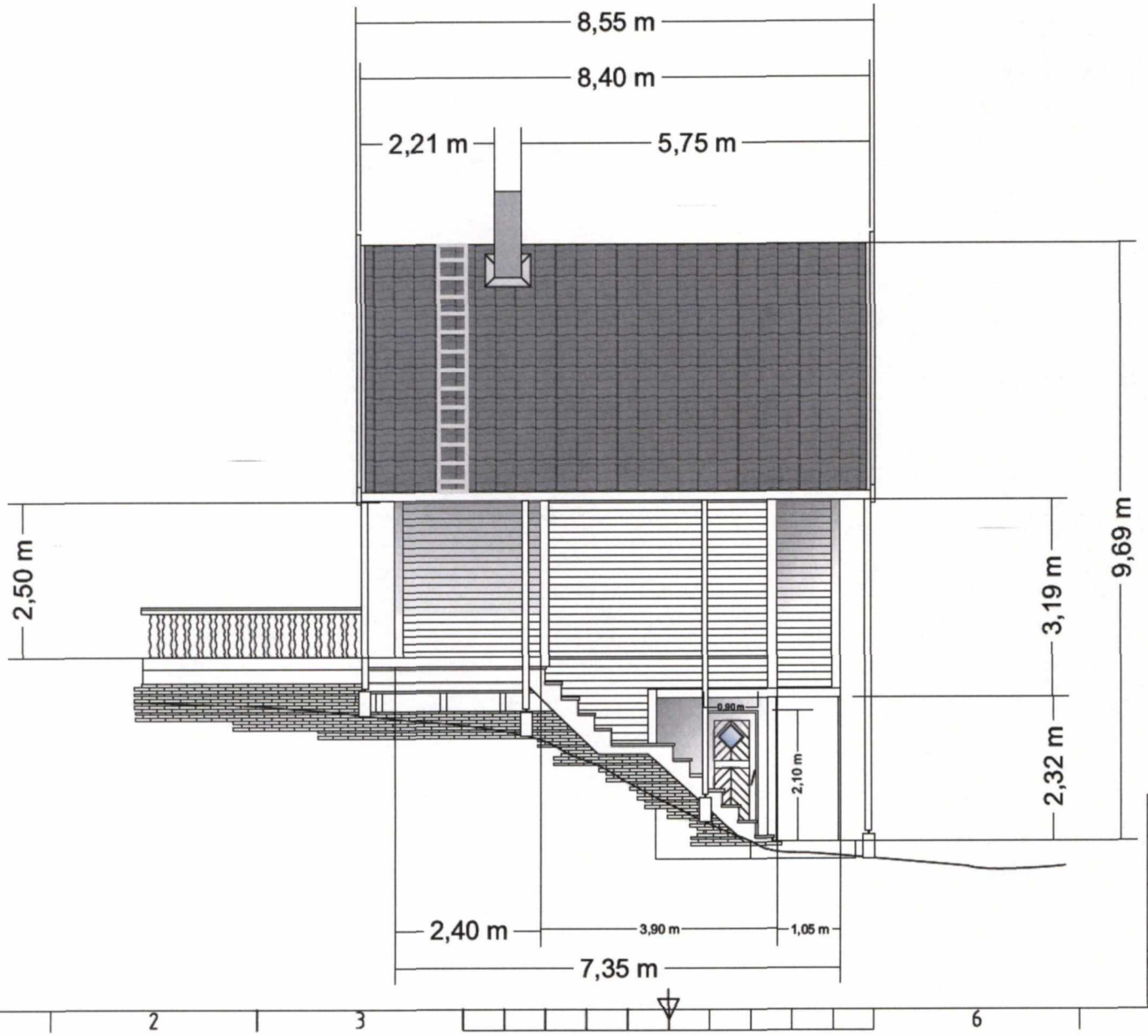
Rev Nr.	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade	30.05.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
03. JUN. 2014

FILE NAME	FSCM NO	SHEET 4 av 4	SCALE 1:100
SIZE		Antonsen Illustrasjon	
DRAWN		Fasade Syd	
CHECK			
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade	30.05.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
Dok.nr.
03. JUN. 2014

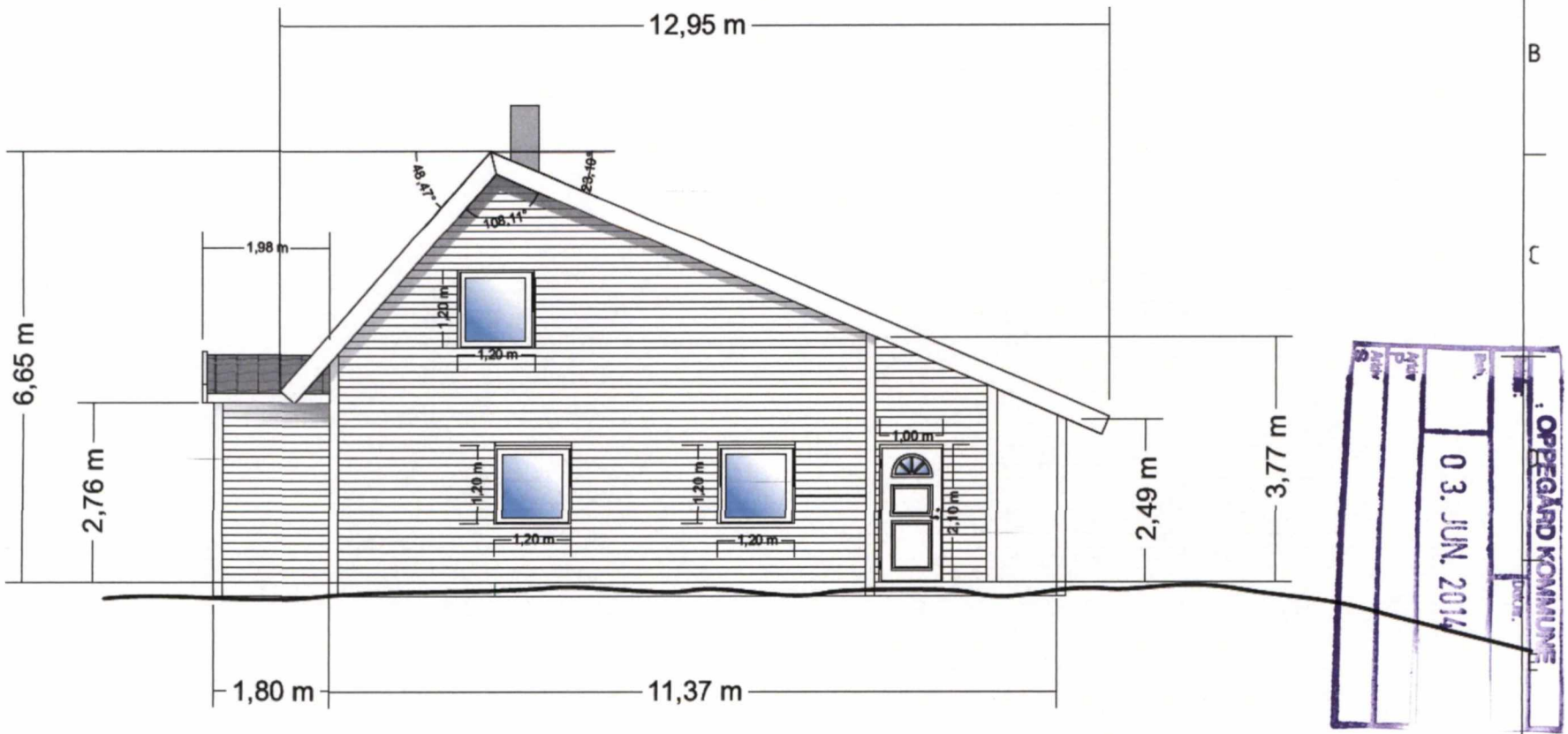
SHEET	SCALE
2 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Nord

DWG NO

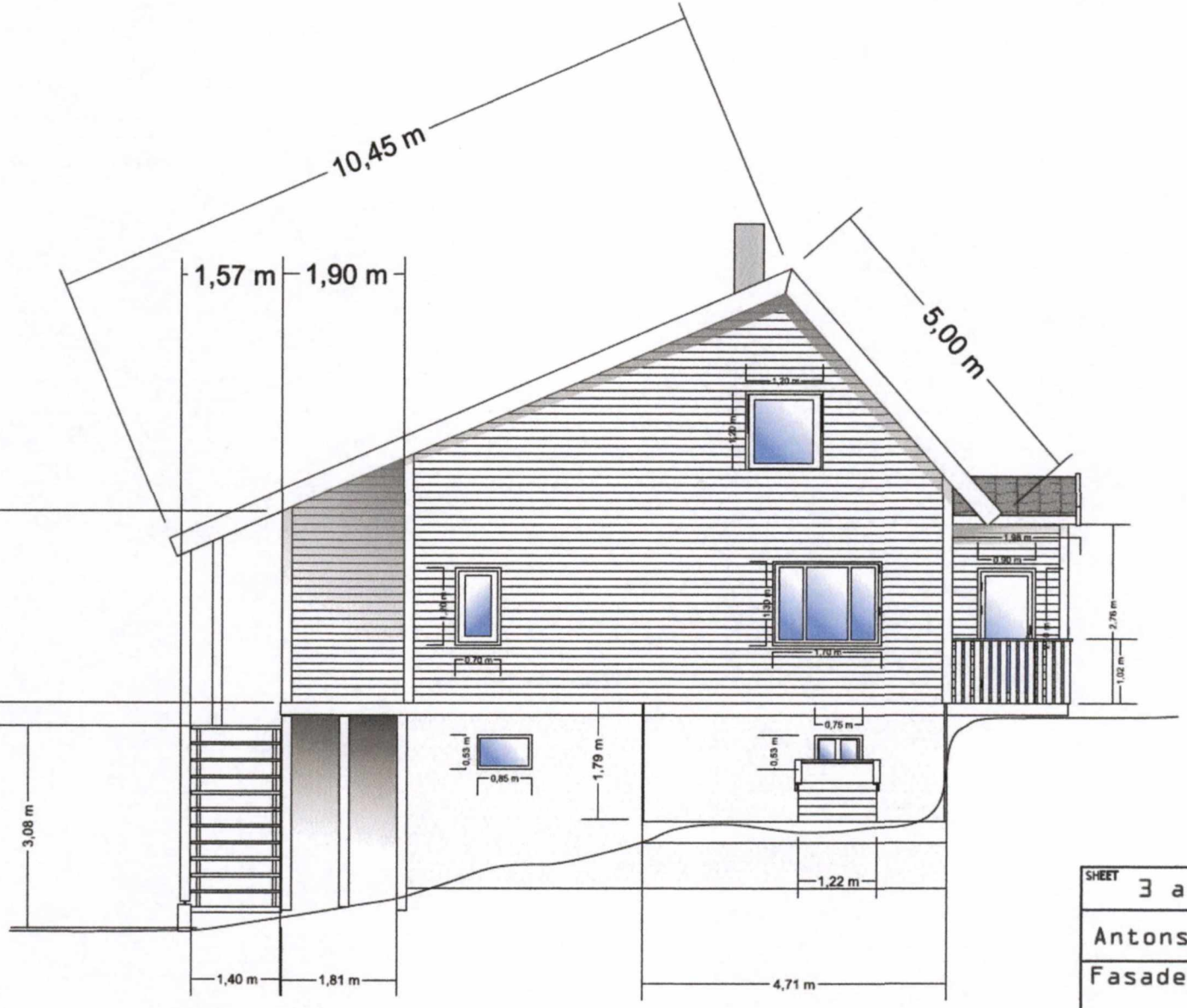
Rev Nr.	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade	30.05.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
03. JUN. 2014

FILE NAME	FSCM NO	SHEET 1 av 4	SCALE 1:100
SIZE			
DRAWN		Antonsen Illustrasjon	
CHECK		Fasade Øst	
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade	11.07.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014

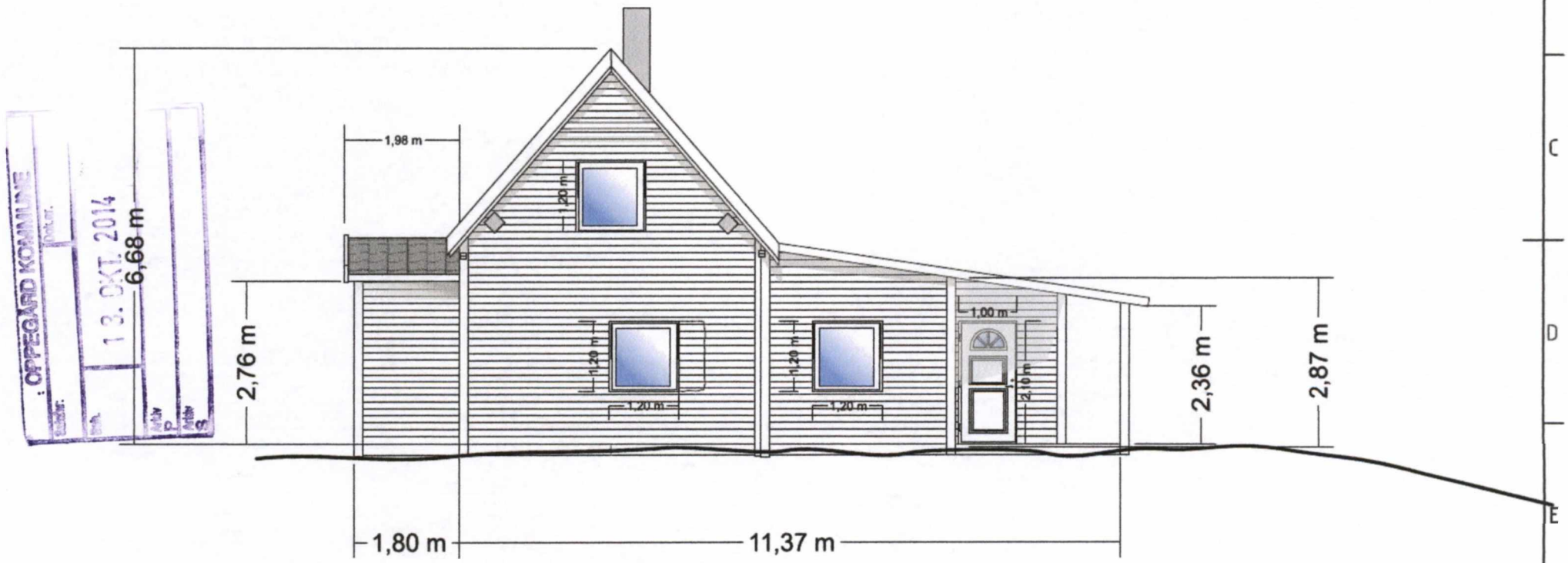
SHEET	SCALE
3 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Vest

DWG NO

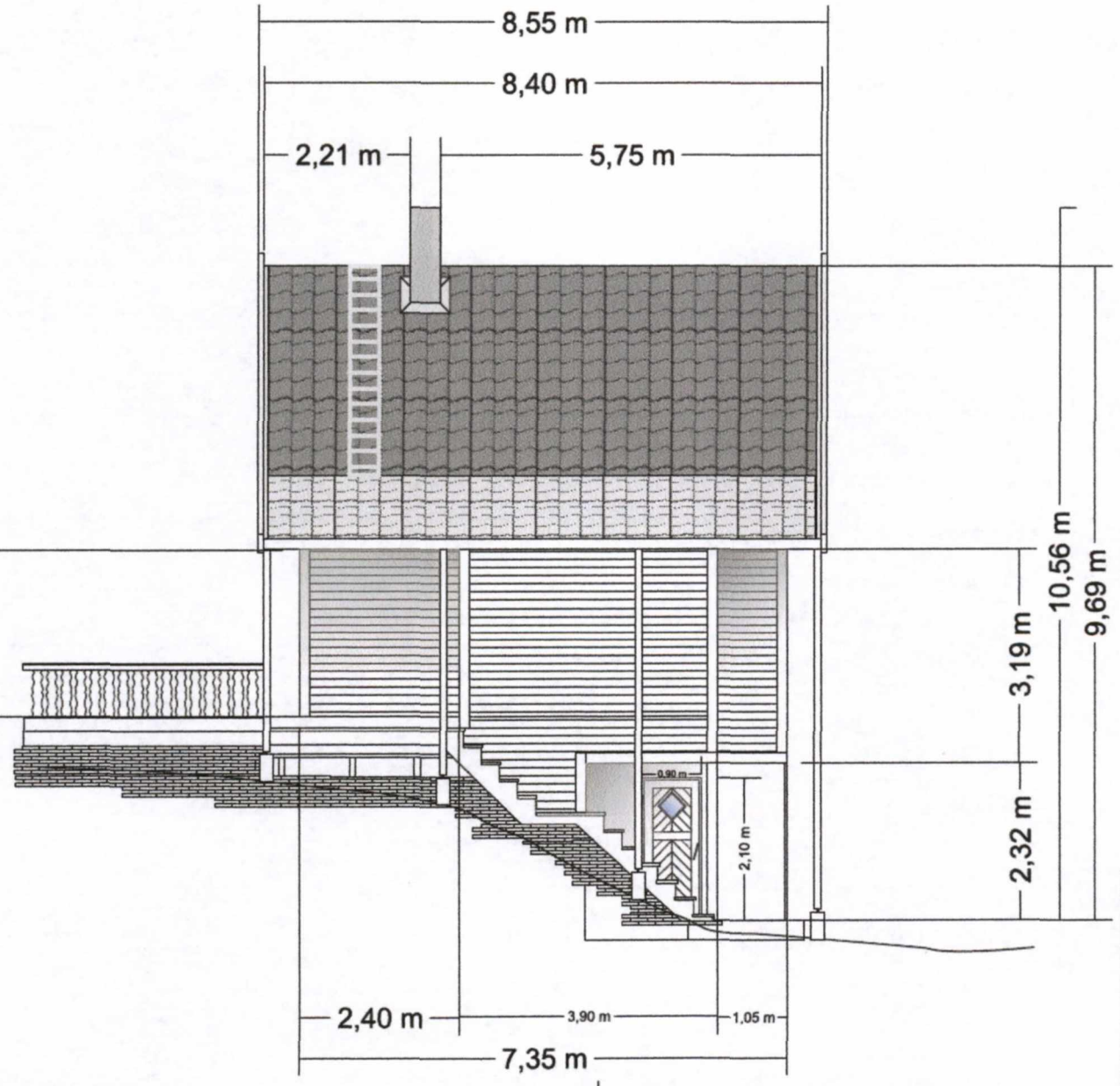
Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade som det er idag	11.07.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014

FILE NAME	FSCM NO	SHEET 1 av 4	SCALE 1:100
SIZE		Antonsen Illustrasjon	
DRAWN		Fasade Øst	
CHECK			
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade som det er idag	11.07.14		

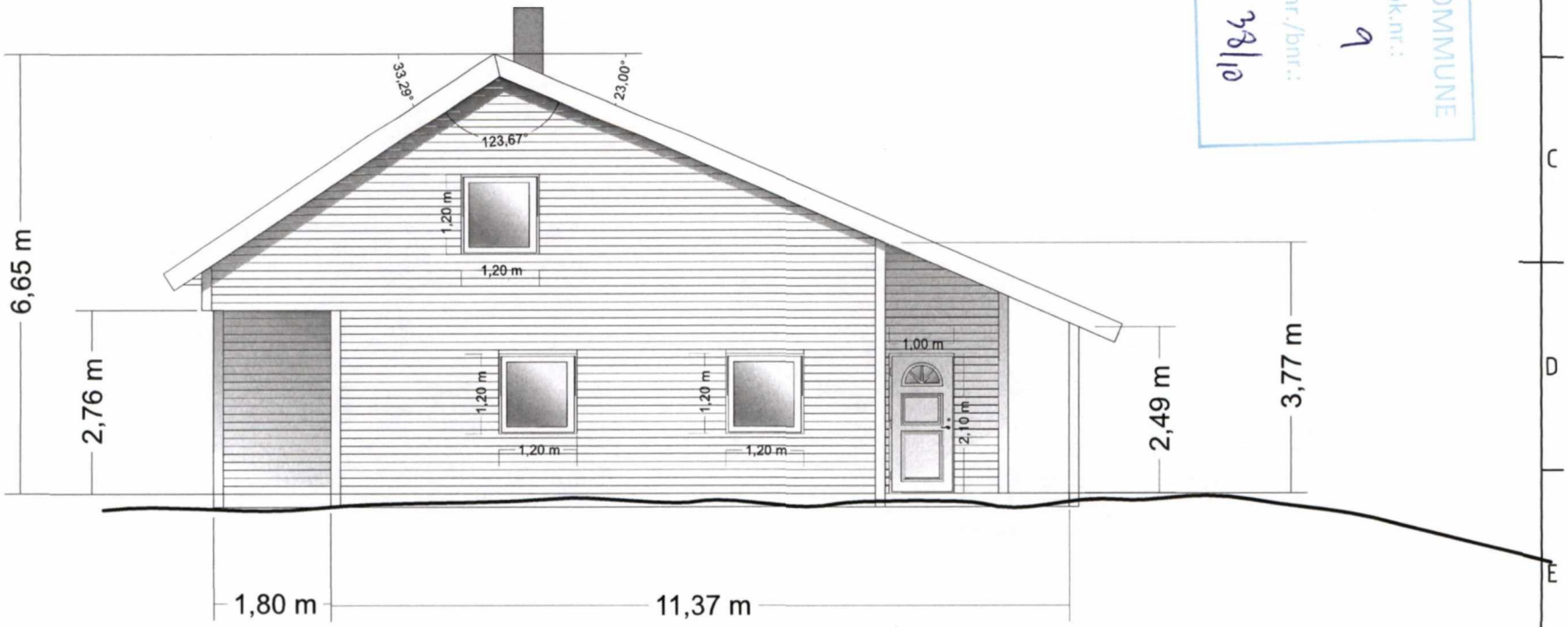


OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014

SHEET 2 av 4	SCALE 1:100
Antonsen Illustrasjon	
Fasade Nord	
DWG NO	

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
3	Hus fasade	09.10.14		

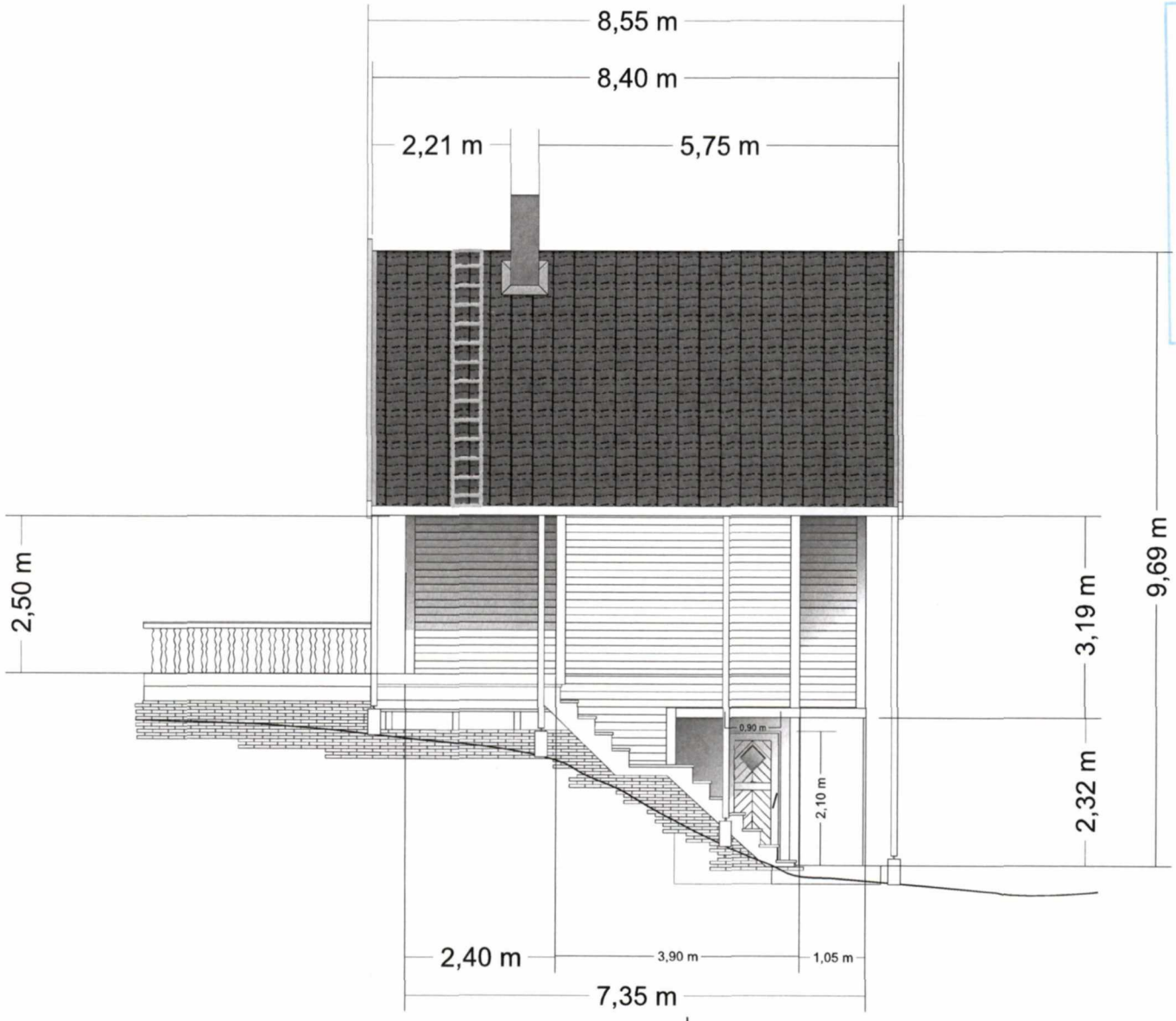
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.: 14/1976
Dok.nr.: 2
Dato: 01.10.14
Gnr./bnr.: 39/10



FILE NAME	FSCM NO
SIZE	
DRAWN	
CHECK	
APPR.	
ISSUED	
REV	
CONTRACT NO	

SHEET 1 av 4	SCALE 1:100
Antonsen Illustrasjon	
Fasade Øst	
DWG NO	

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
3	Hus fasade	09.10.14		

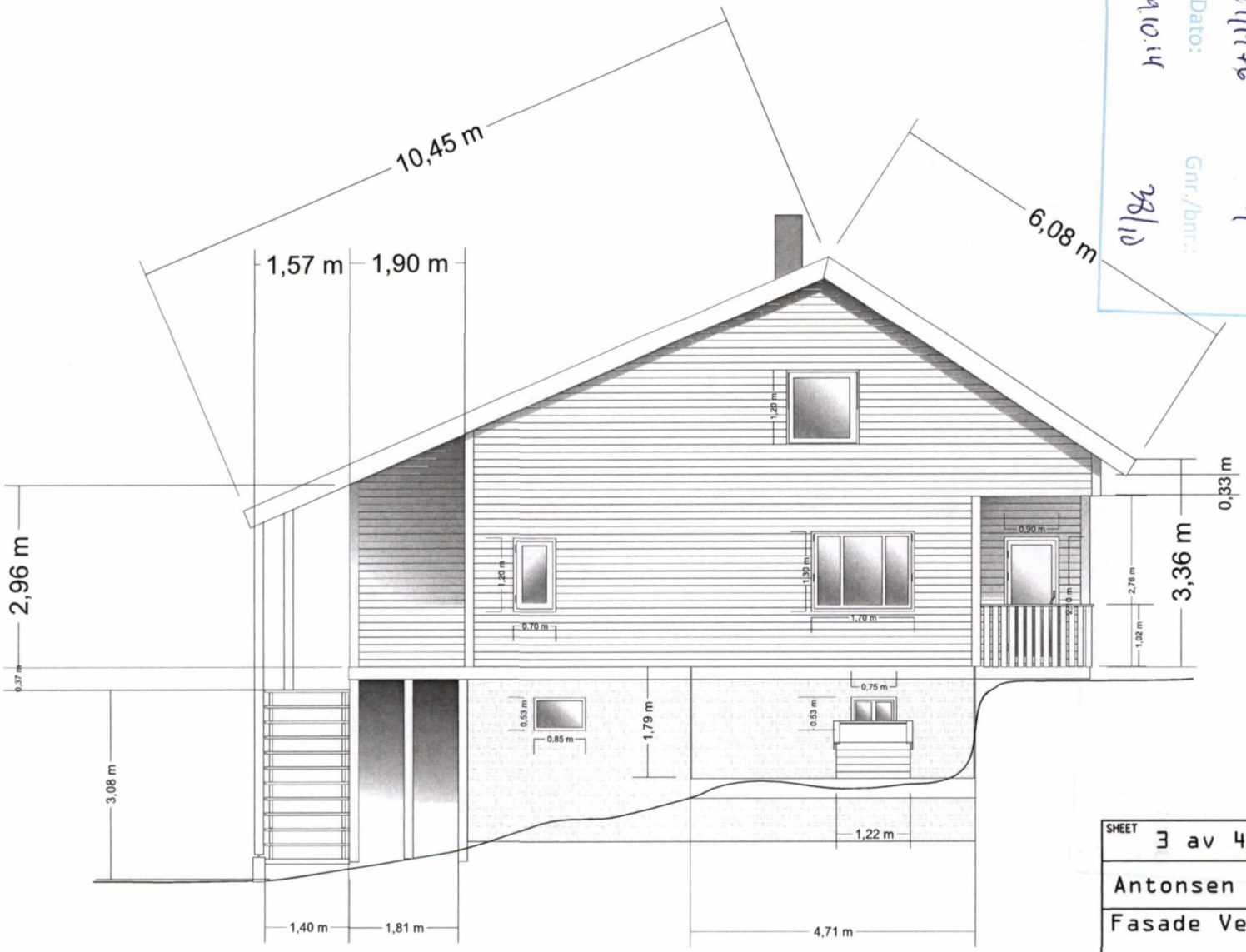


OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.: 14/1976
Dok.nr.: 9
Dato: 09.10.14
Gnr./bnr.: 38/10

SHEET 2 av 4	SCALE 1:100
Antonsen Illustrasjon	
Fasade Nord	
DWG NO	

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
3	Hus fasade	09.10.14		

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.: 14/1672
Dok.nr.: 6
Dato: 09.10.14
Gnr./bnr.: 21/82



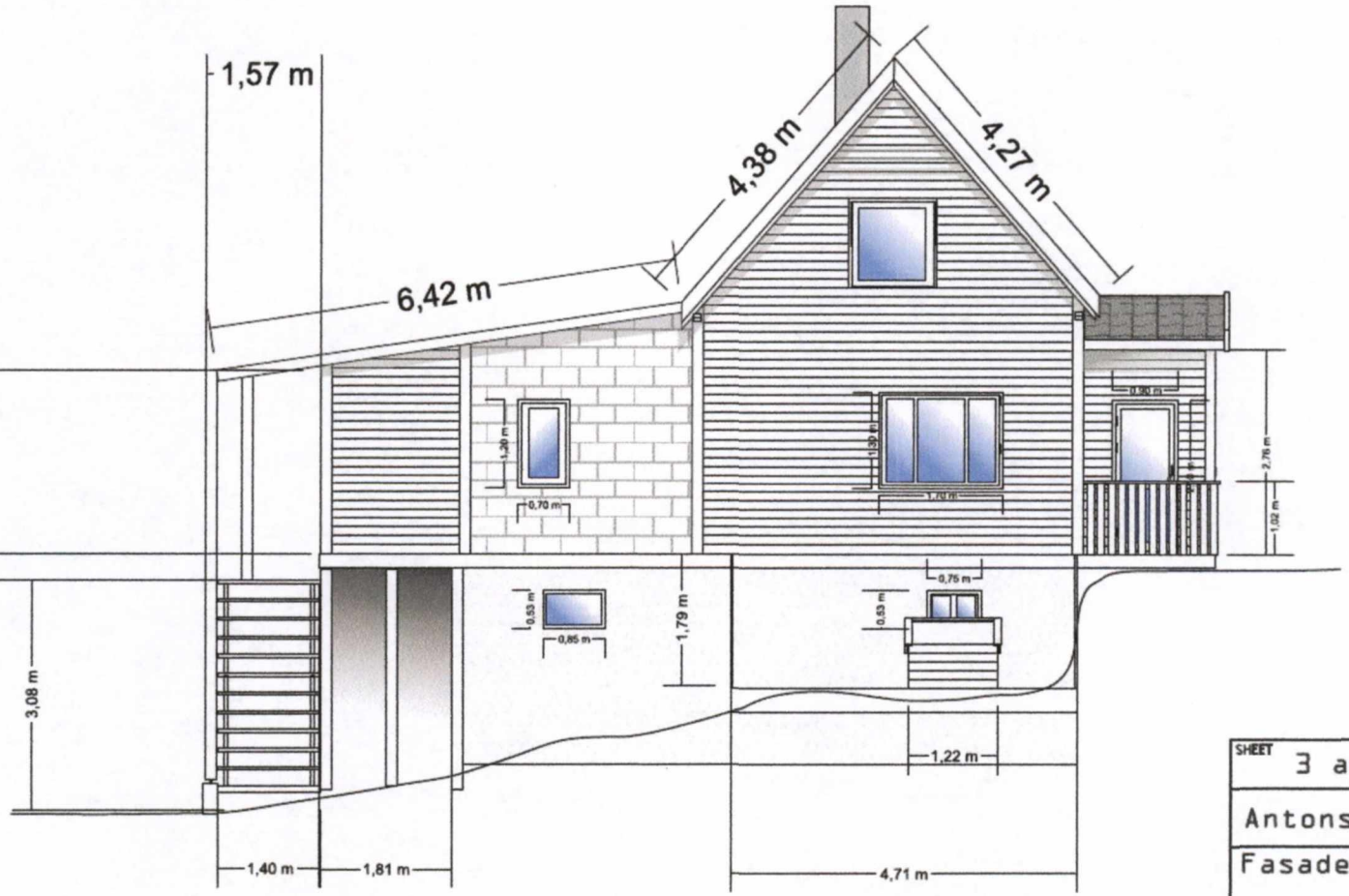
SHEET	SCALE
3 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Vest

DWG NO

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade som det er idag	11.07.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014

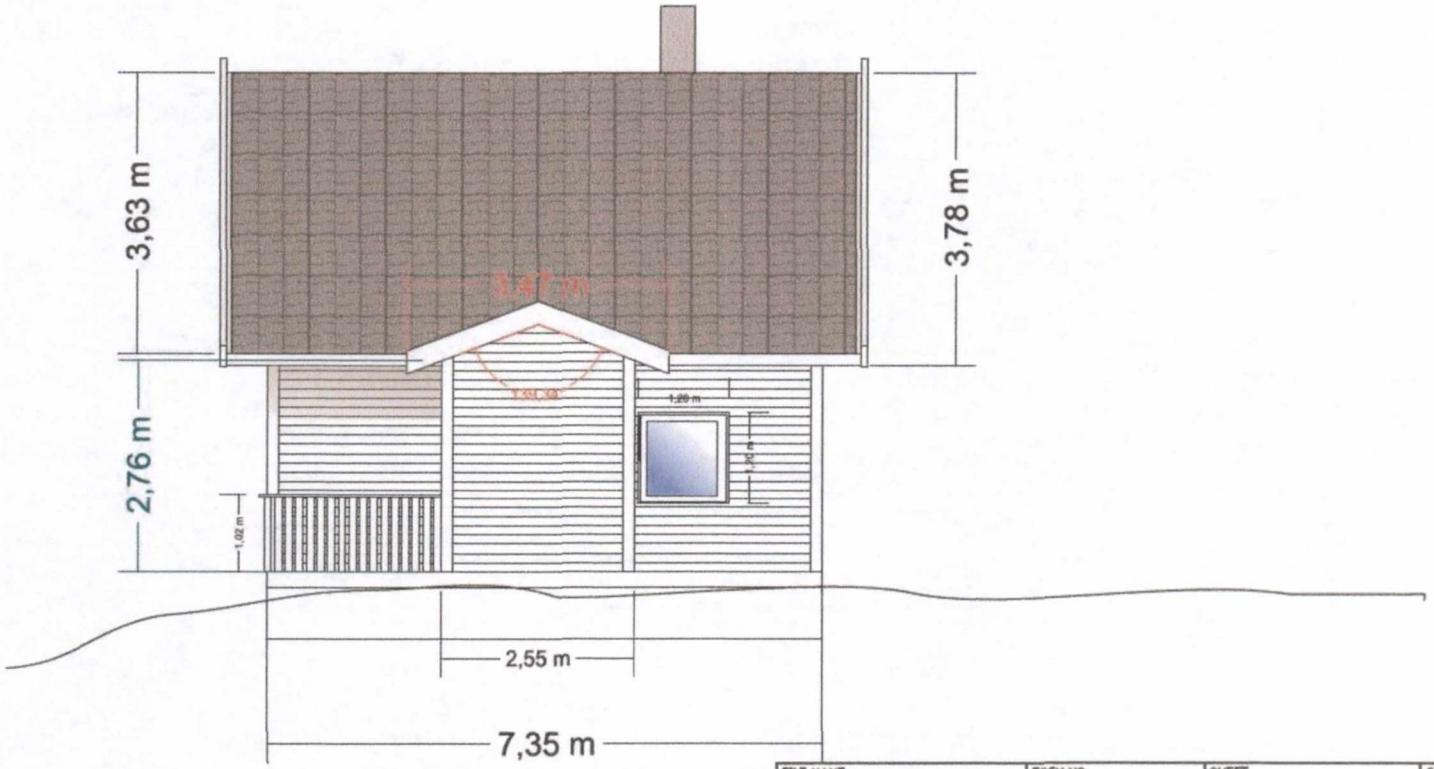
SHEET	SCALE
3 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Vest

DWG NO

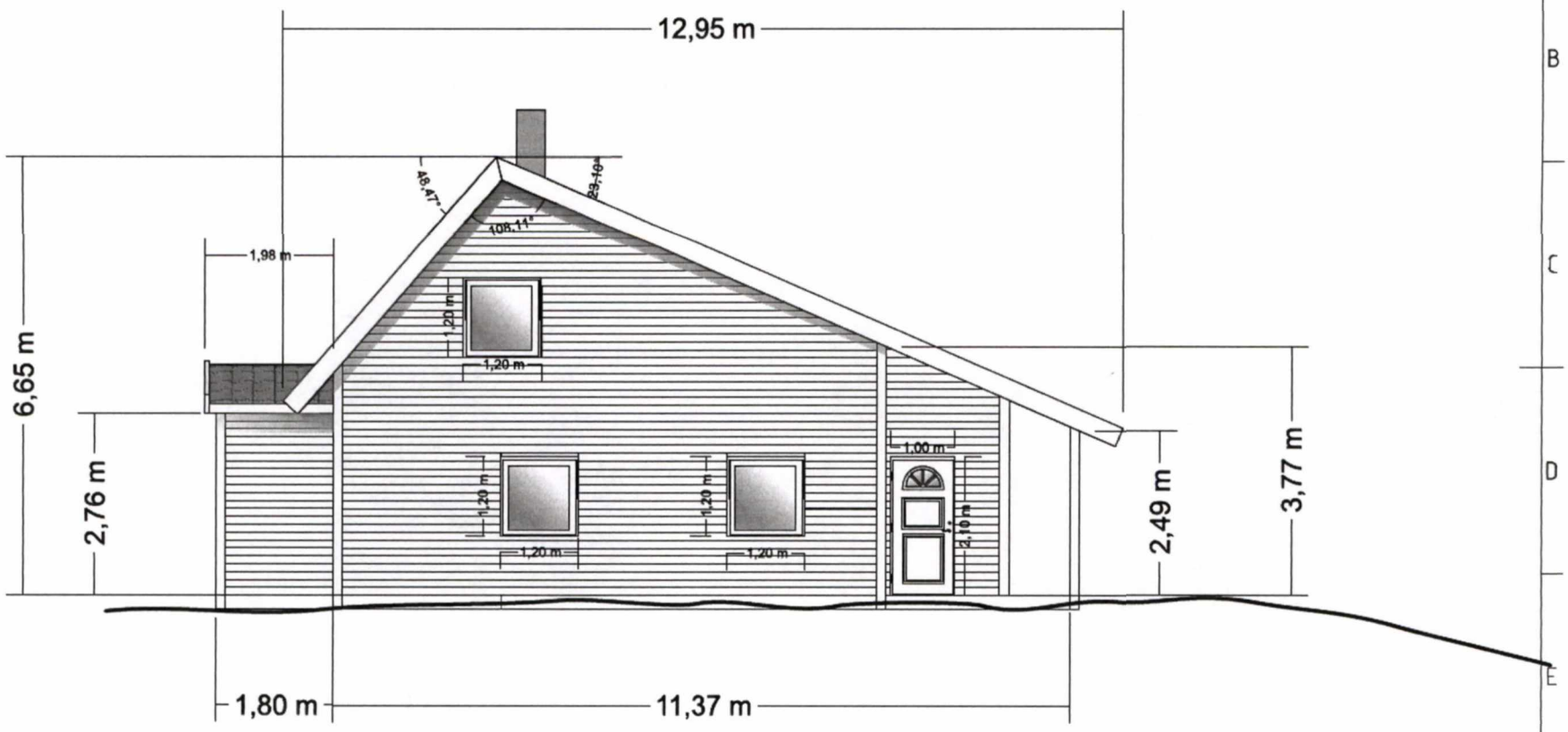
Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade sokm det er idag	11.07.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014

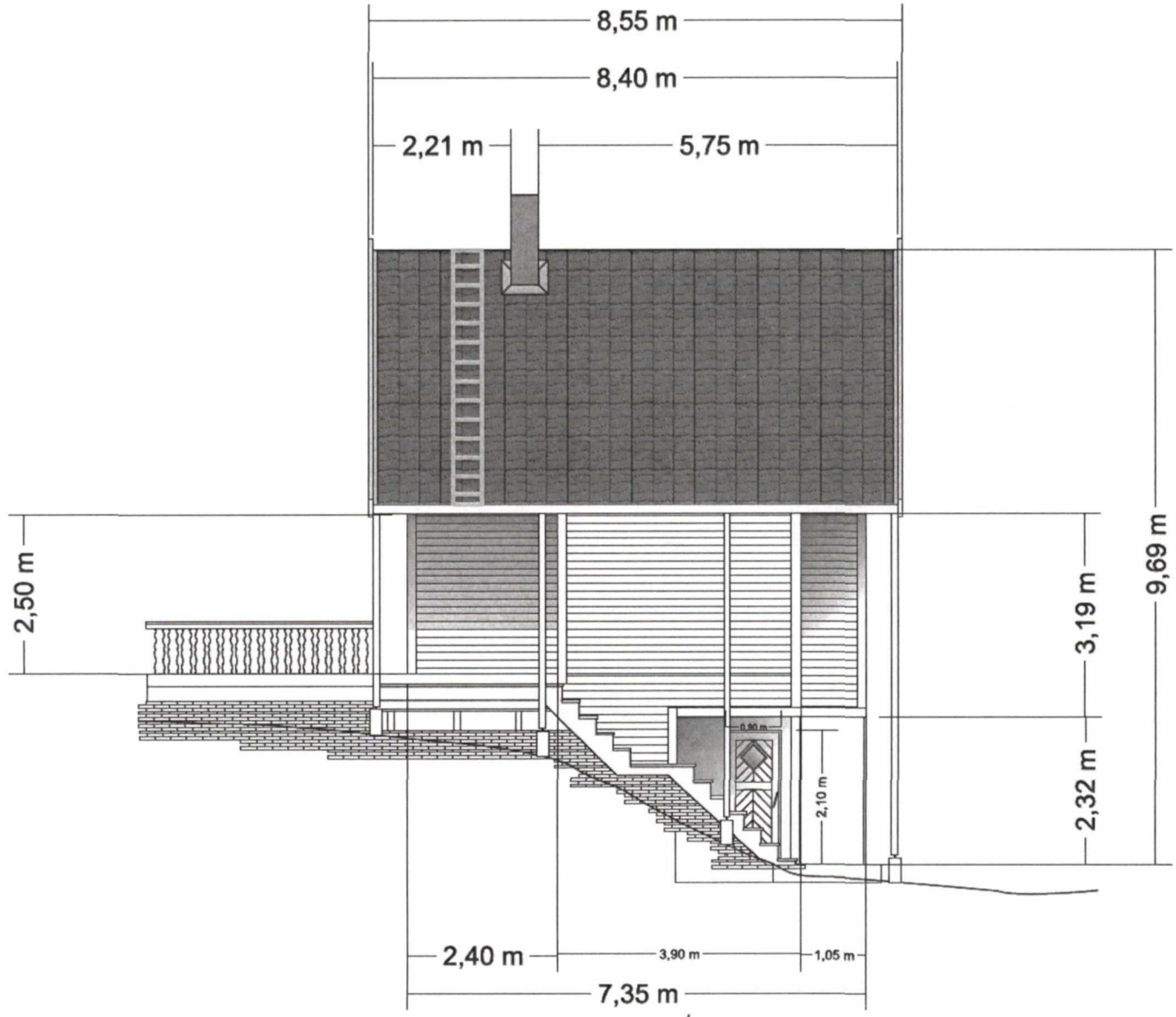
FILE NAME	FSCM NO	SHEET 4 av 4	SCALE 1:100
SIZE		Antonsen Illustrasjon	
DRAWN		Fasade Syd	
CHECK			
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade NY	11.07.14		



FILE NAME	FSCM NO	SHEET 1 av 4	SCALE 1:100
SIZE		Antonsen Illustrasjon	
DRAWN		Fasade Øst	
CHECK			
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade NY	11.07.14		



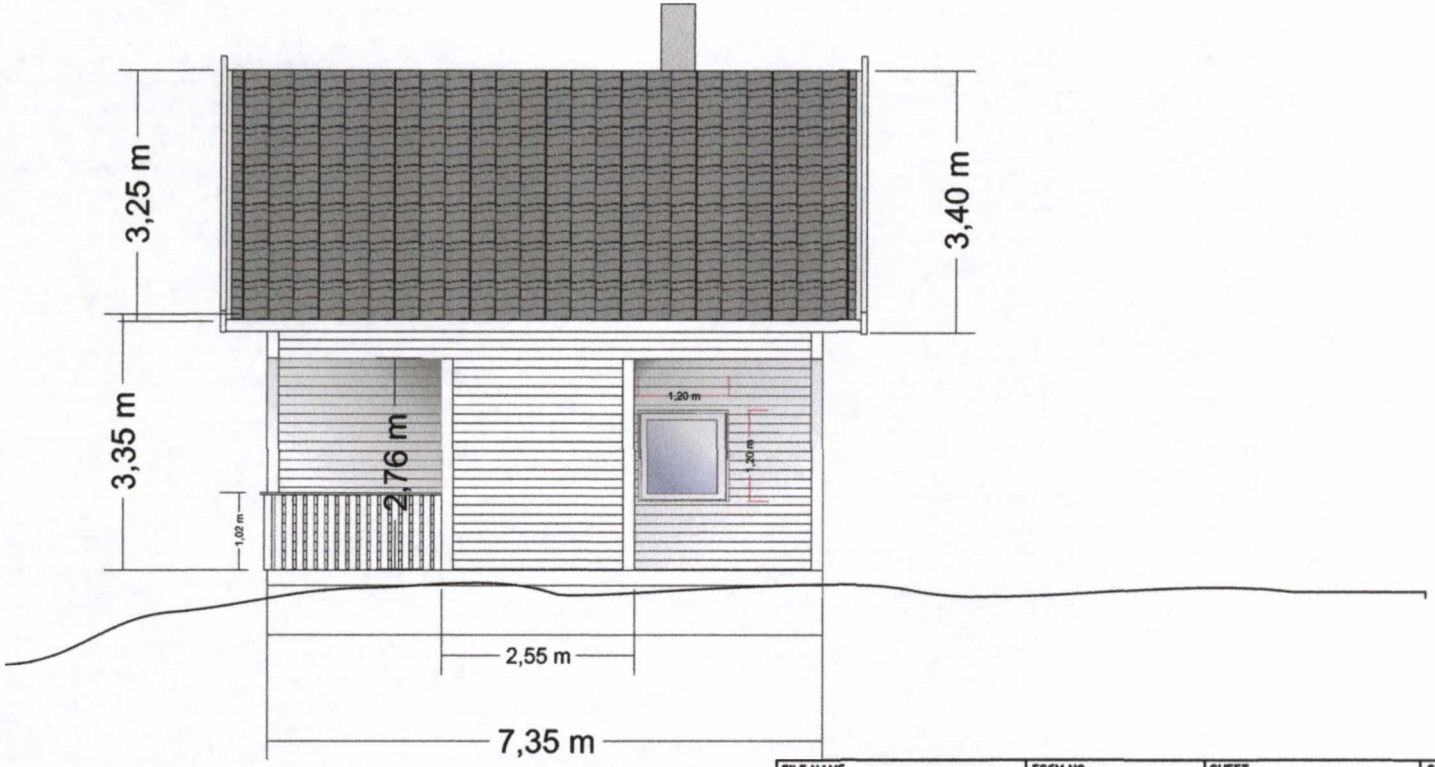
SHEET	SCALE
2 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Nord

DWG NO

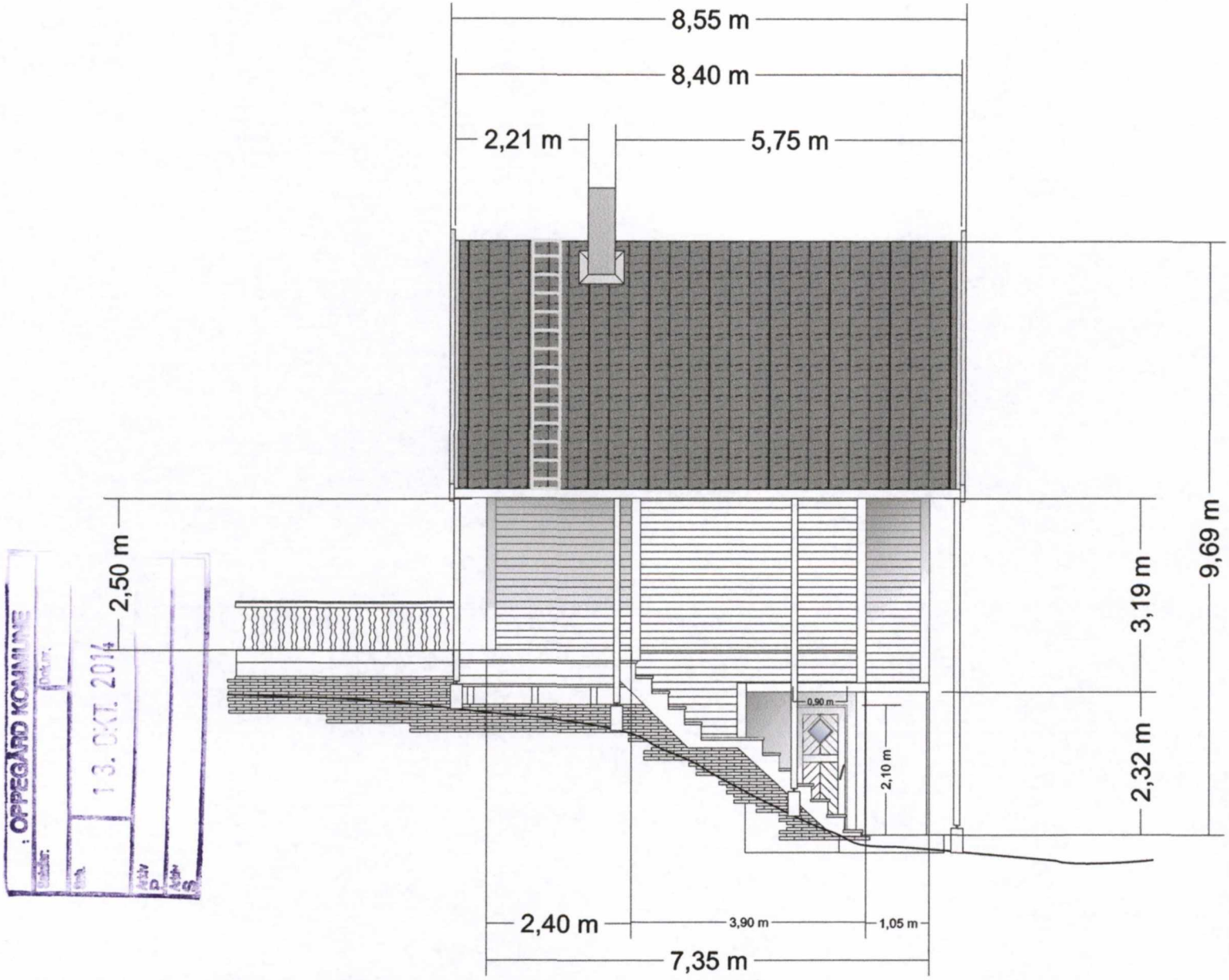
Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
B	Hus fasade	09.10.14		



OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato:
13. OKT. 2014
Saksb.
Arkiv
Arkiv
S

FILE NAME	FSCM NO	SHEET 4 av 4	SCALE 1:100
SIZE		Antonsen Illustrasjon	
DRAWN		Fasade Syd	
CHECK			
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
B	Hus fasade	09.10.14		

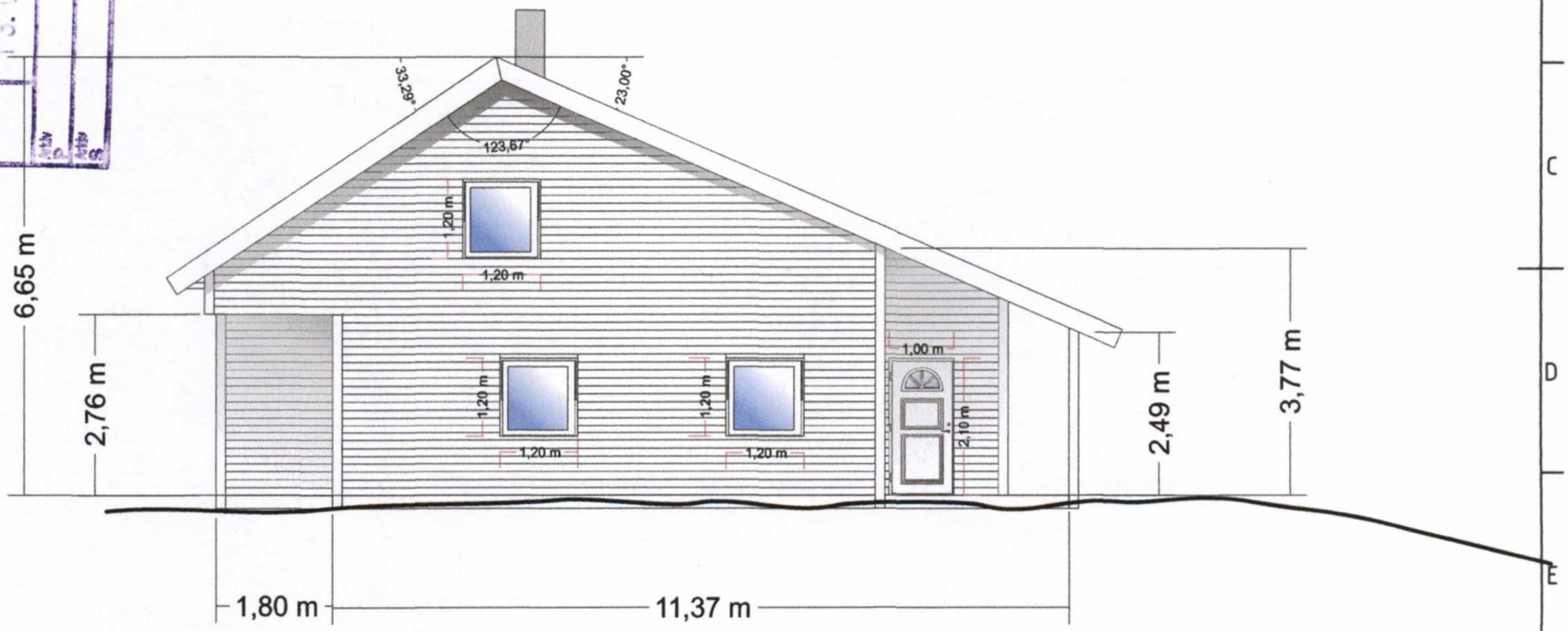


OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014

SHEET 2 av 4	SCALE 1:100
Antonsen Illustrasjon	
Fasade Nord	
DWG NO	

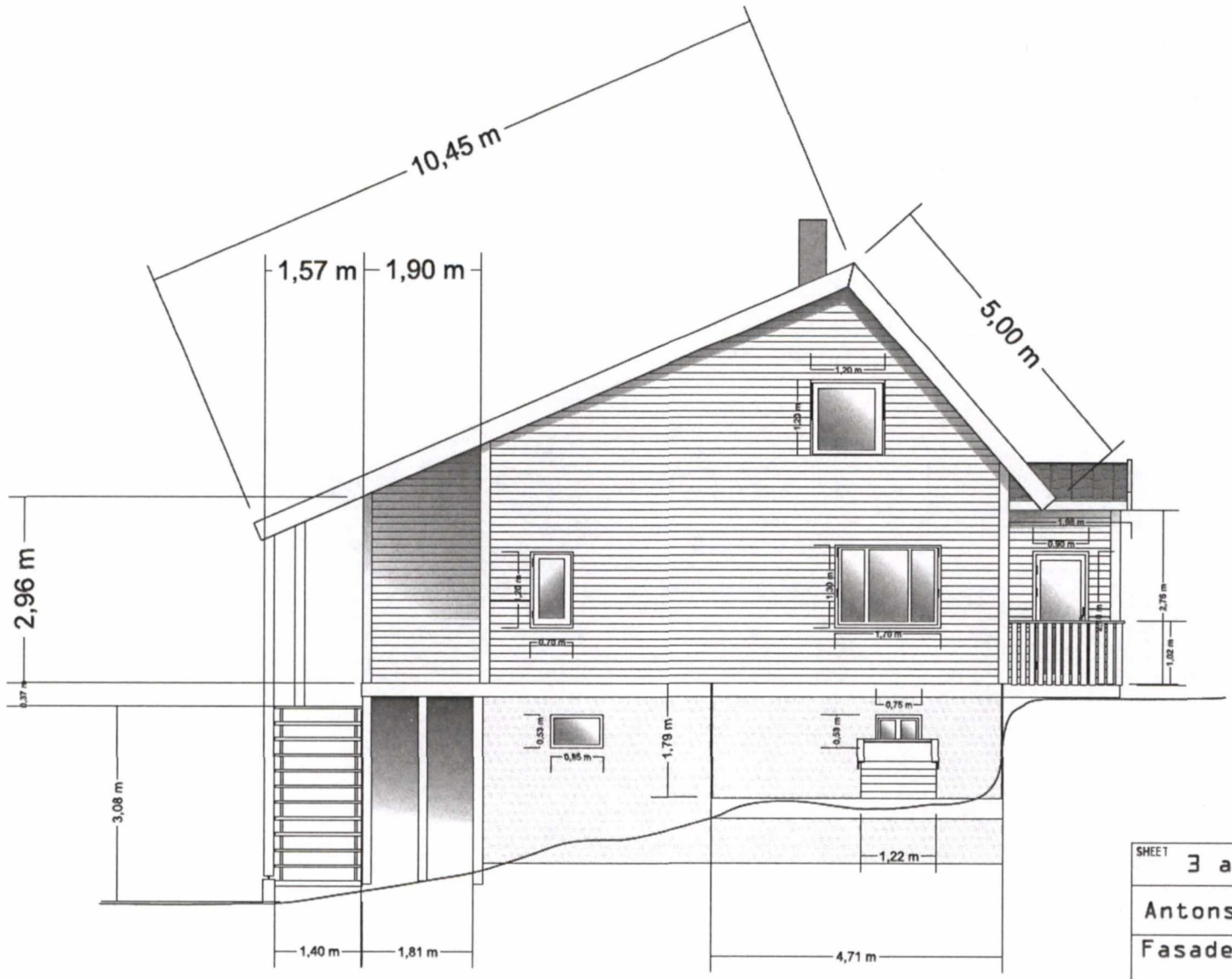
Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
1	Hus fasade	09.10.14		

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. OKT. 2014



FILE NAME	FSCM NO	SHEET 1 av 4	SCALE 1:100
SIZE		Antonsen Illustrasjon	
DRAWN		Fasade Øst	
CHECK			
APPR.			
ISSUED		DWG NO	
REV			
CONTRACT NO			

Rev Nr:	Revisjons Notat:	Dato		Sjekket
2	Hus fasade NY	11.07.14		



SHEET	SCALE
3 av 4	1:100

Antonsen Illustrasjon

Fasade Vest

DWG NO

KOLBOTN

Ilaveien 9

5 500 000 kr 104 m²

Frittliggende enebolig - kort vei til Kolbotn sentrum - innholdsrik - uteplass med sol fra morgen til kveld



Fagansvarlig/Eiendomsmegler/Partner

Øystein Thorsen

95 16 21 54 | oystein.thorsen@krogsveen.no

Krogsveen

Prisantydning	5 500 000 kr
Omkostninger	138 500 kr
Totalpris	5 638 500 kr

Etasje	2
Byggeår	1920
Soverom	4 soverom
Bad	1 bad
Areal	104 m²
Bruksareal	113 m²
Tomteareal	718,9 m² (eiet)
Type	Enebolig - Frittliggende
Eierform	Eiet
Fasiliteter	Balkong/Terrasse
Energimerke	Oransje G

Kort om eiendommen

Innholdsrik bolig over 2 plan hvor 1.etg består av entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning og 2.etg gang, tre soverom og et åpent loftsrom

• Boligen ble påbygget i 2014 hvor taket ble løftet, det ble lagt nytt tak, ny utvendig panel og terrasse
• Beliggende i liten blindvei med vestvendt orientering på terrasse og masse sol
• Flott Ikea-kjøkken fra 2014, div. oppgraderinger og moderniseringer gjennomført samtidig.
• God plass til parkering på egen gårdsplass
• Sentral beliggenhet, kort vei til butikker samt Kolbotn sentrum med alt av ulike servicetilbud, tog, m.m.
• Kort vei til bussholdeplass (7 min) og ca 15 min til tog.
• Barnevennlig boområde med lekeplass/fotballbane og gangavstand til Kolbotn skole, Ingieråsen ungdomsskole og barnehage

Innhold og byggemåte

Eiendommen
Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Kommunenummer 3207, gårdsnummer 238, bruksnummer 10, ideell andel 1/1

Innhold
Totalt bruksareal BRA: 113 kvm

BRA-i:
Enebolig:
1. etasje 66 kvm: Entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning
2. etasje 38 kvm: Gang, tre soverom og åpent loftsrom

BRA-e:
Enebolig:
-1. etasje 9 kvm: Åpent kjellerrom

Åpent areal:
Enebolig:
1. etasje 41 kvm: Overbygget inngangsparti og veranda

- Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 61 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 23 m².
- Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m², men grunnet lav takhøyde er kun 9 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m². Ved utregning av GUA er kun delen med støpt gulv i rommet med lav himlingshøyde medregnet og ikke delen med synlig fjell.
- Arealet av frittstående bod er et ca areal. Grunnet løsøre var det ikke mulig å foreta en korrekt oppmåling av bygningen. Det kan ikke utelukkes at deler av arealet ikke er måleverdige grunnet lav himlingshøyde.

Boligen inneholder 101 m² P-ROM og 3 m² S-ROM(åpent loftsrom)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 04.09.2024 utført av Anticimex AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det foreligger ikke innvendige byggetegninger på eiendommen i kommunen og det vites således ikke hva de forskjellige rommene er godkjent til, se punkt ferdigattest.

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen er iht. tilstandsrapporten oppført som følgende: Enebolig fra ca 1912, påbygget ca 2002, ca 2008 og 2014. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og betong. Yttervegger og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med metallplater. Profilert entrédør av tre med glassfelt. Verandadør og vinduer med karmer av aluminium og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer av tre og to-lags glass fra 2014. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med luft-luft varmepumpe.

Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

I tilstandsrapporten er det gitt 32% TG1, 41% TG2, 17% TG3 og 10% TGIU
Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte funn/bemerkninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Tilstandsgrad 3 er gitt på følgende tre punkter:

1. Våtrom - Bad: Helhetsvurdering hvor følgende er påpekt:

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
- Eldre tettesjikt med ukjent restlevetid.

- Det er vurdert til at det ikke er etablert tilstrekkelig tettesjikt i overgang mellom påbygget dusjnisje og øvrige deler av rommet.
- Eldre vann-/avløpsrør med ukjent restlevetid.
- Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett/klemring er korrekt utført.
- Åpen veggkonstruksjon samt ubehandlet gips, fare for fukt i konstruksjonen.
- Kun naturlig avtrekk.
- Det er ikke etablert luftespalte mellom karm og dørblad.
- Servantskap/innredning bærer preg av alder/slitasje.
- Riss/sprekk i veggflis ved lufteventil.
- Observert svertesopp på mykfuger i dusjnisje

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,4 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt 10,4 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering kr 300.000,- +

2. Innvendige trapper: Det er ikke etablert rekkverk i trappen eller rundt trappeåpning, fare for fall. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

3. Brannslukkingsutstyr: Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Det er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) på diverse bemerkninger på:

Kjøkken på pkt vannrør og annet hvor det er bemerket:
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper.
- Det er ikke montert komfyrvakt.

Øvrige rom på pkt. ventilasjon, overflater gulv og innerdører hvor det er bemerket:
- Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler.
- Det er stedvis knirk i gulvflate
- Enkelte innerdører har skader/slitasje.

Rom under terreng på pkt. spesielle observasjoner, overflater vegger og innerdører hvor det er bemerket:
- Registrert "kjellerlukt".
- Veggoverflater bærer preg av slitasje.
- Enkelte innerdører har skader/slitasje.

Loft innredet på pkt. ventilasjon, overflater gulv, konstruksjonsoppbygging og innerdører hvor det ble bemerket:
- Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler
- Det er stedvis knirk i gulvflater
- Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført
- Enkelte innerdører har skader/slitasje.

Ildsteder/skorstein innvendig hvor det bemerkes:
- Per dags dato er ikke skorstein funksjonell, ved eventuell bruk må det påberegnes større arbeider samt kostnader.

Etasjeskiller - 1.etg på pkt. skjevhetsmåling hvor det bemerkes:
- Det er noe merkbare skjevheter på soverom.

Etasjeskiller - innredet loft på pkt. skjevhetsmåling hvor det bemerkes:
- Det er noe merkbare skjevheter i gang.

Teknisk anlegg, VVS anlegg på pkt. varmtvannsbereder, vannrør, avløpsrør og andre VVS-tekniske anlegg hvor det er bemerket:

- På bakgrunn av varmtvannsberederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid
- Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid
- Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.
- Varmepumpe er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid

Elektrisk anlegg på pkt. forenklet vurdering hvor det bemerkes:
- Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller.
- Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom.
- Kursfortegnelse samsvar ikke med antall sikringer.
- Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter 1999
- Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer på pkt. dører hvor det bemerkes:
- Ytterdør i kjeller bærer preg av alder og slitasje.

Yttervegger på pkt. kledning hvor det bemerkes:
- Ingen luftespalte bak trekledning.

Yttertak på pkt. konstruksjon, beslag/renner/nedløp/snøfangere hvor det er bemerket:
- Snøfangerutstyr ikke etablert
- Det er registrert deformasjoner på takrenner mot sydøst
- Deler av gesims er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet

Balkong, terrasse og veranda på pkt. utkragede eller understøttede konstruksjoner hvor det er bemerket:
- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.
- Det er observert skjevheter på søyler. Setninger kan ikke utelukkes

Terrasse/platting på terreng på pkt. terrasser på terreng hvor det er bemerket:
- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Utvendige trapper på pkt. helhetsvurdering hvor det er bemerket:
- Trapp tilfredstiller ikke krav til rekkverk/håndløper.

Grunnmur, fundamenter på pkt. annet hvor det er bemerket:
- Tidligere vindu i grunnmur mot vest er tettet på en slik måte at ved nedbør kan det ikke utelukkes innsig av fukt/vann.

Drenering på pkt. utvendig terreng, fuktmerker og alder hvor det er bemerket:
- Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende.
- Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng"
- Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder.

Forstøtningsmurer hvor det er bemerket:
- Stedvis observert avskalling på støttemur mot nordvest.

Frittstående byggverk - bod hvor det bemerkes:
- Helhetsvurdering

Overnevnte beskrivelser er kun utdrag fra rapporten. Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte funn/bemerkninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag av selgers egenerklæring
1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, kun faglært. Har ikke firmanavn.
- Av vennetjeneste ca 10-12 år siden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Har ikke navn.
- Flytene membran på vegger . Og membran på gulv . Vennetjeneste 10-12 årstiden av faglært.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja.
- Har vært mus i kjeller men ikke de siste årene.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun faglært. Har ikke navn.
- Løftet tak nytt tak nytt fasade og terrasse . Tak og fasade ble utført ca 10-12 år siden. Hvem utført av faglært familie medlem og godkjent av kommune.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun faglært. Oppegård elektriske
- Bytt av hele elektriske anlegget . Eirik Bjelde. Ca2015

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja
- Privat avtale mellom naboene angående snø brøyting.

Overnevnte er kun en oppsummeringen av kommenterte punkter, interessenter må sette seg inn i komplett egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Standard
Bad:
Baderom fra ukjent årstall med dusjnisje påbygget ca 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i glatte malte flater, ubehandlet gips, malt panel og fliser. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Montert downlights i dusjnisje. Innredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Overskap med speildører på vegg med overlys over servant. Dusjnisje med glassdør med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

Kjøkken:
Kjøkkenløsning fra ca 2014. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights. Det er kun de hvitevarene som er listet opp som følger med. Disse hvitevarene følger med: Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Øvrige rom:
Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i stue og kontor. Vegger utført i ubehandlet/malt panel, malt strietapet og glatte malte flater. Himlingsflater utført i ubehandlet/malt panel og glatte malte flater med downlights. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon

Loftsetasje:
Gulvflater utført i laminat samt sponplater. Vegger utført i malt panel, glatte malte flater og åpen veggkonstruksjon. Himlingsflater utført i himlingsplater, malt/ubehandlet panel og glatte malte flater. Montert downlights i gang og soverom 1. Profilerte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

Råkjeller:
Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater utført i pusset betong samt synlig fjell. Vegger utført i malt/pusset grunnmur. Himlingsflater utført i pussede malte flater og panelbord samt spon/huntonit plater.

Innvendige trapper:
Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene

Etasjeskiller:
1.etg: Etasjeskille av trekonstruksjoner
2.etg: Etasjeskille av trekonstruksjoner

Dører og vinduer:
Profilert entrédør av tre med glassfelt. Verandadør og vinduer med karmer av aluminium og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer av tre og tolags glass fra 2014.

Teknisk:

VVS-anlegg:
Vannrør av kobber. Hovedstoppekran for vann er plassert i åpent kjellerrom. Varmtvannsbereder på ca 198L fra 1997 plassert i åpent kjellerrom. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke for avløp er plassert i åpent kjellerrom. Luft-luft varmepumpe fra ca 2004 plassert i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang, innredet loft

Brannsikring:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr

Takhøyder:
Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
Kjeller: 1,99 meter.
1. etasje: 2,29 meter i entré samt bad og 2,4 meter i øvrige rom.
Innredet loft: 2,34 meter i gang. 0,76-2,48 meter på soverom 1. 0,74-2,33 meter på soverom 2 og 1,06-2,25 meter på soverom 3

Løsøre og tilbehør
Vi viser til liste fra Norges Eiendomsmeglerforbund som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med luft-luft varmepumpe. Varmekabler på badet og varmefolie i stue og på et soverom. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Det foreligger ikke byggetegninger av boligen fra byggeår eller nyere tegninger av boligen innvendig. Rommenes bruk og hva disse opprinnelig er godkjent som er derfor ukjent. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Boligen er i nyere tid på/tilbygget og det foreligger godkjente utvendige tegninger samt tillatelse til fasadeendring og endret takkonstruksjon datert 02.07.2015 hvor tiltakets omfang var å etterisolere og bygge om taket, installere nye vinduer samt at fasadene på huset oppgraderes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.
Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst 6 servitutter på eiendommen og en servitutt under opprettelse/tinglysning.

15488 08.11.2002:
Målebrev -grensejustering hvor eiendommen avstår 54m2 til felles adkomst og tilføres 143m2 fra gammel veigrunn. Målebrev med J.nr 244/92 utgår.

2423 20.02.2002:
Avtale om erverv for kommune ca 44 kvm/gjenerverv for eiendommen ca 70 kvm og rett til å gjennomføre grensejustering i forbindelse med anlegg av ny felles adkomstvei for Skiveien 30 og 32.

9635 20.08.1993:
Målebrev

4144 07.08.1971:
Aksept av kommunens vannforsyning/kloakkreglement. Forpliktelse for eier og senere eiere til å overholde de enhver tid gjeldende bestemmelser.

98 10.01.1966:
Tinglyst rett for kommunen til å anlegge kloakk og vannledning over eiendommen samt tilsyn og vedlikehold.

4463 22.12.1964:
Avtale om bidrag til kloakkhåndtering gjeldende 5 år fra 1964.

1047 10.04.1961:
Tinglyst rett for kommunen til å anlegge kloakk og vannledning over eiendommen samt tilsyn og vedlikehold.

1284 09.06.1945:
Ekspropriasjons- og takstf. i anl. anlegg av fylkesvei gjennom Ormeruddalen avh. 23.11.43.

Ny servitutt under tinglysning p.t:

Naboens utebod (nr.7) er bygget over tomtegrensen til denne eiendommen og felles garasje for nr 5 og 7 står 50 cm fra eiendommens grense, dette er godkjent muntlig av nåværende eier og avtalen er p.t under tinglysning som en servitutt på denne eiendommen.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Eiendommen har tinglyst rett:

3494 04.06.1974:
Tillatelse for denne eiendommen til å føre vann og spillvannsledning gjennom naboeiendommen. Rett til oppgraving for evnt. vedlikehold mot av terrenget tilbakeføres i den stand det var før gravingen. Enighet om felles vann og spillvannsledning fra hovedledning til avgreningskum. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reperasjoner.

Eventuell adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Diverse
- Naboens utebod (nr.7) er bygget over tomtegrensen til denne eiendommen og felles garasje for nr 5 og 7 står 50 cm fra eiendommens grense, dette er godkjent muntlig av nåværende eier og avtalen er p.t under tinglysning som en servitutt på denne eiendommen, se pkt. tinglyste heftelser.
- Boligens selges ved fullmektig. Fullmektigen har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand utover det som fremkommer i salgsoppgave og tilstandsrapport.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet
Enebolig med sentral beliggenhet på Kolbotn.

Hyggelig bomiljø med mange barnefamilier i området. Romslig og godt utstyrt lekeplass med fotballbane i nærområdet.

Barnehager og skoler:
Sentralt med gangavstand til både Kolbotn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole. Kolbotn skole er rehabilitert, og har god kapasitet. Se mer informasjon på Nordre Follo kommunes hjemmesider.
Flere barnehager i nærområdet.

Kolbotn sentrum:
Kort vei til Kolbotn sentrum, med et mangfoldig servicetilbud som spisesteder, treningssenter og legesenter, i tillegg til Kolbotn torg med ca. 60 forretninger. I Kolben kulturhus er det kino, flott bibliotek, kulturskole for barn og konsertsaler. Gamle Tårnhuset restaurant er et populært spisested med gode anmeldelser på TripAdvisor.

Offentlig kommunikasjon:
Kolbotn sentrum er knutepunkt for offentlig kommunikasjon.
Kolbotn togstasjon: Hyppige avganger til bl.a. Oslo (toget går 4 ganger i timen på hverdagene store deler av dagen).
Gangavstand til Rosenholm stasjon. Toget fra Rosenholm til Oslo S tar ca. 15 minutter. Rosenholm ligger forøvrig i sone 1 (Oslo-takst).
Buss: Boligen ligger nær bussholdeplass både i takstsone 1 og 2S.

Fritidsaktiviteter/ nærmiljøet
Perfekt beliggenhet for aktive voksne og barn, med flotte tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet. Sykkelavstand til en rekke fritidstilbud som Ingierkollen slalåmbakke, tennisbaner, Gjersjøen med bade- og fiskevann, Hvervenbukta, Ingierstrand, 18-hulls golfbane m.m. Kommunen har et aktivt idrettsmiljø som tilbyr alt fra idretter som håndball og fotball, til alpint, langrenn, tennis, volleyball, svømming, bryting, amerikansk fotball og orientering. Kunstsnøløype på golfbanen på Greverud.
Flott skateanlegg (Pyramiden) i Kolbotn sentrum.
Kort avstand til større friluftsområder som Svartskog, Østmarka og Sørmarka, med turmuligheter både sommer og vinter. Østmarka har et rikt løypenett om vinteren med flere serveringssteder.

Adkomst
Enkel adkomst fra inn Ilaveien fra Skiveien.

Det vil bli skiltet med Krogsveen visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehager, skoler og fritid
Det er flere barnehager i området. Gangavstand til Kolbotn skole og Ingieråsen ungdomsskole. Roald Amundsen videregående skole ligger sentralt plassert på Sofiemyr.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt med asfaltert gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Oppstillingsplasser på gårdsplass.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen tomt. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Det foreligger avtale om felles snøbrøyting med fire naboer, kostnader varierer fra år til år etter behov for brøyting.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Stikkledningene kommer fra hovedledning i vest via felles stikkledning over naboeiendommen i nr. 13. Stikkledningen ligger delvis under boligen oppført på nabotomten. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings-og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan med planID 2014002 datert 12.09.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan Nordre Follo 2023-34 med plan ID KPLAN2023 vedtatt 03.05.2023 gjelder også for området hvor denne eiendommen ligger under følgende delareal:
- Hensynsone H220 Støy Gul sone med 444m2
- Hensynsone H210 Støy Rød sone med 192m2
- Hensynsone H310 Ras og skredfare

Det gjøres oppmerksom på at byggegrensen mot Skiveien går omtrent midt gjennom boligen, dette må sees i sammenheng med husets alder/byggegrenser fastsatt i nyere tid. Dette vil kunne ha betydning ved evnt. endringer/søknader om tilbygg hvor det følgelig som en konsekvens av dette må søkes dispensasjon ved alle tiltak som ligger innenfor byggegrensene. Konferer evnt. plan og bygningningsetaten i Nordre Follo kommune ved konkrete spørsmål vedr. dette.

Tomtene i Radka Toneffs vei 22 B/24 er avsatt og regulert til fremtidig barnehage i reguleringsplanen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale utgifter
Kommunale avgifter er kr 17.599,- for inneværende år med kvartalsvis delinnbetaling på kr 4.400,-. I dette inngår abonnementsgebyr for vann og avløp, fastsatt forbruk vann og avløp for bolig uten vannmåler basert på et forbruk på 100 m3 og helårs fellesrenovasjon.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Nåværende eier hadde et strømforbruk siste år på kr 32.500,-
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 7.179,- i Tryg.
Boligen er tilknyttet fiber via Telia med kostnad kr 1.300,- pr. mnd. Tv-tuner/dekoder medfølger boligen.
Boligen er p.t tilknyttet alarmselskap, abonnementet vil bli avviklet og alarmutstyret medfølger ikke boligen.
Kjøper må påregne at utstyr kan nedmonteres av leverandør.
Eiendommen har privat brøyting sammen fire naboer, kostnaden varierer fra år til år basert på snømengde og behov.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Formuesverdi
Formuesverdi for 2022 var kr 2 026 702,- ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig).

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) var formuesverdien for 2022 kr 7 701 467,-.

Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Eiendomsskatt
Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesummen, samt
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-.
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter kr 500,- pr. stk.

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: kr 5.638.500,-

I tillegg kommer valgfri Boligkjøperpakke hos Tryg Forsikring på kr 15.050,-

Tilbud om lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler 2 virkedager før overtagelsen.

Annen viktig informasjon

Eier
Erik Kristian Solli

Overtakelse
Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring hos Anticimex. Vedlagt salgsoppgaven følger selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport. Interessenter må sette seg inn i dokumentene før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel ved eiendommen, vil Claims Handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Innen kontraktsmøtet må kjøper ta stilling til om det ønskes å bestille Boligkjøperpakken gjennom Tryg. I denne gunstige pakken er boligen ferdig forsikret og inkluderer fri rettshjelpsdekning i 1 år, dvs at de behandler ethvert mangelskrav kjøper måtte ha overfor selger.

For alle boligtyper, unntatt tomter, inneholder Boligkjøperpakken innboforsikring, renteforsikring(unntatt fritidsbolig) - i situasjoner hvor kjøper ikke får solgt nåværende primærbolig – og flytteforsikring. I tillegg

inneholder den husforsikring for alle hus og hytter forutsatt at eiendommen ikke har seksjonsnummer/andel (tilhører et sameie/borettslag).

Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken da kostnaden det første året legges til kjøpesummen for boligen. Les mer om forsikringen i informasjonsarket fra Tryg. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og er også på vår hjemmeside www.krogsveen.no. Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver.

Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD-knappen på eiendommens hjemmeside på Krogsveen.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt.
Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og e-post kan forekomme.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp.
Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.
Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.
Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.
Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»- forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at mangelskravet ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd, dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3)

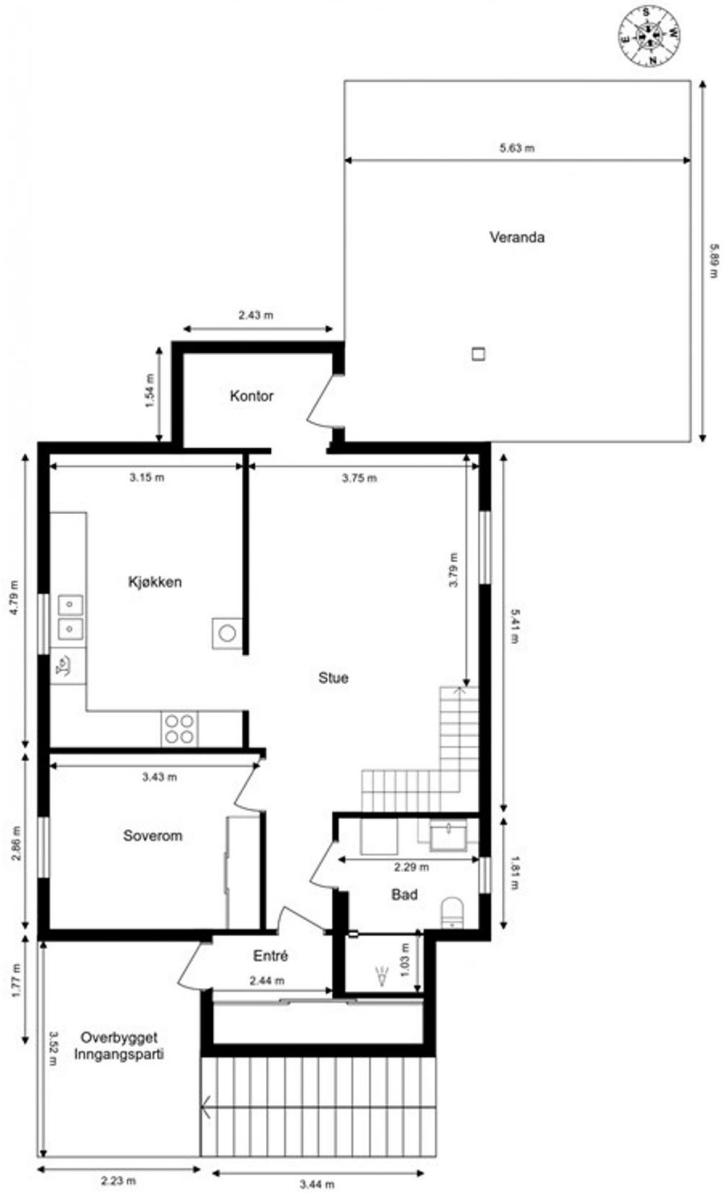
Meglers vederlag
Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:
Vederlag: 1,65% av salgssummen.
Tilrettelegging fra kr 24.900,-
Honorar kr 20.000,-
Oppgjør: kr 7.500,-
Markedspakke: kr 27.200,-
Visninger: kr 4.000,- pr. visning
Oppslag eiendomsregister: kr 2.900,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg.

Opplysninger om oppdraget
Oppdragsnummer 49-0064/24
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Kolbotn
NO 950 007 613 MVA
Oppdragets KR-kode KR49.2464

Dato
Sist oppdatert: 11. september 2024 kl. 19:52

Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Enebolig - 1.etasje

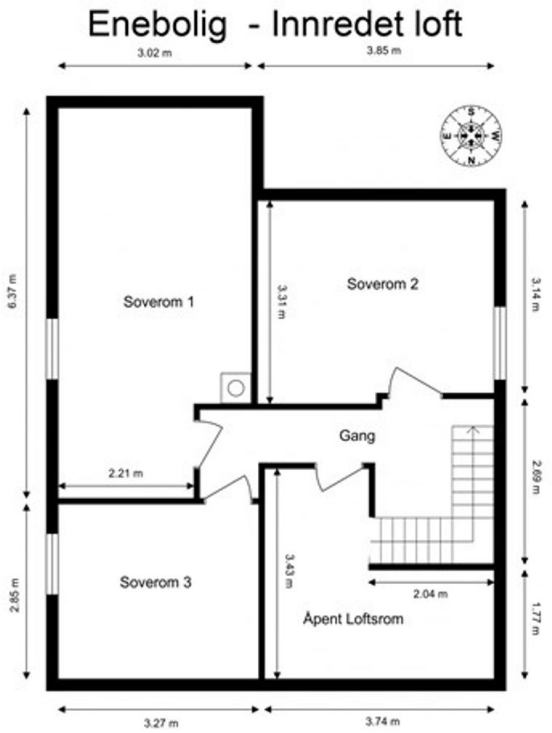


Ordernr. 15060818

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN

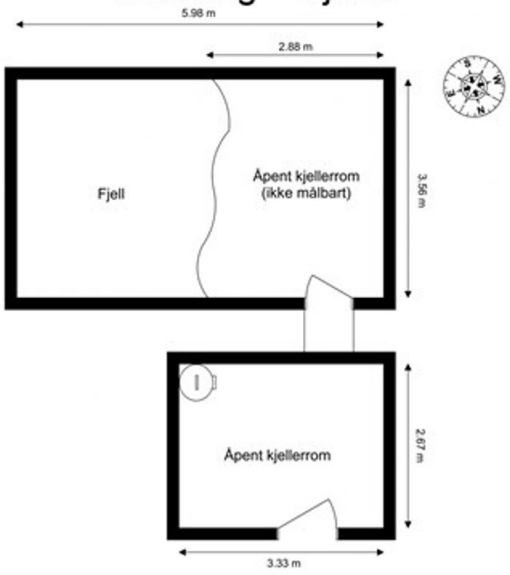


Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN

Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15060818

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Kolbotn	Oppdragsnr.	49-0064/24
Adresse	Ilaveien 9		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Erik Kristian Solli
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	7825869
Selger 1 Fornavn	Erik Kristian	Etternavn	Solli
Selger 2 Fornavn	Jånn	Etternavn	Solli

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Har ikke navn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Av vennetjeneste ca 10-12 år siden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Har ikke navn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Flytene membran på vegger . Og membran på gulv . Vennetjeneste 10-12 årstiden av faglært.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har vært mus i kjeller men ikke de siste årene .

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Har ikke navn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Løftet tak nytt tak nytt fasade og terrasse . Tak og fasade ble utført ca 10-12 år siden. Hvem utført av faglært familie medlem og godkjent av kommune.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Oppegård elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytt av hele elektriske anlegget . Eirik Bjelde. Ca2015

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja el anlegg

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Privat avtale mellom naboene angående snø brøyting

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

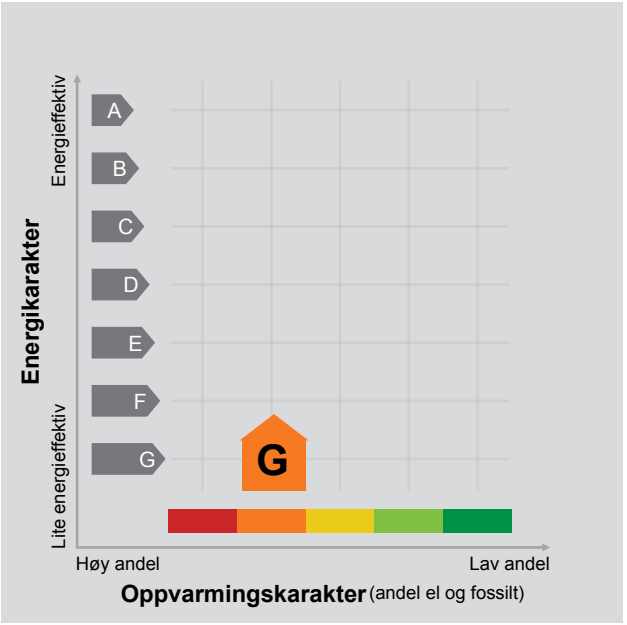
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/08/2024 13:56:31 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Ilaveien 9
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149552715
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21369
Dato	07.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ilaveien 9
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 238/10
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 113 m²
Frittstående bod
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 118 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.09.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.09.2024
Referansenummer	15060818
Meglerforetakets oppdragsnummer	49-0064/24
Hjemmelshaver/selger	Erik Kristian Solli
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Jånn og Eirik Kristian Solli
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	09.09.2024 14:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ilaveien 9
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	238/10
Tomt	Eiet tomt: 719 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ca 1912	Ukjent, 2002 og 2014	
Frittstående bod	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Ilaveien 9 på Nedre Ormerud, Nordre Follo kommune. Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Oppstillingsplasser i gårdsplass.

Enebolig fra ca 1912, påbygget ca 2002, ca 2008 og 2014. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og betong. Yttervegger og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med metallplater. Profilert entrédør av tre med glassfelt. Verandadør og vinduer med karmer av aluminium og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer av tre og to-lags glass fra 2014.

Enebolig over tre etasjer.
Boligen består av:
Kjeller: Åpent kjellerrom.
1.etasje: Entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning.
Innredet loft: Gang, tre soverom og åpent loftsrom.
Utgang fra kontor til veranda.
Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med luft-luft varmepumpe.

Frittstående bod i hage.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Råkjeller		Spesielle observasjoner	10	
		Overflater vegger	10	
		Innerdører	10	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	12	
Etasjeskiller - Innredet loft		Skjevhetsmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Brann		Brannslokkingsutstyr	14	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Dører	15	
Yttertak		Konstruksjon	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Annet	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Annet	16	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	17	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	17	
		Alder	17	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	17	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	17	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Innredet loft	38			38	
	Gang, tre soverom og åpent loftsrom				
1.etasje	66			66	41
	Entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning				Overbygget inngangsparti og veranda
Kjeller		9		9	
		Åpent kjellerrom			
SUM	104	9		113	41
	Total bruksareal: 113 m²				

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

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 61 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 23 m².

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m², men grunnet lav takhøyde er kun 9 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m².
Ved utregning av GUA er kun delen med støpt gulv i rommet med lav himlingshøyde medregnet og ikke delen med synlig fjell.

Arealet av frittstående bod er et ca areal. Grunnet løsøre var det ikke mulig å foreta en korrekt oppmåling av bygningen. Det kan ikke utelukkes at deler av arealet ikke er måleverdige grunnet lav himlingshøyde.

Boligen inneholder 101 m² P-ROM og 3 m² S-ROM(åpent loftsrom).

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent årstall med dusjnisje påbygget ca 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i glatte malte flater, ubehandlet gips, malt panel og fliser. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Montert downlights i dusjnisje. Innredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Overskap med speildører på vegg med overlys over servant. Dusjnisje med glassdør med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

TG 3 | Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
Eldre tettesjikt med ukjent restlevetid.
Det er vurdert til at det ikke er etablert tilstrekkelig tettesjikt i overgang mellom påbygget dusjnisje og øvrige deler av rommet.
Eldre vann-/avløpsrør med ukjent restlevetid.
Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett/klemring er korrekt utført.
Åpen veggkonstruksjon samt ubehandlet gips, fare for fukt i konstruksjonen.
Kun naturlig avtrekk.
Det er ikke etablert luftespalte mellom karm og dørblad.
Servantskap/innredning bærer preg av alder/slitasje.
Riss/sprekk i veggflis ved lufteventil.
Observert svertesopp på mykfugger i dusjnisje.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,4 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt 10,4 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra ca 2014. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 | Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, anbefales etablert.

Annet

Deter ikke montert komfyrvakt, anbefales etablert.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i stue og kontor. Vegger utført i ubehandlet/malt panel, malt strietapet og glatte malte flater. Himlingsflater utført i ubehandlet/malt panel og glatte malte flater med downlights. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Råkjeller

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater utført i pusset betong samt synlig fjell. Vegger utført i malt/pusset grunnmur. Himlingsflater utført i pussede malte flater og panelbord samt spon/huntonit plater.

Til informasjon:
Ikke utlektede vegger fra grunnmur.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv

TG 2

Spesielle observasjoner	Det ble registrert "kjellerlukt". Dette kan indikere fuktproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert merker på grunnfjell i kjeller som antyder tidvis fuktinnsig. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Gulvflater utført i laminat samt sponplater. Vegger utført i malt panel, glatte malte flater og åpen veggkonstruksjon. Himlingsflater utført i himlingsplater, malt/ubehandlet panel og glatte malte flater. Montert downlights i gang og soverom 1. Profilerte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

TGIU	Helhetsvurdering	Det er ikke adkomst til loftet for inspeksjon. Adkomst bør etableres.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggår utført i teglstein. Skorstein er ikke ført over tak.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Per dags dato er ikke skorstein funksjonell, ved eventuell bruk må det påberegnes større arbeider samt kostnader.

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene.

TG 3	Innvendige trapper	TG2 gjelder: Det er ikke håndløper i trappen. TG3 gjelder: Det er ikke etablert rekkverk i trappen eller rundt trappeåpning, fare for fall. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter på soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 35 mm. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Etasjeskiller - Innredet loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 23 mm. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm på soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran for vann er plassert i åpent kjellerrom. Varmtvannsbereder på ca 198L fra 1997 plassert i åpent kjellerrom. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke for avløp er plassert i åpent kjellerrom. Luft-luft varmepumpe fra ca 2004 plassert i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke

TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre kobberrør i kjeller: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre avløpsrør av plast og støpejern i kjeller: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Funksjonssvikt/svekkelse med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
Kjeller: 1,99 meter.
1. etasje: 2,29 meter i entré samt bad og 2,4 meter i øvrige rom.
Innredet loft: 2,34 meter i gang. 0,76-2,48 meter på soverom 1. 0,74-2,33 meter på soverom 2 og 1,06-2,25 meter på soverom 3.

Radon

TG 2

Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang, innredet loft.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Kursfortegnelse samsvar ikke med antall sikringer. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Røykvarslere - Rømningsveier	
TG 3	Brannslokkingsutstyr	Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Dører og vinduer

Profilert entrédør av tre med glassfelt. Verandadør og vinduer med karmer av aluminium og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer av tre og to-lags glass fra 2014.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer

TG 2	Dører	TG2 gjelder dør til kjeller: Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra 2014.
Undertak fra 2014, av duk (forenklet undertak).
Renner og nedløp i metall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Gesimsløsninger

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
TG 2	Konstruksjon	Se punkt konstruksjonsoppbygging under innredet loft.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales. Det er registrert deformasjoner på takrenner mot sydøst. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Deler av gesims er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kontor til sydvest-vendt veranda på 33 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,93 meter.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Det er observert skjevheter på søyler. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng

Overbygget nordøst-vendt inngangsparti på 8 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,8 meter.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Helhetsvurdering	Trapp tilfredsstiller ikke krav til rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår og ukjent årstall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
TG 2	Annet	Tidligere vindu i grunnmur mot vest er tettet på en slik måte at ved nedbør kan det ikke utelukkes innsig av fukt/vann. Utbedrende tiltak anbefales.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann fra yttertak og bortledning

TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong, naturstein og murkonstruksjoner.

TG 2	Forstøtningsmurer	Stedvis observert avskalling på støttemur mot nordvest. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst om at er fra ca 2015.

TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående utebod.
Bygning i trekonstruksjoner(laft).
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med shingel.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

TG 2	Annet		Isolasjon i gulv konstruksjoner under entré henger. Dette kan medføre dårlig isolasjonsevne samt øke risiko for kondensering/fuktproblematikk. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



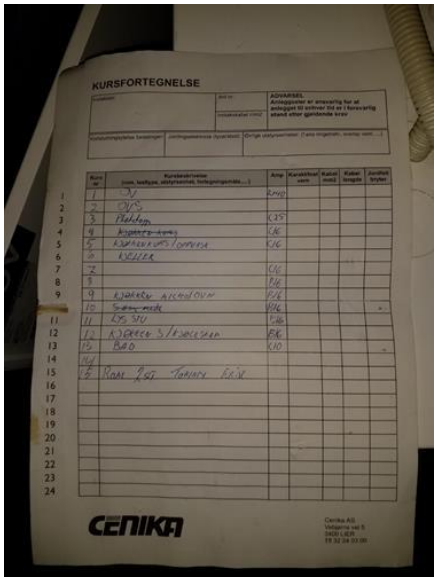
Kommentar - [Sluk bad]



Kommentar - [Sluk dusjnisje]



Kommentar - [Sikringsskap]



Kommentar - [Kursfortegnelse]

Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/10
Arkiv: GNR 38/10
Saksnr: 15/1760-2
Vedtak: 197/15
Saksbeh.: FBT

Dato: 02.07.2015

Antonsen Illustrasjon
Brønnerudveien 44
1430 ÅS

TILLATELSE OG DISPENSASJON JF. pbl. § 20-1 og § 19-2
ettrinnsbehandling etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 nr. 71

SAKSOPPLYSNINGER

Gjelder:	Søknad om tillatelse til tiltak - fasadeendring
Adresse byggested:	Ilaveien 9
Tiltakshaver:	Erik Solli
Ansvarlig søker:	Antonsen Illustrasjon
Søknad mottatt:	18.08.2014
Søknad komplett:	02.07.2015

Eiendommen er regulert til byggeområde i henhold til reguleringsbestemmelser for nedre Ormerud, stadfestet 26.05.1983 og reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune, vedtatt 14.02.07, sist endret 25.03.14

- Tiltaket vil ikke endre eiendommens bebygd areal (BYA).
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til pbl. § 21-3.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

OPPSUMMERING

Det gis tillatelse til fasadeendring og endret takkonstruksjon. Søknaden ligger innenfor vilkårene i pbl § 21-7 om 12 ukers saksbehandlingstid. Tillatelsen forutsetter at nærmere angitte vilkår er oppfylt, se kommunens vurdering nedenfor.

Det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot vei.

SAKENS BAKGRUNN

Ansvarlig søker opplyser om søknaden
Tiltakshaver ønsker å etterisolere og bygge om taket. Taket har i dag en for som gjør at det er utsatt for vannlekkasjer. Det installeres også nye vinduer og fasadene på huset oppgraderes.

Huset ligger innenfor byggegrense mot vei og det må derfor søkes dispensasjon for å få tillatelse til fasadeendringene og ombyggingen av taket.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonen
Tiltaket vil ikke endre bebygd areal, møne- eller gesimshøyde. Det er kun snakk om fasadeendringer på huset som står der i dag og noen endringer av takkonstruksjonen. Byggegrense mot vei går rett gjennom tiltakshavers hus. Ansvarlig søker skriver at dette er en gammel veiregulering. Fasadeendringen vil ikke ha noen innvirkning på byggegrense.

NABOMERKNADER

Nabomerknad fra nabo Seregno og Rey
Det er mottatt nabomerknader fra nabo Lucrecia Seregno og Antonio Rey, Ilaveien 13, datert 04.08.2014.

Nabo lurer på hva tiltaket gjelder og hvorfor det må søkes dispensasjon. De ønsker at fasadeendringen tydeliggjøres og informasjon om hva endringene går på før de svarer ytterligere på nabovarselet.

Svar på nabomerknad fra ansvarlig søker
Ansvarlig søker skriver at han har sendt over nye tegninger av eksisterende fasade til nabo. Da kommer det tydeligere frem hva som skal gjøres. Ansvarlig søker forklarer at dispensasjonen trengs siden byggegrensen går rett gjennom huset til tiltakshaver.

BYGGESAKSKONTORETS KOMMENTAR

Nytt saksnummer
Oppegård kommune gikk den 01.02.2015 over til fullelektronisk saksbehandlingssystem. I den forbindelse er også alle eldre pågående saker overført til nye saksnummer. Nytt saksnummer for deres sak er 15/1760 (tidligere saksnr. Var 14/1976). Vi ber dere vennligst om å benytte det nye saksnummeret ved henvendelse til kommunen i fremtiden.

Vurdering av nabomerknader
Nabo har fått klarhet i det han lurer på og svarer 04.09.2014 at saken er avklart. Tiltaket som skal utføres er å strekke ut takvinkelen for å hindre vannlekkasjer og rehibilitere og endre materialet på fasadene. Dispensasjonsforholdet i denne saken blir litt spesielt siden byggegrensen mot vei ligger gjennom hele huset. Forklaringen på dette er at huset ble bygget før byggegrensen til Skiveien kom.

Vurdering av dispensasjonen
Huset til tiltakshaver har byggegrensen mot Skiveien gjennom midt gjennom boligen. Alle tiltak som skal utføres på husets østside krever derfor dispensasjonssøknad. Tiltakshaver ønsker å endre takkonstruksjonen og fornye fasadene på huset. Det må derfor søkes dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2 at følgende vilkår må være ivaretatt for at dispensasjon skal kunne gis:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke vesentlig bli tilsidesatt
- fordelene må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene med tiltaket

Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Byggegrenser mot vei skal sikre og ivareta de krav man har til veisystemet og trafikken, blant annet trafikksikkerhet, frisikt, vedlikehold og drift, arealbehov ved mulig utvidelse, samt naturmangfoldet langs veien.

Fasadeendringen og ombygging av taket vil ikke endre husets høyder eller areal. Det er små endringer som ikke vil ha noen konsekvens for frisikt, vedlikehold og drift eller naturmangfoldet langs veien. Huset vil stå akkurat samme sted som det står i dag og ved en eventuell utvidelse av Skiveien i fremtiden vil situasjonen være den samme før og etter dette tiltaket.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet blir i det følgende om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dette tiltaket omfatter i all hovedsak, en rehabilitering av boligen. Takkonstruksjonen endres noe og det utføres fasadeendringer på alle fasadene. Men tiltaket vil ikke påvirke naboer eller trafikkforholdene på Skiveien. Tiltakshaver ønsker ikke å utvide boligen og byggesakskontoret mener dette er en beskjeden endring av huset og at det ikke er noen ulemper med tiltaket som skal utføres.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot Ski vei innvilges.

Vurdering av tiltaket
Tiltaket fører ikke til noen endring av bebygd areal, møne- eller gesimshøyde. Tiltakshaver ønsker å endre takkonstruksjonen og fornye fasadene på huset. Deler av fasaden har i dag huntonittplater, resten består av liggende panel. Boligen har saltak med en forlengelse av taket mot nord og et takutstikk/tilbygg mot sør. Dette skaper en knekk på taket som har ført til vannlekkasjer. Denne knekken ønsker tiltakshaver å rette ut slik at taket får et jevnt fall mot nord og sør.

Huset er et 1,5 etasjes hus. Endringen av taket vil skape noe mer loftsplass over 1.etasje, men vill ikke utgjøre noe nytt boareal.

Byggesakskontoret mener at huset vil fremstå som mer helhetlig etter tiltaket og mener at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende

Ansvar

Tiltakshaver plikter å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak etter pbl.§ 23-1. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak eller det er områder som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Ansvarlig foretak skal i søknad om ansvarsrett beskrive ansvarsområdet foretaket har påtatt seg. Begrensninger i ansvarsområdet må særskilt komme fram i søknaden.

Tiltakshaver har søkt om å være selvbygger. Byggesaksforskriften (SAK) § 6-8 sier at:

«Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»

Tiltakshaver har sendt inn dokumentasjon på at han har egen kompetanse til å utføre tiltaket. Søknaden inneholder en bekreftelse fra tidligere arbeidsgiver om at han har utført lignende jobber før.

Godkjente foretak

Foretak:	**Funk.:**	**T.kl.:**	**Fagområde:**	**Godkjent:**	**Opphørt:**
Antonsen Illustrasjon	SØK/PRO		Ansvarlig søker og prosjekterende	02.07.2015	
Erik Solli	UTF		Selvbygger for utførelse av tiltaket.	02.07.2015	

Godkjente tegninger

	Mottatt:	**Godkjent:**	**Utgår:**
Situasjonskart	18.08.2015	02.07.2015	
Fasade øst	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade sør	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade vest	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade nord	13.10.2015	02.07.2015	

Oversikt behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr	B.2c)	kr.	5 523,-
Lokal godkjenning	Antonsen Illustrasjon	kr.	2 990,-
Personlig ansvarsrett	Erik Solli	kr.	2 990,-
Dispensasjon	Dd)	kr.	4 939,-
Sum behandlingsgebyr:		kr.	16 442,-

VEDTAK

Tillatelse kan gis med vilkår, jfr. plan- og bygningslovens § 21-2. Igangsetting til bygge- og anleggstiltak på denne eiendommen er betinget av vilkår gitt i tabellen under.

A. Etter ovennevnte vurdering anses det at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot vei for fasadeendring og ombygging av tak i samsvar med søknad mottatt 18.08.2014.

B. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 21-4 og 22-3 gis det lokal godkjenning til foretakene i oversikten ovenfor på bakgrunn av opplysninger gitt i mottatte søknader 18.08.2014, komplett 02.07.2015. Foretakene plikter å melde fra til kommunen dersom de ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen.

C. I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fasadeendring og ombygging av takkonstruksjonen i samsvar med søknad mottatt 18.08.2014 med senere tillegg mottatt 02.07.2015. Følgende vilkår gjelder for tillatelsen:

Vilkår

	Vilkår – beskrivelse:	**Vilkår må oppfylles:**	**Vilkår stilt:**	**Vilkår oppfylt:**
1.	Behandlingsgebyr må innbetales innen forfall. Faktura pålydende kr. 16 442,- sendes tiltakshaver.	Ved forfall, se faktura.	02.07.2015	Følges opp av regnskaps-kontoret.
2.	Dersom det benyttes ferdigprodukter (moduler) plikter ansvarlig søker å melde fra om dette til byggesakskontoret. Ansvarlige foretak plikter å innhente og oppbevare dokumentasjon på at produkter benyttet i tiltaket er godkjent i Norge.	Før igangsetting.	02.07.2015	

3.	Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	02.07.2015	
4.	Sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet skal sendes inn	Ved anmodning om ferdigattest (for tiltak med krav om avfallsplan og miljøsaneringsplan)	02.07.2015	

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles (stanses) i en periode på to år eller lengre, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er mottatt i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlagte informasjon vedrørende klagerett.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Byggesak og geodata

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler
Byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Erik Solli, Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Lucrecia Seregno og Antonio Rey, Ilaveien 13, 1410 KOLBOTN
Nordre Follo brannvesen IKS, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
VAR

Vedlegg:
Informasjon om klagerett og klagefrist
Viktig tilleggsinformasjon til deg som har fått byggetillatelse.

Nordre Follo kommune

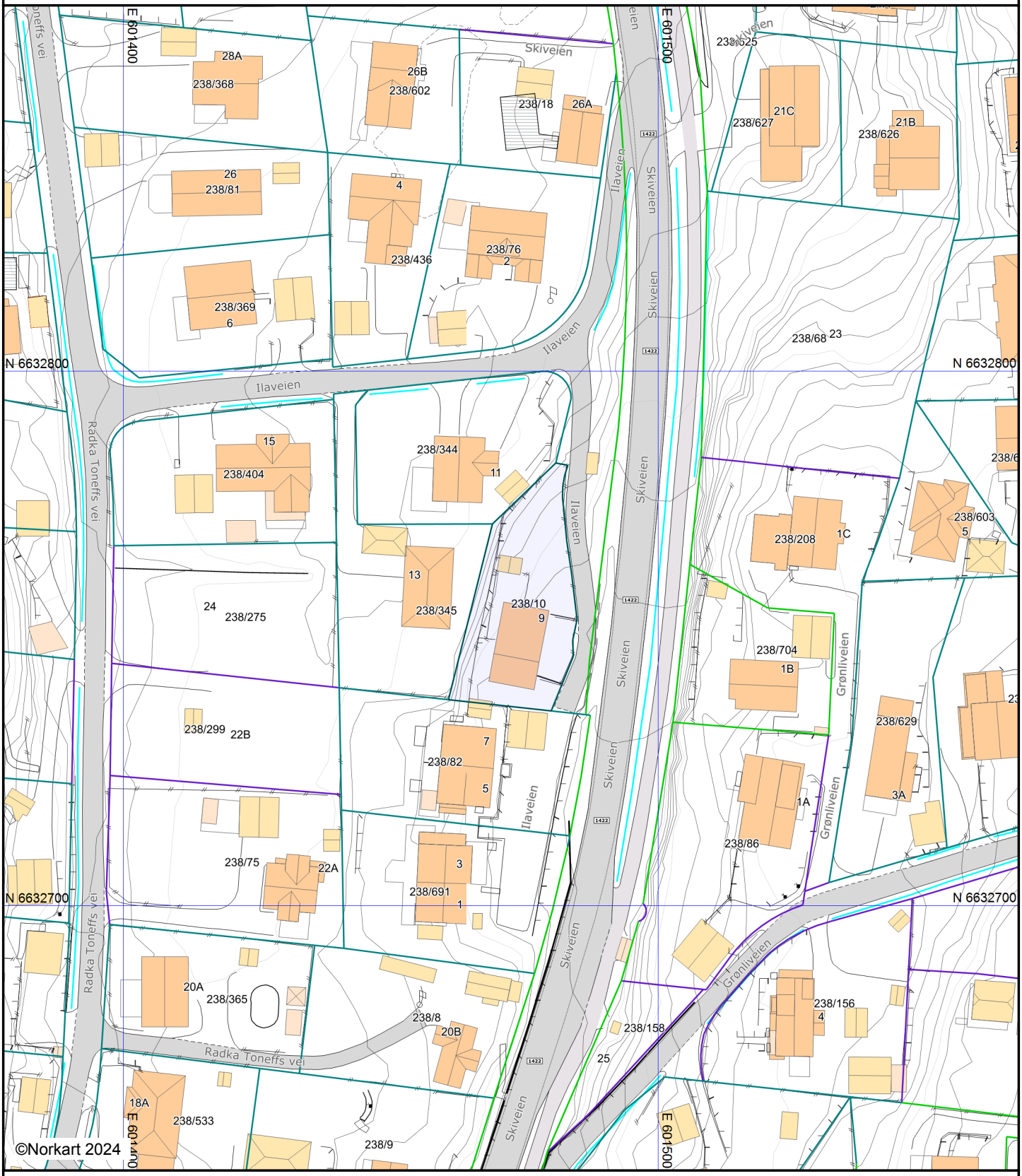
Grunnkart

Eiendom: 238/10
Adresse: Ilaveien 9
Dato: 12.08.2024
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



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.



Salgs- og kjøpsprosessen

Din egen rådgiver på boligmarkedet

Bruk oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen og få en best mulig start. Og en best mulig pris. Vi kaller det Start Smart.

Start smart med din egen rådgiver fra start til mål

Steg 1

Hjelp til å kjøpe

Ofte er det vanskelig å vite hva man egentlig er ute etter – kanskje fordi man ikke vet hva som finnes i markedet eller hva tilsvarende boliger er solgt for. I et kartleggingsmøte med megler hjelper vi deg med nettopp dette. I tillegg tar vi en gjennomgang av boligen og gir tips og råd allerede nå, slik at du kan forberede deg i god tid til et fremtidig salg. Vi kan også begynne å samle kjøpere til deg.

Steg 2

Hjelp med budstrategi

Boligkjøp styres ofte mer av følelser enn fornuft. Da er det godt å ha en spesialist å rådføre seg med og som er på din side. Når du har funnet drømmeboligen handler det om å tenke rasjonelt og opptre smart. Det hjelper vi deg med.

Steg 3

Hjelp til å selge

Når du har kjøpt ny bolig er det mye å tenke på og følelsene er mange. Da er det smart å ha gjort unna salgsforberedelsene og overlate salget til megler. På den måten oppnår du høyest markedspris når det virkelig gjelder. På en enkel og forutsigbar måte.

Vil du starte smart? Snakk med megler eller les mer på **krogsveen.no**

Guide til et bedre kjøp

Her er noen tips og råd til hva du bør tenke på
når du skal finne og kjøpe drømmeboligen.

1. Tenk kjøp og salg samtidig

Tenk kjøp og salg av bolig samtidig. Vi hjelper deg med begge deler slik at du får en best mulig start. Gå inn på krogsveen.no og sjekk din boligverdi.

2. Ha finansieringen i orden

Noe av det viktigste når du skal kjøpe, er å vite hvor mye du har råd til å bruke. Start med en gratis verdivurdering hos oss.

3. Gjør målrettet boligsøk

Vår boligmatch hjelper deg med å finne riktig bolig og velge de riktige visningene. Fortell oss hva akkurat hva du er ute etter, så sender vi deg melding når vi finner boliger som matcher.

4. Forbered deg godt til visning

Tenk på hva du skal se etter på visning og det er mindre sjanse for å kjøpe katta i sekken. Ønsker du hjelp til forberedelser eller ha med en ekspert med på visning, kan du bruke oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen.

5. Ikke betal mer enn du må

Følg med på markedet og se hva boligene går for i området. Du kan også sjekke prisutviklingen på krogsveen.no. Bruk våre meglere hvis du ønsker en grundig prisvurdering.

6. Planlegg budrunden

Det lønner seg å sette seg godt inn i prosessen og regler for budrunden. Sett en grense på hvor høyt du er villig til å gå og legg opp en klar taktikk.

7. Kontraktsmøte og overtakelse

Du får tilsendt kjøpskontrakt på forhånd. Gå grundig gjennom alt som står der og spør megler når du lurer på noe. Husk også på å forsikre eiendommen fra og med overtagelsesdatoen.

8. Gjør flytting enkelt

Når du selger eller kjøper bolig hos oss slipper du å tenke på flyttevask, pakking, lagring og transport. Vi fikser alt for deg!

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Løsøre og tilbehør

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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	**15.050 kroner**
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på **krogsveen.no**

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på **krogsveen.no**

Flytt uten stress

UTLEIE KROGSVEEN

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se **krogsveen.no/utleie** eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



Utleie
Krogsveen

TRYGT HJEM SIDEN 1975

Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.



Krogsveen



BEFARINGSRAPPORT ELEKTRO

Oppdragsgiver:	Sedgwick Norway AS v/David Brondbo
Skadested:	Ilaveien 9
Postnr./sted	1410 Kolbotn
Skadenummer:	30876774
Takstfirma:	Inspect Energi AS
Org. nummer:	931 474 081
Takstingeniør:	Knut-Egil Johansen
Adresse:	Postboks 751
Postnr./sted:	3003 DRAMMEN
Epost:	knut-egil@inspect.no
Telefon:	+47 977 16 901
Til stede på befaring:	Knut-Egil Johansen – el-takstingeniør
Rekvirert dato:	17.02.2025
Befaring dato:	03.03.2025
Rapport dato:	09.04.2025

Vurderinger til el-takstingeniøren

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern el-takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. El-takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til el-takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Rapporten tar ikke stilling til om reklamasjonen er berettiget, rapporten er kun en teknisk beskrivelse av punktene det reklameres på.

Takstingeniørens bakgrunn

- El. Installatør gr. L
- NEMKO 405-1 sertifisert
- NEMKO 405-2-3 sertifisert
- NEMKO 405-3 sertifisert
- Fagskole ingeniør elkraft
- Fagbrev gruppe L. elektrofag

Mottatte dokumenter

- ✓ Salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema
- ✓ Bilder fra kjøper

Mandat

Inspect Energi AS er rekvirert av Sedgwick Norway AS for å vurdere:

1. Avvik på el-anlegg

Bakgrunn

Enebolig opprinnelig fra 1920, påbygget rundt 2002, 2008 og 2014 beliggende på Nedre Ormerud i Nordre Follo Kommune. Boligen er over tre etasjer og på 113 m^2.

I egenerklæringsskjema er det opplyst at hele det elektriske anlegget ble byttet ca. 2015 og at det er utført el-kontroll.

I tilstandsrapporten er det opplyst at det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert.

Det elektriske anlegget er gitt TG2 med konklusjon: «*Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.*» Takstingeniør beskriver i «sjekkliste dokumentasjon» at samsvarserklæring ikke er fremlagt på befaringstidspunktet.

Det er gjort en visuell inspeksjon av boligen. Punktene som er registrert i denne rapporten er avvik undertegnede kunne se ved befaring og oversendte bilder fra kjøper. Det er ikke foretatt inspeksjon i koblingspunkter.

Opplysninger fra salgsdokumentasjonen

I tilstandsrapporten er det følgende opplysninger om det elektriske anlegget

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang, innredet loft.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Kursfortegnelse samsvar ikke med antall sikringer. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.08.2024.

I egenerklæringsskjema er det gitt følgende opplysninger om det elektriske anlegget

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn	Oppegård elektriske
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Bytt av hele elektriske anlegget . Eirik Bjelde. Ca2015

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja el anlegg

1. Kjeller

Opplysninger fra tilstandsrapport og salgsoppgaven:

TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn	Oppegård elektriske
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og	Bytt av hele elektriske anlegget . Eirik Bjelde. Ca2015

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja el anlegg

Det elektriske anlegget i kjelleren bærer preg av å være fra byggeår med noen utvidelser i nyere tid som er ufagmessig utført og i strid med FEL (forskrift om elektriske lavspenningsanlegg).

1.1 Løse ledninger, kabler og åpne koblingspunkter

Det ble observert løse kabler i kjeller. Dette er beskrevet av takstingeniør Kenneth Lesteberg i tilstandsrapporten. Det er gitt feil tilstandsgrad i henhold til NS3600, løse ledninger skal være TG3.

Observerte mangler				
	Generelt om ledningsanlegget			
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?			Kommentar: Ja gir TG 3. Veiledning: Det kan for eksempel være mis-farging av deksler på stikkontakter, brytere, koblingsbokser, ledninger eller rundt lyskilder. Er det løse kabler og/eller løst elektrisk utstyr for faste installasjoner?

Det ble observert åpne koblingspunkter med påsatt spenning. Noe som er berøringsfarlig. Dette er avvik fra FEL§20. Det ble også observert kabler som var klipt, men ikke avsluttet i koblingsboks eller fjernet. Arbeidet som er utført i kjelleren i nyere tid er ufagmessig.

Store deler av el-anlegget i kjelleren må legges opp på nytt, fjernes eller avsluttet forskriftsmessig. De delene av installasjonen som er forskriftsmessig utført, benyttes videre. Estimert kostnad kr 6 860,- eks. mva.

1.2 Plugg til varmtvannsbereder

Ledning til varmtvannsbereder var for kort for å rekke bort til stikkontakten. Varmtvannsberederen var derfor tilkoblet med skjøteledning. Dette er ikke i henhold til DSB sine retningslinjer for bruk av skjøteledning og avvik fra FEL§23.

Varmtvannsberederen er fra 1997, og gitt TG2 på grunn av alder.

Stikkontakten til varmtvannsberederen må flyttes nærmere slik at ledning er lang nok. Estimert kostnad kr 2 250,- eks. mva.

1.3 Takarmaturer mangler deksel

Det er montert tre takarmaturer i kjelleren som mangler deksel. Avvik fra FEL§20. Det ble ikke observert noen deksler liggende i kjelleren, lampene må derfor byttes ut. Lampene er fra tidlig 2000-tallet og har passert over halvparten av forventet levetid.

Estimert kostnad kr 5 400,- eks. mva.

1.4 Oppgradering til 2015-standard

Dersom el-anlegget i kjelleren skal være i henhold til 2015-standard, jfr opplysning i egenerklæring, må hele anlegget rives og bygges på nytt fordi kablene ned til kjelleren og i kjelleren er fra rundt 1980-tallet. Dette må da etableres:

- Ny kurs til vaskemaskin fra sikringsskapet
- Ny kurs til varmtvannsbereder fra sikringsskapet
- Ny tilførsel til kjeller som kobles på entre 1. etasje
- Nytt elektrisk utstyr som stikkontakter, lamper og brytere. Det legges til grunn ett dobbelt uttak i bodene.

Estimert kostnad kr 23 416,- eks. mva.

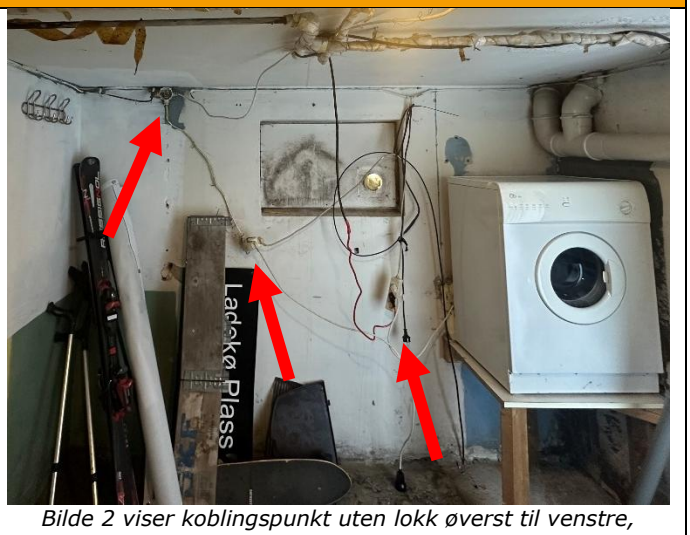
Oppsummering av kostnader

Totalt estimert kostnad for å få kjeller i forskriftsmessig stand kr 14 030,- eks. mva.
Estimert kostnad for å få det elektriske anlegget i kjelleren til 2015-standard kr 23 416,- eks. mva.

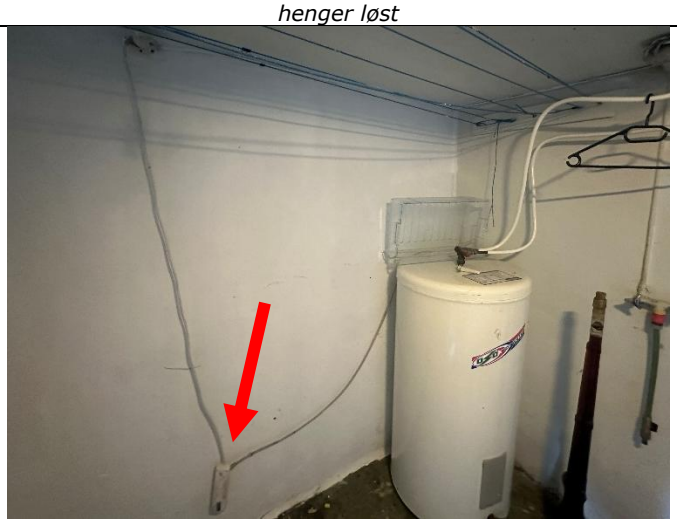
Bilder



Bilde 1 viser lampe som mangler deksel og ledning som henger løst



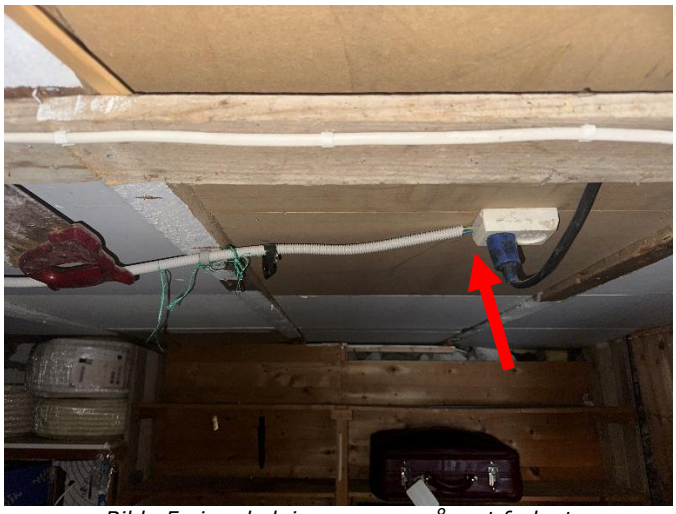
Bilde 2 viser koblingspunkt uten lokk øverst til venstre, stikkontakt som ikke er festet i midten og skjøteledning som henger til høyre.



Bilde 3 pilen viser at varmtvannsberederen er koblet via skjøteledning



Bilde 4 oversiktsbilde som viser kabling i kjelleren



Bilde 5 viser ledninger som er åpent forlagt



Bilde 6 viser ledninger til lampe som ikke er festet og lampe som mangler deksel.



Bilde 7 pilene viser koblingspunkt uten deksel og et rør som er avsluttet før stikkontakten. Alle ledninger og kabler i bilder er ufagmessig utført.



Bilde 8 pilen viser kabel hvor det er åpent kobber

2. Gang og varmekabler i stue

Opplysninger fra tilstandsrapport og salgsoppgaven:

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja el anlegg

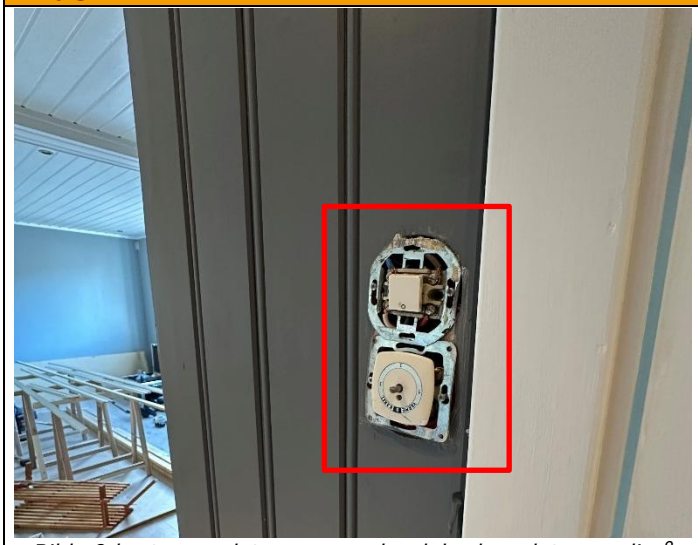
2.1 Bryterpanel for gangen

Bryterpanel til badet mangler deksler. Anlegget er spenningssatt og det er berøringsfare. Avvik fra FEL§20. Kjøper sier på telefon at det har vært slik siden de tok over boligen. Det er ikke beskrevet i tilstandsrapporten at det mangler deksel til bryterpanelet. Bryterpanelet er fra 1970-tallet og det er ikke mulig å få reservedeler til dette. Priser derfor inn en ny bryter med termostat.

Estimert kostnad for nytt bryterpanel kr 5 602,- eks. mva.

En el-kontroll som selger skriver i egenerklæringsskjema at er utført, ville med stor sannsynlighet oppdaget forholdet.

Bilder



Bilde 9 bryterpanelet som mangler deksel og det er mulig å komme i berøring med spenningsførende deler

3. Soverom 1. etasje

Opplysninger fra tilstandsrapport og salgsoppgaven:

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

3.1 Koblingspunkt og utstyr skjult i taket
Kjøper har påbegynt renovering av soverommet i 1. etasje. I forbindelse med at taket ble revet, ble det avdekt et koblingspunkt som er gjort med en sukkerbit. Bruk av sukkerbit for sammenkobling av to ledninger i samme klemme er ikke fagmessig utførelse.

Driver til downlightene var festet i taket og ikke mulig å skifte.

Koblingspunkter og utstyr har vært skjult bak himlingsplater og ville ikke blitt avdekt dersom ikke taket var fjernet.

Alle koblingspunkter i en elektrisk installasjon skal være tilgjengelig for drift og ettersyn. Punktene er avvik fra FEL§17 og §22 på oppføringstidspunktet.

Tiltak:
- Ledningen fra koblingsboksen på veggen til driverene må byttes og legges i rør
- Driverene plasseres i downligtskassene med rørføringer mellom
- Sette opp downlightskasser med rørføringer mellom kassene
- Alderen på driveren og downlightene er ukjent. I utgangspunktet kan dette benyttes videre og dette legges til grunn for undertegnedes vurdering.

Estimert kostnad kr 9 880,- eks. mva. I tillegg er det bygningsmessig arbeid for å få fjernet det eksisterende og lagt opp nytt.

Bilder



Bilde 10, oversendt av eier. Piler markerer driverne og koblingsklemme som lå skjult bak taket



Bilde 11 oversendt av eier. Viser nærbilde av koblingsklemme i taket

4. Bad 1. etasje

4.1 Kobling av belysning over servant

I tilstandsrapporten er det opplyst om manglende deksel for belysning over servant på bad. Selger har i egenerklæringsskjema skrevet at alt elektrisk i huset er byttet ut av faglært elektriker i 2015.

Åpent koblingspunkt er avvik fra FEL§20 på oppføringstidspunktet.

Tiltak:
- Lokk på koblingsboks
- Kabel mellom koblingsboks og lampe
- Nye koblingsklemmer

Estimert kostnad kr 1 770,- eks. mva.

4.2 Kabel over ventil i dusjen

Det er en løs kabel som ikke er forskriftsmessig avsluttet eller tilkoblet. Kabelen har synlig kobber som kan være spenningsførende. Avvik fra FEL§20 på oppføringstidspunktet. Denne må avsluttes i en koblingsboks. Utførelsen er ufagmessig og ville med stor sannsynlighet blitt oppdaget på en el-kontroll.

Tiltak:
- Montere koblingsboks tilpasset plassering i dusjsonen der kabelen avsluttes

Estimert kostnad kr 2 194,- eks. mva.

Oppsummering av kostnader

Estimert kostnad for avdekte forhold på badet kr 3 964,- eks. mva.

Bilder



Bilde 12 pilen markerer koblingspunkt over speilbelysning



Bilde 13 pilen markerer kabel over lufteventil

5. Utvendig

Opplysninger fra tilstandsrapport og egenerklæringsskjema

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

5.1 El-installasjon utvendig

I tilstandsrapporten er det påpekt at det mangler deksel for belysning utenfor dør til kjeller.

Ved befaringen ble det observert bruk av skjøteledning til en bryter som mangler deksel, som går via en baderomslampe der det er koblet strøm videre via skjøteledning til en bryter som er beregnet for bruk innendørs, med en løs kabel ut fra bryteren som går opp en stolpe til en lyskaster. Punktet er avvik fra FEL§20, 28 og 36 på oppføringstidspunktet. Avviket ville med stor sannsynlighet blitt oppdaget på en el-kontroll.

Tiltak:
- Fjerne hele installasjonen og legge opp på nytt med egnet utstyr fra kjellerrom til lampe i stolpe

Estimert kostnad kr 7 220,- eks. mva.

5.2 Skjøteledning til utvendige stikkontakter

Ved befaringen ble det observert en sort skjøteledning i kjelleren som var koblet direkte til utestikkontakter. Utestikkontakten er skadet og må byttes ut. Utførelsen er ufagmessig og ville med stor sannsynlighet blitt oppdaget på en el-kontroll. Punktet er avvik fra FEL§16 og 23.

Tiltak:
- Fjerne skjøteledningen
- Montere nye utestikkontakter som kobles til nærmeste tilgjengelig punkt

Estimert kostnad kr 4 231,- eks. mva.

Oppsummering av kostnader

Estimert kostnad for å rette avdekte forhold utvendig kr 11 453,- eks. mva.

Bilder



Bilde 14 viser lysbryter som mangler deksel med påsatt spenning



Bilde 15 viser baderomsarmatur hvor det er tilkoblet en skjøteledning videre til utelampa se de neste bildene



Bilde 16 viser lysbryter som er beregnet for innebruk som er brukt ute



Bilde 17 viser ledning som ikke er festet og lampe



Bilde 18 skjøteledning som er brukt til fast opplegg



Bilde 19 viser skade på stikkontakten



Bilde 20 kabelen går inn gjennom ytterveggen koblet til stikkontakten i taket

6. Jordingsanlegg

Opplysninger fra tilstandsrapport og egenerklæringsskjema

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn	Oppegård elektriske
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Bytt av hele elektriske anlegget . Eirik Bjelde. Ca2015

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja el anlegg

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

6.1 Jordelektrode

Det er opplyst i egenerklæringsskjema *«bytt av hele elektriske anlegg . Erik Bjelde. Ca2015».*
Å bruke vannrør som jordelektrode i nyinstallasjoner ble avviklet rundt 1970, da måtte man ha en egen jordelektrode, som jordspyd, jord line eller lignende. Ved bytte av hele det elektriske anlegget, er det naturlig at jordelektroden også oppgraderes.

Jordelektroden er trolig fra før 1970 og ikke i henhold til 2015-standard.

Tiltak:
- Etablere to jordspyd diagonalt for boligen.

Estimert kostnad kr 17 058,- eks. mva.

Bilder



Bilde 21 viser vannrøret som benyttes som jordelektrode

7. Loftsrom

Opplysninger fra tilstandsrapport og salgsoppgaven:

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson. Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

7.1 Løse kabler og rør

Det ble observert løse kabler og ledninger i åpent loftsrom. I henhold til NS3600 er det TG3 hvis man kan svare «ja» på at det er *«synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?»*

Observerte mangler				
	Generelt om ledningsanlegget			
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?			Kommentar: Ja gir TG 3. Veiledning: Det kan for eksempel være mis-farging av deksler på stikkontakter, brytere, koblingsbokser, ledninger eller rundt lyskilder. Er det løse kabler og/eller løst elektrisk utstyr for faste installasjoner?

Bilder



Bilde 22 viser løse rør og ledninger i loftet

8. Anbefaling

Opplysninger fra tilstandsrapport og salgsoppgaven:

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

8.1 Anbefaling

Basert på de funnene som er gjort i anlegget på befaringen, med ufagmessig, vil undertegnede anbefale at det utføres en utvidet el-kontroll der et representativt utvalg koblingspunkter i hvert rom kontrolleres for avvik. Dette blir også anbefalt i tilstandsrapporten.

Estimert kostnad kr 26 000,- eks. mva. og kan utføres av Inspect Energi AS

Oppsummering av saken

- I egenerklæringsskjema er det opplyst at alt elektrisk anlegg ble byttet i 2015. Dette stemmer ikke med faktisk tilstand på anlegget. Deler av det elektriske anlegget ser ut til å være byttet i 2015.
- Det er opplyst av selger at det foreligger el-tilsynsrapport fra de siste fem år, men dette er ikke fremlagt for takstingeniør.
- Det er observert en ufagmessig arbeid og avvik fra FEL.

Oppsummering av kostnader

Pos	Beskrivelse	materialer	arbeid	sum
1	**Kjeller**			
	Løse ledninger, kabler og åpne koblingsbokser	1 250	5 610	6 860
	Varmtvannsbereder	210	2 040	2 250
	Takarmaturer	2 340	3 060	5 400
	Oppgradering til 2015-standard (opsjon)	*7 096*	*16 320*	*23 416*
	Sum kjeller			**14 510**
2	**Bryterpanel i gang**			
	Bryterpanel i gang	3 052	2 550	5 602
	Sum bryterpanel i gang			**5 602**
3	**Soverom 1. etasje**			
	Koblingspunkt og utstyr skjult i taket	1 720	8 160	9 880
	Sum soverom 1. etasje			**9 880**
4	**Bad 1. etasje**			
	Kobling av belysning over servant	240	1 530	1 770
	Kabel over ventil til dusj	154	2 040	2 194
	Sum bad 1. etasje		-	**3 964**
5	**Utvendig**			
	El-installasjon utenfor kjeller	3 142	4 080	7 222
	Skjøteledning til utvendige stikkontakter	1 171	3 060	4 231
	Sum utvendig		-	**11 453**
6	**Jordingsanlegg**			
	Jordelektrode	6 858	10 200	17 058
	Sum jordingsanlegg			**17 058**
7	**Loftsrom**			
	Løse kabler og rør			-
	Sum loftsrom			-
8	**Anbefaling**			
	Utvidet el-kontroll		26 000	26 000
	Sum anbefaling			**26 000**
	Rigg, drift, dokumentasjon, kjøring - 10% av total kostnad			**8 847**
	Estimert kostnad			**97 314**
	25 % merverdiavgift			**24 328**
	Totalt estimerte kostnader inkl. alle poster			**121 642**
	Pris er estimat fra undertegnede og forutsetter en rasjonell fremdrift og at punktene rettes på samme tid. For bindende pristilbud må elektroentreprenør kontaktes.			

Ved den foreslåtte utbedringen vil avvikene som er påpekt i denne rapporten rettes opp og det vil utarbeides forskriftsmessig dokumentasjon. I tillegg vil huseier få 5 års reklamasjonsrett på rettingsarbeidet. For de komponentene og ledningene som byttes ut, starter vedlikehold og utskiftingsintervallet på år 0 etter at arbeidene er utført.

Ta kontakt dersom det er spørsmål til rapporten.

Med vennlig hilsen

El. Installatør | Takstingeniør MNT | Partner
Mobil +47 977 16 901 | knut-egil@inspect.no
Postboks 751 | 3003 Drammen | inspect.no

registrert elinstallatør

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ilaveien 9
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 238/10
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 113 m²
Frittstående bod
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 118 m²

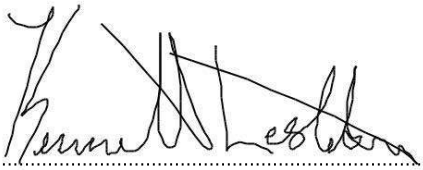
Befaring

Befaringsdato: 03.09.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.09.2024
Referansenummer	15060818
Meglerforetakets oppdragsnummer	49-0064/24
Hjemmelshaver/selger	Erik Kristian Solli
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Jånn og Eirik Kristian Solli
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	09.09.2024 14:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ilaveien 9
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	238/10
Tomt	Eiet tomt: 719 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ca 1912	Ukjent, 2002 og 2014	
Frittstående bod	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Ilaveien 9 på Nedre Ormerud, Nordre Follo kommune. Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Oppstillingsplasser i gårdsplass.

Enebolig fra ca 1912, påbygget ca 2002, ca 2008 og 2014. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og betong. Yttervegger og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med metallplater. Profilert entrédør av tre med glassfelt. Verandadør og vinduer med karmer av aluminium og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer av tre og to-lags glass fra 2014.

Enebolig over tre etasjer.
Boligen består av:
Kjeller: Åpent kjellerrom.
1.etasje: Entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning.
Innredet loft: Gang, tre soverom og åpent loftsrom.
Utgang fra kontor til veranda.
Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med luft-luft varmepumpe.

Frittstående bod i hage.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Råkjeller		Spesielle observasjoner	10	
		Overflater vegger	10	
		Innerdører	10	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	12	
Etasjeskiller - Innredet loft		Skjevhetsmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Brann		Brannslokkingsutstyr	14	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Dører	15	
Yttertak		Konstruksjon	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Annet	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Annet	16	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	17	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	17	
		Alder	17	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	17	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	17	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	18	

Areal

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

Arealbegreper

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

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

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

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

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Innredet loft	38			38	
	Gang, tre soverom og åpent loftsrom				
1.etasje	66			66	41
	Entré, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning				Overbygget inngangsparti og veranda
Kjeller		9		9	
		Åpent kjellerrom			
SUM	104	9		113	41
	Total bruksareal: 113 m²				

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

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 61 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 23 m².

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 21 m², men grunnet lav takhøyde er kun 9 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m².
Ved utregning av GUA er kun delen med støpt gulv i rommet med lav himlingshøyde medregnet og ikke delen med synlig fjell.

Arealet av frittstående bod er et ca areal. Grunnet løsøre var det ikke mulig å foreta en korrekt oppmåling av bygningen. Det kan ikke utelukkes at deler av arealet ikke er måleverdige grunnet lav himlingshøyde.

Boligen inneholder 101 m² P-ROM og 3 m² S-ROM(åpent loftsrom).

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent årstall med dusjnisje påbygget ca 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i glatte malte flater, ubehandlet gips, malt panel og fliser. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Montert downlights i dusjnisje. Innredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Overskap med speildører på vegg med overlys over servant. Dusjnisje med glassdør med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Eldre tettesjikt med ukjent restlevetid. Det er vurdert til at det ikke er etablert tilstrekkelig tettesjikt i overgang mellom påbygget dusjnisje og øvrige deler av rommet. Eldre vann-/avløpsrør med ukjent restlevetid. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett/klemring er korrekt utført. Åpen veggkonstruksjon samt ubehandlet gips, fare for fukt i konstruksjonen. Kun naturlig avtrekk. Det er ikke etablert luftespalte mellom karm og dørblad. Servantskap/innredning bærer preg av alder/slitasje. Riss/sprekk i veggflis ved lufteventil. Observert svertesopp på mykfugger i dusjnisje. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,4 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt 10,4 grader C. Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra ca 2014. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, anbefales etablert.
	Annet	Deter ikke montert komfyrvakt, anbefales etablert.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i stue og kontor. Vegger utført i ubehandlet/malt panel, malt strietapet og glatte malte flater. Himlingsflater utført i ubehandlet/malt panel og glatte malte flater med downlights. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Råkjeller

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater utført i pusset betong samt synlig fjell. Vegger utført i malt/pusset grunnmur. Himlingsflater utført i pussede malte flater og panelbord samt spon/huntonit plater.

Til informasjon:
Ikke utlektede vegger fra grunnmur.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv

TG 2

Spesielle observasjoner	Det ble registrert "kjellerlukt". Dette kan indikere fuktproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert merker på grunnfjell i kjeller som antyder tidvis fuktinnsig. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Gulvflater utført i laminat samt sponplater. Vegger utført i malt panel, glatte malte flater og åpen veggkonstruksjon. Himlingsflater utført i himlingsplater, malt/ubehandlet panel og glatte malte flater. Montert downlights i gang og soverom 1. Profilerte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)		Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv		Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging		Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
	Innerdører		Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

TGIU	Helhetsvurdering	Det er ikke adkomst til loftet for inspeksjon. Adkomst bør etableres.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggår utført i teglstein. Skorstein er ikke ført over tak.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Per dags dato er ikke skorstein funksjonell, ved eventuell bruk må det påberegnes større arbeider samt kostnader.

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene.

TG 3	Innvendige trapper	TG2 gjelder: Det er ikke håndløper i trappen. TG3 gjelder: Det er ikke etablert rekkverk i trappen eller rundt trappeåpning, fare for fall. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter på soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 35 mm. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Etasjeskiller - Innredet loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 23 mm. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm på soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran for vann er plassert i åpent kjellerrom. Varmtvannsbereder på ca 198L fra 1997 plassert i åpent kjellerrom. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke for avløp er plassert i åpent kjellerrom. Luft-luft varmepumpe fra ca 2004 plassert i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Hovedstoppekran - Stakeluke	
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre kobberrør i kjeller: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre avløpsrør av plast og støpejern i kjeller: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Funksjonssvikt/svekkelse med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
Kjeller: 1,99 meter.
1. etasje: 2,29 meter i entré samt bad og 2,4 meter i øvrige rom.
Innredet loft: 2,34 meter i gang. 0,76-2,48 meter på soverom 1. 0,74-2,33 meter på soverom 2 og 1,06-2,25 meter på soverom 3.

Radon

TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang, innredet loft.

TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Manglende/løse deksler ved belysning over servant bad, i åpent kjellerrom mot vest og utenfor dør til kjeller. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

Det observeres løse ledninger ved sikringsskap, åpent loftsrom og åpent kjellerrom. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

Kursfortegnelse samsvar ikke med antall sikringer.

Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Røykvarslere - Rømningsveier

TG 3 | Brannslokkingsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Dører og vinduer

Profilert entrédør av tre med glassfelt. Verandadør og vinduer med karmer av aluminium og to-lags glass fra 2015. Vindu med karmer av tre og to-lags glass fra 2014.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer

TG 2	Dører	TG2 gjelder dør til kjeller: Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra 2014.
Undertak fra 2014, av duk (forenklet undertak).
Renner og nedløp i metall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Gesimsløsninger

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
TG 2	Konstruksjon	Se punkt konstruksjonsoppbygging under innredet loft.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales. Det er registrert deformasjoner på takrenner mot sydøst. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Deler av gesims er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kontor til sydvest-vendt veranda på 33 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,93 meter.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Det er observert skjevheter på søyler. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng

Overbygget nordøst-vendt inngangsparti på 8 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,8 meter.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Helhetsvurdering	Trapp tilfredsstiller ikke krav til rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår og ukjent årstall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
TG 2	Annet	Tidligere vindu i grunnmur mot vest er tettet på en slik måte at ved nedbør kan det ikke utelukkes innsig av fukt/vann. Utbedrende tiltak anbefales.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann fra yttertak og bortledning

TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong, naturstein og murkonstruksjoner.

TG 2	Forstøtningsmurer	Stedvis observert avskalling på støttemur mot nordvest. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst om at er fra ca 2015.

TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående utebod.
Bygning i trekonstruksjoner(laft).
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med shingel.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

TG 2	Annet		Isolasjon i gulv konstruksjoner under entré henger. Dette kan medføre dårlig isolasjonsevne samt øke risiko for kondensering/fuktproblematikk. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



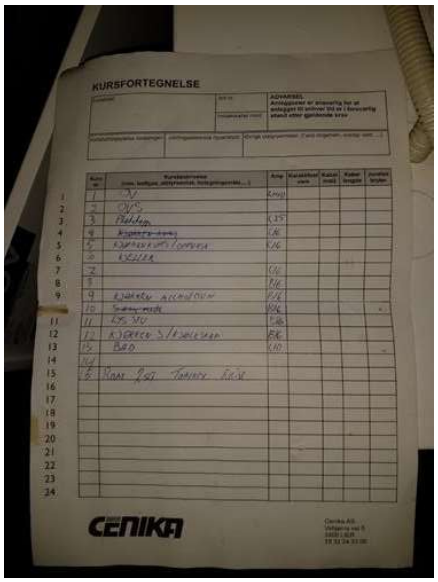
Kommentar - [Sluk bad]



Kommentar - [Sluk dusjnisje]



Kommentar - [Sikringsskap]



Kommentar - [Kursfortegnelse]



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver:	Sedgwick Norway AS
Saksbehandler:	David Modal Brøndbo
Skadenummer:	30876774
Adresse:	Ilaveien 9, 1410 Kolbotn
Befaring:	03.03.25
Tilstede:	Huseier og undertegnede
Takstingeniør:	Magnus Lier
Takstfirma:	Inspect AS
Adresse:	Postboks 751
Postnr./sted:	3003 DRAMMEN
Epost:	magnus@inspect.no
Telefon:	918 89 477

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Takstingeniør:
Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. *For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no*

Rapporten tar ikke stilling til om reklamasjonen er berettiget, rapporten er kun en teknisk beskrivelse av punktene det reklameres på.

Mottatte dokumenter

Dokument	Dato
Salgsoppgave fra	10.09.2024
Egenerklæringsskjema	14.08.2024
Tilstandsrapport	03.09.2024

Enkel bygningsmessig beskrivelse
Enebolig over to plan, opprinnelig fra 1912, beliggende i Nordre Follo kommune. Det er oppført påbygg og utført flere oppgraderinger i senere tid, blant annet nytt tak fra 2015. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og betong. Yttervegger og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner.

Mandat
Oppdragsgiver ønsker en vurdering av de tekniske sidene ved flere forhold, det skal avdekkes årsak, omfang og utbedringskostnader knyttet til forholdene.

Følgende forhold beskrives i denne rapporten:

1. Tak
2. Soverom og utenforliggende terreng
3. Yttervegg ved inngangsparti og damsperre under baderom.
4. Terrasse og innkasset varmepumpe

1. Tak

Forhold:
Etter overtakelse har nåværende huseier avdekket ufagmessig utførelse knyttet til takkonstruksjonen.

Alder:
Alder på bygningsdel er 10 år. Konstruksjonen i yttertaket ble endret i forbindelse med takoverbygg ved inngangspartiet, og hele yttertaket, inkludert undertak, vurderes som nytt fra 2015. Det er benyttet takplater lagt over forenklet undertak.

Referansenivå:
Utførelsen av yttertaket vurderes i henhold til forventet byggeskikk og gjeldende teknisk forskrift på tidspunktet da taket ble fornyet i 2015 (TEK10).



Opplysninger fra salgsdok:
I tilstandsrapporten opplyses det at yttertaket har saltakskonstruksjon og er tekket med metallplater fra 2015. Undertaket består av duk (forenklet undertak) fra samme år, og takrenner og nedløp er utført i metall.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) samt gesimsløsninger er vurdert til tilstandsgrad 1.

Konstruksjon, beslag, renner, nedløp og snøfangere er vurdert til tilstandsgrad 2, med kommentarer om at snøfangerutstyr ikke er etablert, samt at det er registrert en deformasjon på takrennen mot sørøst. Konstruksjon henvises til i beskrivelsen under «innredet loft», hvor det belyses skjevheter i boligen basert på utførte målinger.

Det er videre bemerket at taket er inspisert fra bakkeplan, og at deler av gesimsen ikke var ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at taket er nytt fra 2015, og at arbeidet er utført av et faglært familiemedlem. Selger oppgir videre at det ikke er kjent noen utettheter i taket.

1.1 Vurdering

Boligen er konstruert med et fullisolert skråtak, der det er avgjørende at undertaket er korrekt luftet og at undertaksduken er diffusjonsåpen. Et diffusjonsåpent undertak tillater vanndamp fra innsiden av konstruksjonen å slippe ut, samtidig som det hindrer vanninntrenging utenfra. Dette er nødvendig for å unngå innestengt fukt, kondens og påfølgende skader som mugg, råte og nedbrytning av isolasjon og trekonstruksjoner.

Takflaten over inngangspartiet har et takoverbygg der konstruksjonen og undertaket er synlig, ettersom dette området er utendørs og derfor ikke er isolert (se bilder 1.1-1.4). Undertaksduken er i stor grad eksponert, og det er fra bakkenivå synlig at denne duken skiller seg fra den som er synlig under takutstikket på den andre takflaten til boligen. Ved nærmere inspeksjon identifiserer undertegnede undertaksduken over inngangspartiet som en diffusjonstett duk, tilsvarende og lik i utseende som en presenning.

Videre ble det utført stikkprøver høyere opp på samme takflate, i et område hvor takkonstruksjonen er fullisolert. Her ble det identifisert samme type diffusjonstette duk. Det vurderes derfor at denne duken er benyttet på hele taksiden over inngangspartiet, mens en velkjent og godkjent diffusjonsåpen undertaksduk ser ut til å være benyttet på den andre takflaten (se bilder 1.4-1.5).

Dersom det benyttes diffusjonstette materialer som presenning eller plastduk som undertak, kan fukt bli innestengt i takkonstruksjonen. Dette gjelder særlig damptrykk fra varm og fuktig inneluft som stiger opp og kondenserer mot kalde deler av taket, spesielt om vinteren. Uten mulighet for uttørking kan dette over tid føre til alvorlige fukt- og bygningsskader.

Dette er i strid med relevante krav i teknisk forskrift 2010 og bryter med grunnleggende prinsipper for oppbygging av en slik takkonstruksjon. Under befaringen ble det ikke avdekket synlige konsekvenser av denne løsningen. Bygningsdelene i konstruksjonen med høyest risiko befinner seg i lukkede områder inne i boligen og lot seg ikke inspisere under befaringen.

Yttertaket er fra 2015 og er fortsatt tidlig i forventet levetid før utskifting vanligvis anbefales. Takflaten over inngangspartiet, hvor det er benyttet diffusjonstett undertaksduk, vurderes imidlertid å medføre økt risiko for redusert levetid.
Det bør gjøres tiltak.

Byggforskserien, byggforvaltning:
Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, 700.320

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)			Hen-visning
			Korte	Middels	Lange	
262 Taktekning	Stålplater med plastbelegg	Omlegging. Plater, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt med nye plater.	30	40	50	544.103

Tabellen over kan ikke benyttes for å angi levetid for en konkret bygningsdel, men er en god veiledning for når vedlikehold og oppgradering må påregnes.

1.2 Konklusjon

Bruken av diffusjonstett undertaksduk på hele takflaten over inngangspartiet er ikke i tråd med teknisk forskrift, og vurderes å medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid i den fullisolerte takkonstruksjonen. Tiltak anbefales.

1.3 Utbedring

Det anbefales å fjerne den eksisterende diffusjonstette undertaksduken på hele takflaten over inngangspartiet og erstatte denne med en godkjent diffusjonsåpen undertaksduk.
Tiltaket innebærer:

- Stillas og demontering av 85kvm takplater
- Riv av sløyfer, lekter og diffusjonstett undertaksduk
- Kontroll av konstruksjonen
- Montering av ny diffusjonsåpen undertaksduk, sløyfer, lekter og takplater.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 250 000.- inkl mva.

Estimatet er basert på lignende tilfeller og må ikke forveksles med et bindende pristilbud. Det anbefales å innhente pristilbud fra minst tre ulike aktører.

2. Soverom og utenforliggende terreng

Forhold:
Etter overtakelse har nåværende huseier, i forbindelse med oppussing, avdekket ufagmessig utførelse og påfølgende råteskader på soverommet i 1. etasje.



Alder:
Soverommet i første etasje er en del av et påbygg, antatt oppført i år 2008 eller tidligere, og er bygget over boligens opprinnelige inngangsparti. Før salget var rommet kledd med trepanel i himlingen, malt strietapet på veggene og laminatgulv.

Referansenivå:
Utførelsen vurderes i henhold til forventet byggeskikk og gjeldende teknisk forskrift fra byggeåret.

Opplysninger fra salgsdok:
I tilstandsrapporten fremgår det at det er merkbare skjevheter i soverommet, der høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 35 mm. Det er oppgitt risiko for at det kan være pågående setningsskader, og det anbefales å holde forholdet under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Skjevhetsmålingen er bakgrunnen for at etasjeskillere i første etasje vurderes til tilstandsgrad 2.

Dreneringen er også vurdert til tilstandsgrad 2, med begrunnelse i alder og at det er stor usikkerhet knyttet til om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende tiltak. Det pekes på økt risiko for fuktskader og fuktvandring i konstruksjonene under bakkenivå. Det anbefales jevnlig ettersyn, slik at nødvendige tiltak kan gjennomføres ved behov.

I byggesøknaden fra 2015, som omhandler endring av takkonstruksjonen, beskrives følgende under "Vurdering av tiltaket": *Boligen har saltak med en forlengelse mot nord og et takutstikk/tilbygg mot sør. Dette gir en knekk i takkonstruksjonen, som har forårsaket vannlekkasjer. Tiltakshaver ønsker å utbedre dette ved å rette ut knekken, slik at taket får et jevnt fall mot både nord og sør.*

2.1 Vurdering

Etter at nåværende huseier overtok boligen og påbegynte utbedring av det skjeve soveromsgulvet i 1 etasje, oppdaget huseier at bjelkelaget på soverommet er bygget over og inntil boligens opprinnelige inngangsparti og yttervegger. Bjelkelaget har betydelige skjevheter, og det er påvist omfattende råteskader i nedre del av ytterveggen. I tillegg ble det observert fuktmerker over dampsperren i himlingen (se bilder 2.1 – 2.5).

Skjevhetene i bjelkelaget vurderes å skyldes ufagmessig utførelse i forbindelse med oppbyggingen over den tidligere trappen til inngangspartiet. Avvikene er så store at krav til planhet for legging av parkett eller laminat ikke kan oppfylles.

Råteskadene i nedre del av ytterveggen antas med stor sannsynlighet å skyldes at bunnsvillen er plassert direkte mot grunnmuren. Dette har over tid ført til kapillæroppsug av fukt fra mur

til treverk. Allerede i byggeforskriftene fra 1949 ble det stilt krav om kapillærbrytende sjikt mellom mur og trekonstruksjoner for å forhindre slike skader. Selv om det ikke foreligger dokumentasjon på når påbygget ble oppført, tilsier både materialbruk og utførelse at det ble oppført i en periode hvor dette kravet var velkjent. Under befaring ble det også avdekket at emballasje fra Glava-isolasjon var delvis benyttet som dampsperre, med produksjonsdato 03.07.2004. Dette vurderes for øvrig også som en ufagmessig løsning, både med hensyn til materialvalg og utførelse.

Nedre del av ytterveggen ligger delvis under tilstøtende terreng. Dreneringsforholdene er ikke dokumentert, men på bakgrunn av byggeår og synlige forhold antas de å være mangelfulle. Dette kan ytterligere bidra til fuktpåvirkning av konstruksjonen, spesielt mot grunnmuren, og forsterke kapillæroppsug.

Ytterveggen er i en slik tilstand at utbedring er nødvendig. Den fremstår som en forlengelse av boligens opprinnelige yttervegg, og det kan ikke utelukkes at tilsvarende problemer også gjelder resterende del av boligens yttervegg langs asfaltert gårsdplass. Videre inspeksjon og eventuelle tiltak anbefales.

Fuktmerkene på dampsperren i himlingen vurderes ikke å skyldes en pågående lekkasje fra yttertak eller konstruksjon, da det ikke er registrert nyere fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, som for eksempel soverommet i etasjen over. Det antas at merkene stammer fra tidligere lekkasjer, i tråd med den problematikken som er beskrevet i byggesøknaden for endring av yttertaket fra 2015. Det aktuelle etasjeskillet ligger i knekkpunktet på taket, der lekkasjen beskrevet i byggesøknaden skal ha oppstått.

Årsaken til fuktmerkene kan imidlertid ikke påvises med sikkerhet, og vurderingen bygger på en antatt sannsynlighet. Det er også avdekket svake overganger i dampsperren mellom vegg og himling på yttervegg, noe som under visse forhold kan føre til kondensproblematikk. Omfanget vurderes som begrenset, og det ble ved befaring ikke registrert skader som påvirker bygningsdelenes funksjon.

Konklusjon
Det er avdekket byggtekniske mangler og ufagmessig utførelse på soverommet, inkludert skjevt bjelkelag og omfattende råteskader på yttervegg. Det må gjøres tiltak.

Ytterveggen til soverommet utgjør kun en del av hele boligens yttervegg mot gårdsplassen, og ligger delvis under terreng. Det kan derfor ikke utelukkes at tilsvarende fuktproblematikk også forekommer i den resterende delen av boligens yttervegg.
Det anbefales inspeksjon av hele ytterveggen samt vurdering av utvendig drenering.

2.3 Utbedring

Den råteskadede delen av ytterveggen på soverommet må utbedres, og det må etableres fuktsikring mot grunnmuren. Bjelkelaget må bygges opp på fagmessig måte, og dampsperren mot ytterveggen må utføres damptett før innvendig kledning tilbakeføres og ferdigstilles.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 250 000.- inkl mva.

Estimatet er basert på lignende tilfeller og må ikke forveksles med et bindende pristilbud. Det anbefales å innhente pristilbud fra minst tre ulike aktører.

3. Yttervegg ved inngangsparti og dampsperre under baderom

Forhold:
Under befaring ble det avdekket at ytterveggen langs utvendig trapp er montert direkte mot terreng og mangler tilstrekkelig fundamentering. Det ble også påvist dampsperre på undersiden av bjelkelaget til baderom som støter mot denne veggen



Alder:
Etter opplysninger hentet fra salgsoppgaven er det nærliggende at ytterveggen ble endret til dagens løsning i forbindelse med takombyggingen i 2015, og at baderommet ble etablert omtrent på samme tid.

Referansenivå:
Utførelsen vurderes i henhold til forventet byggeskikk og gjeldende teknisk forskrift fra bygningsdelenes siste endring i 2015.

Opplysninger fra salgsdok:
I tilstandsrapporten fremgår det at boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Konstruksjonen er vurdert til tilstandsgrad 1. Fasader, inkludert kledning, er vurdert til tilstandsgrad 2, med bemerkning om at det mangler luftespalte bak kledningen.

Våtrommet er vurdert til tilstandsgrad 3, på bakgrunn av alder og slitasje. Utførelsen med dampsperre montert på undersiden av etasjeskillet til våtrommet er ikke nevnt spesifikt i tilstandsrapporten.

3.1 Vurdering

Ytterveggen er konstruert mot skrånende terreng og over en støttemur. Under befaring ble det påvist at store deler av veggens nedre konstruksjon ligger direkte mot terrenget, noe som gjør den utsatt for fuktpåvirkning og påfølgende råteskader gjennom kapillærsug. Det ble også observert stor avstand mellom veggens bærepunkter (se bilder 3.1 – 3.5)

Våtrommets bjelkelag er tilstøtende denne veggen, og konstruksjonen er synlig fra undersiden. Her ble det under befaringen avdekket at det er montert en dampsperre på undersiden av bjelkelaget mot frislukt.

Bruk av dampsperre på kald side av etasjeskillet er uheldig, da det øker risikoen for kondensering av vanndamp i konstruksjonen. Når det i tillegg er våtrom over, med påført membran på gulv og vegger, vil det organiske materialet i bjelkelaget bli innestengt mellom to tette sjikt. Dette hindrer uttørking og skaper et klima hvor fukt kan akkumulere over tid, noe som gir grobunn for mugg- og råteskader.

Det ble under befaringen ikke registrert noen umiddelbare behov for tiltak, men dagens løsning vurderes å kunne ha stor negativ innvirkning på konstruksjonens levetid. Fuktbelastningen fra både terreng og konstruktive detaljer kan over tid svekke bjelkelaget og tilstøtende deler av ytterveggen, og det anbefales derfor at forholdet utbedres.

3.2 Konklusjon

Konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning både fra terreng og uhensiktsmessig plassering av dampsperre. Løsningen vurderes som skadelig over tid og må utbedres for å sikre konstruksjonens levetid.

3.3 Utbedring

Ytterveggen må fundamenteres med avstand til terreng og bjelkelag må kontrolleres og utbedres med en diffusjonsåpen vindsperre på undersiden.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 80 000.- inkl mva.

Estimatet er basert på lignende tilfeller og må ikke forveksles med et bindende pristilbud. Det anbefales å innhente pristilbud fra minst tre ulike aktører.

4. Innkasset varmepumpe

Forhold: Varmepumpen er montert på en utlektet del av fasaden, der rørene er skjult i hulrommet bak ytterkledningen. Dette hulrommet er isolert og isolasjonen trekker til seg og holder på fuktighet.	
Alder: Det er opplyst at varmepumpe er plassert i stuen og er montert i ca år 2004. Det er nærliggende å tro at de utvendige arbeidene er utført i samme tidsrom.	
Opplysninger fra salgsdok: Varmepumpen er vurdert til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder. Ytterkledning har samme tilstandsgrad på bakgrunn av manglende luftespalte	

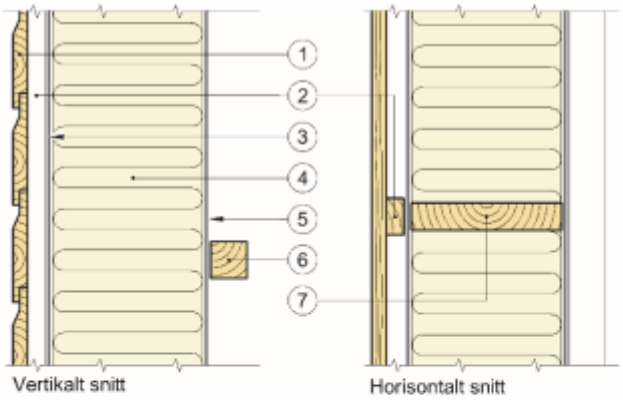
4.1 Vurdering

Under befaring ble det påvist eksponert og våt isolasjon i underkant av den utlektede delen på boligens fasade hvor rørene til varmepumpen ligger skjult (se bilder 4.1 – 4.2). I dette

hulrommet er det utlektet direkte på gammel ytterkledning og isolert uten noen form for vindtetting eller luftesjikt mot den nye kledningen. Konsekvensen av dette er at fukt som trenger inn gjennom ytterkledningen absorberes direkte i isolasjonen, og på grunn av manglende luftesjikt vil uttørkingen av isolasjonen ta lang tid. Dette kan føre til fukt- og råtedannelser, noe som med stor sannsynliget vil påvirke tilstøtende bygningsdeler og forkorter forventet levetid betydelig.

Dagens løsning vurderes som en ufagmessig og byggteknisk feil, og den bakenforliggende konstruksjonen bør inspiseres med tanke på mulige fuktskader. Manglende vindtetting og plassering av isolasjon direkte mot ytterkledning, slik det er utført i dag, reduserer også isolasjonens termiske egenskaper og øker risikoen for kondensering og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Et korrekt oppbygget luftesjikt sikrer nødvendig uttørking, og avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon.

Se prinsipp i figur6. hentet fra sintef byggforsk..



1	19 mm liggende bordkledning	5	Dampsperre
2	23 x 48 mm vertikale lekter c/c 600 mm	6	48 x 48 mm horisontal påføring c/c 600 mm
3	Vindsperre	7	Min. 36 x 198 mm stendere c/c 600 mm
4	Mineralull		

Fig. 6
Prinsipiell oppbygning av standard ytterveggselementer med liggende bordkledning. Stenderdimensjon bestemmes spesifikt for hver enkelt leveranse.

Ved visuell inspeksjon under befaringen ble det ikke påvist synlige konsekvenser, men det anbefales å gjennomføre tiltak for å forebygge utvikling av eventuelle skader.

4.2 Konklusjon

Utlektet del av fasaden med skjulte rør fra varmepumpen er isolert uten vindtetting og luftesjikt.
Isolasjonen ligger direkte mot ytterkledningen, og den absorberer og holder på fuktighet fra omgivelsene, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert synlige råteskader under befaringen, men det anbefales å gjøre tiltak for å unngå fremtidige konsekvenser.

4.3 Utbedring

Utlektingen anbefales bygget opp i henhold til grunnleggende prinsipper for konstruksjon av yttervegg. Dette innebærer at isolasjonen bør plasseres innenfor et vindtett sjikt (vindsperre), som beskytter mot kald trekk og hindrer at fuktighet fra utsiden trenger inn i isolasjonsmaterialet. Ytterkledningen bør monteres med et luftesjikt mellom vindsperren og kledningen, slik at eventuell fuktighet som trenger inn kan ventileres ut.

Overnevnt tiltak er kostnadsberegnet til kr 80 000.- inkl mva.

Estimatet er basert på lignende tilfeller og må ikke forveksles med et bindende pristilbud. Det anbefales å innhente pristilbud fra minst tre ulike aktører.

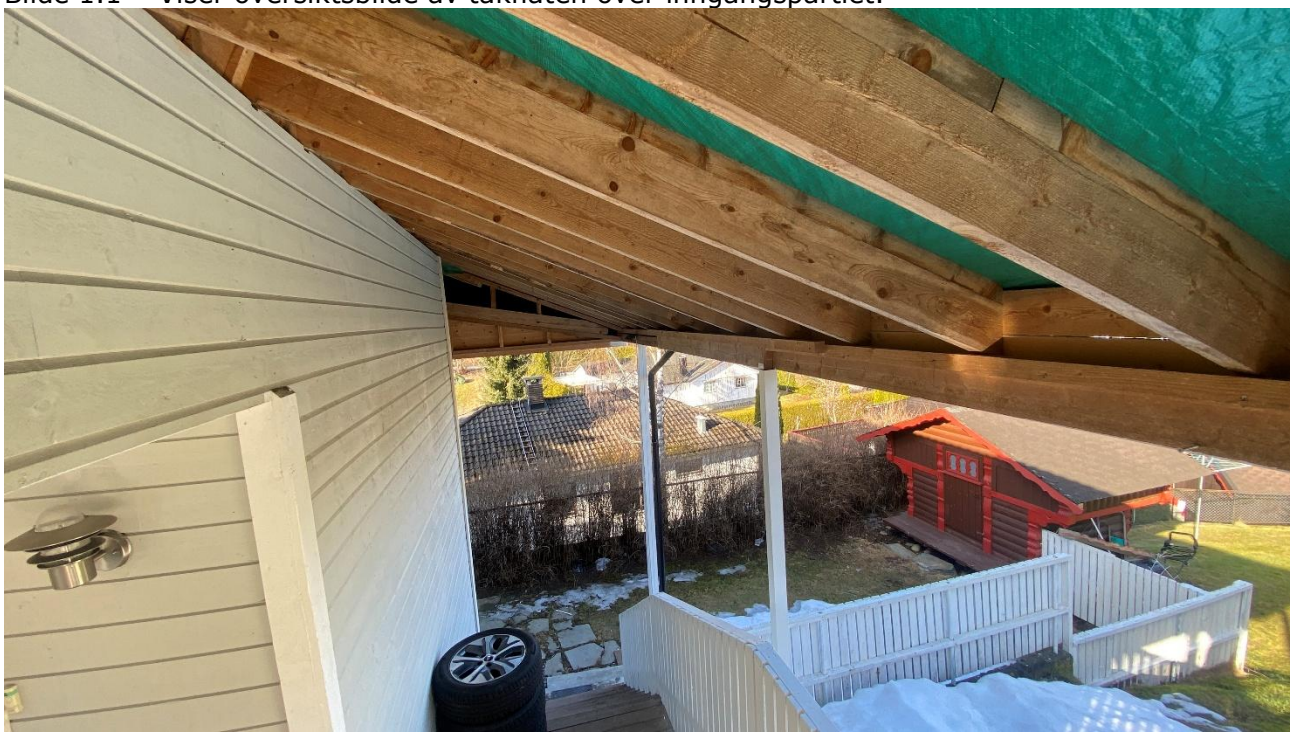
Magnus Lier
Rådgiver | Takstingeniør
Mobil +47 918 89 477 | magnus@inspect.no
Postboks 751 | 3003 Drammen | www.inspect.no

Drammen 01.04.2025

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



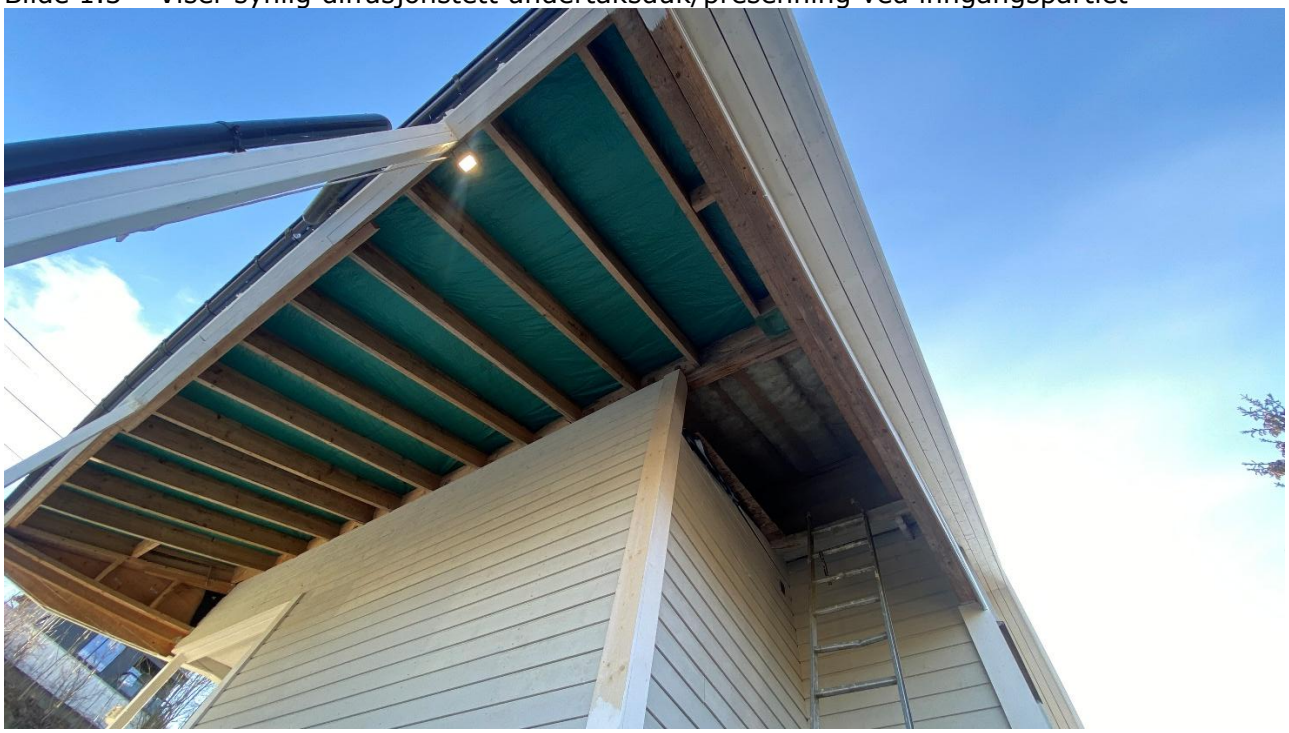
Bilde 1.1 – Viser oversiktsbilde av takflaten over inngangspartiet.



Bildet 1.2 – Viser underesiden av takoverbygget ved inngangspartiet



Bilde 1.3 – Viser synlig diffusjonstett undertaksduk/presenning ved inngangspartiet



Bilde 1.4 – Viser overgang uisolert og isolert takkonstruksjon ved inngangspartiet



1.5 – viser en diffusjonsåpen undertaksduk på motsatt takflate av den over inngangspartiet.



1.6 – Viser oppbygging av undertak på samme takflate som bilde 1.5



2.1 – Viser soverom med fuktskadet yttervegg og opprinnelig trapp til gammelt inngangsparti.



2.2 – Viser soverom med fuktskadet yttervegg og opprinnelig trapp til gammelt inngangsparti.



2.3 – Det ble under befaring påvist råteskader og strukturell nedbrytning på bunnsvillene i ytterveggen, samt forhøyede fuktverdier ved måling.



2.4 – Viser fuktmerker mellom dampsperre og isolasjon i himling på soverom.



2.5 – Viser terreng utenfor soverom og kjøkken. Asfalt ligger inntil underkant av kledning. Ukjent drenering



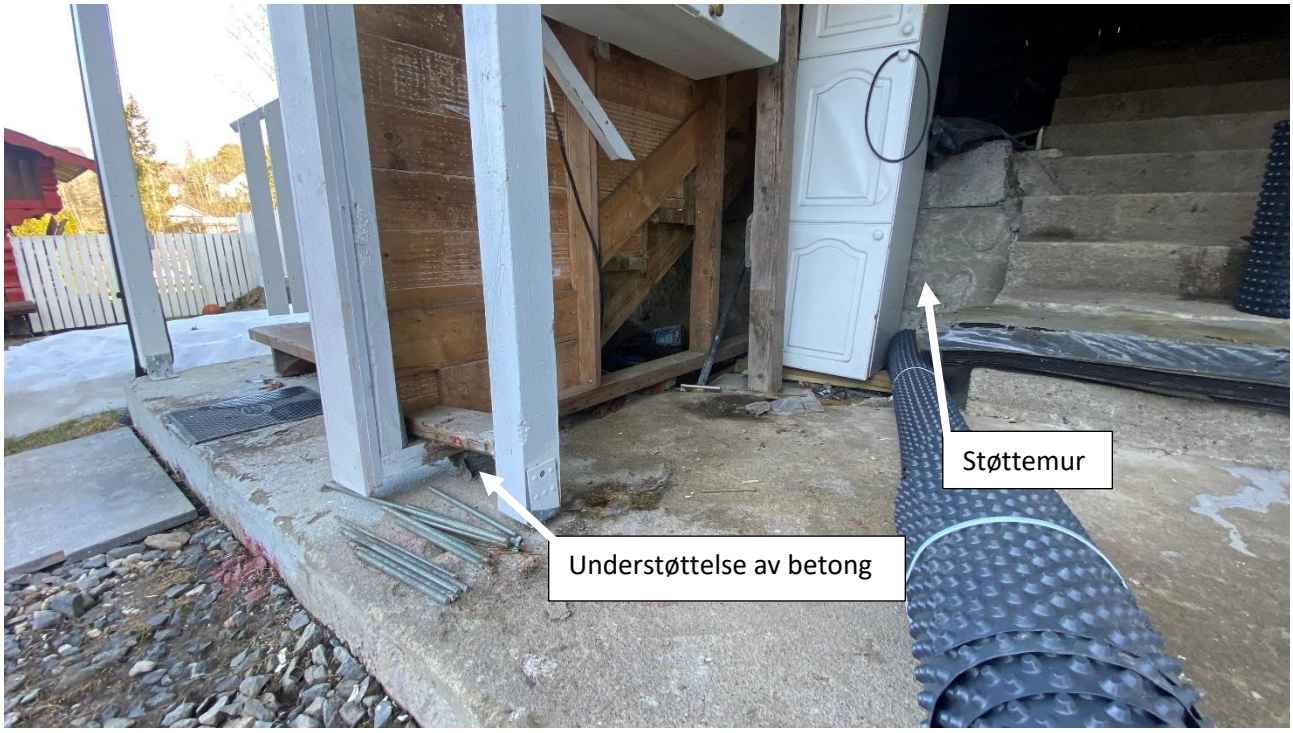
3.1 – Viser yttervegg mot terreng og undersiden av bjelkelag til våtrom



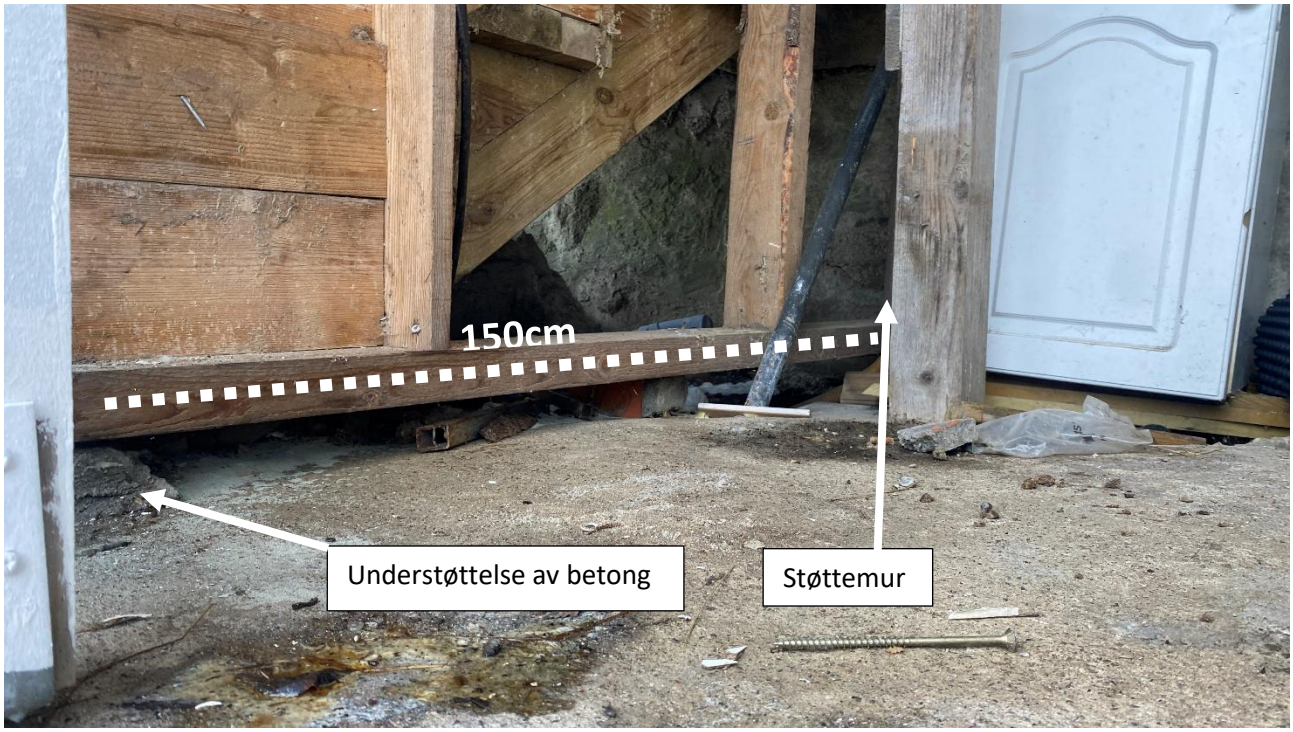
3.2 - Viser yttervegg mot terreng og undersiden av bjelkelag til våtrom



3.3 – Viser yttervegg i direkte kontakt med terreng og damsperre på undersiden av bjelkelag.



3.4 – Viser oversikt for detaljer i bilde 3.5



3.5 – Det er ikke etablert noen understøttelse mellom ytterveggens ende inn til støttemuren. Avstanden er ca 150 cm.



4.1 – Viser utlektet ytterkledning med skjulte rør for varmepumpe



4.2 – Viser at utlektet hulrom er isolert og holder på fukt. Isolasjon var under befaring våt.

Foreløpig Notat 01

Forord:

Oppdrag	PRO	**Prosjekt_nr**	25843	**Dato**	08/07/2025
Oppdragsgiver		Joakim Rusvik		Rev:	
Prosjekt/bygningsnavn		Ilaveien 9			
Adresse		Ilaveien 9 1410 KOLBOTN			
G.nr./B.nr	238/10	**Kommune**		NORDRE FOLLO	
Ansvarsområde					
Denne rapporten oppsummerer funn ifbm befaring på overnevnte eiendom					
Utarbeidet av:	Knut Steinland Ingeniør	Sign:			
Kontrollert av:	Roy Fjærli Senioringeniør	Sign:			
Sammendrag ArkitekturBygg AS (ABAS) har blitt kontaktet for å bistå i dette prosjektet					

Innhold:

FORORD: 1
INNHOLD: 1
PROBLEMSTILLING: 2
METODE: 2
DRØFTING: 2
STATIKK: 2
FUNDAMENTER: 6
TAKKONSTRUKSJONER: 6
BJELKELAG FOR TERRASSE: 8
BYGNINGSFYSIKK: 9
FASADER: 13
KONKLUSJON: 13

Problemstilling:

Tiltakshaver har kjøpte overnevnte adresse, og det viser seg at det er endel utfordringer med bygget

Metode:

ABAS følger egne kontrollrutiner og sjekklister samt bilder og evt anvisninger i Byggforskserien. Evt beregninger er gjennomført med Statcon

Drøfting:

Vi var på befaring på stedet 30.juni 2025. Vi har fått tilgang på bl.a. befaringsrapport utført av Inspect etter deres befaring den 3.mars 2025. Her fremkommer at huset er fra 1912, og at det bl.a. er oppgradert/bygd om i 2015. Det betyr at disse arbeidene må forholde seg til TEK 10. I første omgang skriver vi et foreløpig notat som viser funn uten at vi går i dybden og åpner konstruksjoner. Men erfaringsmessig er vi av den oppfatning av at det dukker opp mye mer når man går i dybden og begynner å åpne opp. Det er flere steder vi finner avvik av en slik karakter at det tyder på mangel på forståelse for byggefaget. Vi viser dette med noen enkle bilder i det etterfølgende.

Statikk:

I prinsipp skal det ligge beregninger til grunn for valg av dimensjoner. Det har vi ikke sett, og tviler sterkt på at noen har regnet på dette i det hele tatt. Valg av materialer og utførelse virker tilfeldig.
Normalt bør regner man en dimensjon på drager som ivaretar opptredende laster, og bruker bærende vegg eller drager og søyler for å føre disse lastene til fundament.



Stender er ført til bunnsvill 48x98 som henger i lufta

I samme akse er det brukt enkel 48x148 som «drager»
som er understøttet av søyler som er plassert direkte på jordgrunn.

I samme akse mellom utvendig trapp til kjellers og yttervegg (nordside)



Søylene er i tillegg ikke i lodd.

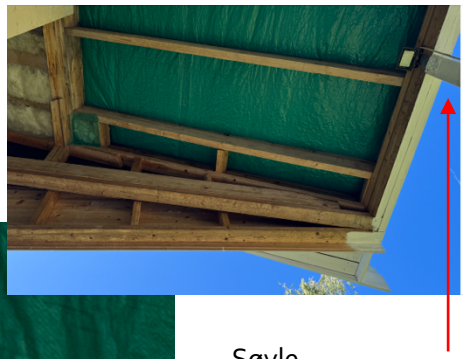


SENTRALT GODKJENT

Takutstikket i nordvest



Vi ser deler av nordvegg, hvor forlengelsen i form av drager er lastført (rød pil) til underliggende «drager» som i sin tur er hektet opp i en utkragede drager



Søyle

Detalj/nærbilde



Vi har litt problem med å se hva denne utkragingen bestå av, men om vi antar det er 2stk 48x198 er dette rød.

Klimaklass:		K2 (beskyttet, ikke oppvarmet)				
Pålitelighetsklasse:		PK2 - {N} Normal				
Profil:	2× R- 48×198 C24	4440 mm	0,084 m³	29,5 kg	γm=1.25, Automatisk skjærkraftreduksjon: Ja, kCr = 0.67	
Krefter og moment				**Lastkombinasjon**	**Utn.**	
	Nx [kN]	0,000 (@3440,0,0)		#6		
	My [kNm]	11,173 (@3440,0,0)		#6	→	141,5 % ; PK2 - {N} Normal
	Mz [kNm]	0,000 (@3440,0,0)		#6		

«Drager» i nordaksen som understøtter taksperrene består av én enkel 48x148.
Selv en dobbel 48x198 som drager vil ryke.
Videre er drager stolpet ned med 2 søyler 70x70 og en søyle bestående av 2 stk 48x98. Alle er «røde».



Klimaklass:	K2 (beskyttet, ikke oppvarmet)				
Pålitelighetsklasse:	PK2 - {N} Normal				
Profil:	R- 70×70 C24	2750 mm	0,013 m³	4,7 kg	γm=1.25, Automatisk skjærkraftreduksjon: J
Krefter og moment				**Lastkombinasjon**	**Utn.**
Nx [kN]	-31,478 (@0,0,0)			#6	
My [kNm]	0,000 (@0,0,0)			#6	246,9 % : PK2 - {N} Nc
Mz [kNm]	0,000 (@0,0,0)			#6	

«Drageren» i nordaksen er «forsterket» med en ekstra 48x148 på den vestlige halvdel av aksen, men denne forsterkningen skulle gått fra søyle til søyle for å ha en funksjon. Det gjør den ikke. Rød pil viser skjøt på den indre 48x148, og den grønne pil viser den ytre 48x148 som går kontinuerlig i hele aksen





I tillegg har den kontinuerlige bærende 48x148 ikke anlegg på midtsøyle, men er opplagret vha den ekstra 48x148 som er lagt inn.

Selv en «drager» som hadde bestått av 2x48x198 blir «rød», så i nordaksen må det inn limtre.

Profil:	2× R- 48×198 C24	7800 mm	0,148 m³	51,9 kg	γm=1.25, Automatisk skjærkraftreduksjon: Ja, kCr = 0.67
Krefter og moment				**Lastkombinasjon**	**Utn.**
Nx [kN]	0,000 (@6300,0,0)			#6	
My [kNm]	10,429 (@6300,0,0)			#6	130,7 % : PK2 - {N} Normal
Mz [kNm]	0,000 (@6300,0,0)			#6	

Sørøsthjørnet er utkraget og får snølast og nyttelast, og er skråsvertet inn på hjørnesøyle. Hvorvidt disse bygningsdelene tar opptredende laster har vi ikke sjekket, da vi ikke vet hva de består av.



Sørøst-hjørnet

Det sørvestlige hjørnet er også kraget ut, og får snølast og nyttelast, som går via 70x70 søyle til TERRASSEBORD





Sørvest-hjørnet

KONKLUSJON

Søyler er underdimensjonert og er utnyttet flere hundre prosent. «Dragere» er ofte lappverk av ulike dimensjoner, og bør byttes til nye som har kapasitet til de opptredende laster. Vi antar det ikke foreligger underlag/prosjektering for valgte løsninger i dette huset.

Fundamenter:



Søyle (70x70) på nordvegg går til et «betongfundament» Som består av et 110PVC rør som er fult med betong. Vi har ikke gravd opp og sjekket om det står på fjell eller evt hva slags grunnarbeid/frost-sikring som er utført.

Bjelkesko på nordvesthjørne mener vi er plassert svært nære kanten med 45mm overdekning

Søyle på sørvesthjørne står på terrassebord (se forrige side) – ikke ført til fundament.

Bærevegg mot nord er stolpet ned i stedlige masser – ikke til fundament

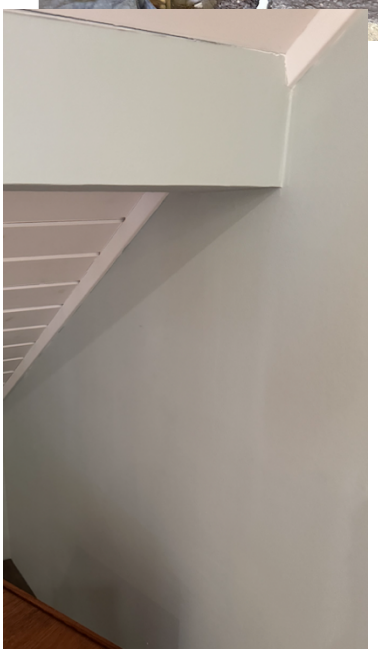
Videre er stender ført til en 48x98 bunnsvill som henger i luft.
(Se bilde s.2)



KONKLUSJON
Det må etableres forsvarlige frostsikrede fundamenter (eller ført til fjell) samt at søyler må rettes opp.

Takkonstruksjoner:

Det var opprinnelig et saltak over det opprinnelige del av bygget med takvinkel 48grader (mål på tegning). Videre er det en antatt tilbygd del over 1 etasje som hadde en takvinkel på ca 8grader.
I overgang mellom de 2 tak antas det det har vært vannlekkasjer som har gjort at tidligere eier bygde om takkonstruksjonen i 2015. Takdel mot nord har 23°, mens takdel mot syd har 33° iflg tegninger. Det er ikke tilgang til loftsrom over 2.etg, og vi har derfor ikke vurdert selve takkonstruksjonen, men vi gjør oss noen betraktninger.



Det er lagt inn en drager i opprinnelig bæreakse mot syd på soverom 2.etg. Det er ikke åpnet for å verifisere denne.

Videre ser vi taket i kjøkken spenner 479cm. Det er langt, men vi har ikke åpnet og vurdert bjelker

Videre er det en nedkassing i stuetak (1etg)



Denne ble åpnet, men vi kunne ikke enkelt verifisere hva den besto av. Vi fant kun det vi oppfatter som et forskalingsbord (med betongrester), men antar det ligger en ståldrager over denne. Men det bør verifiseres. Skulle vi beregnet denne i dag, ville vi anbefalt en HEB160.



Vi antar tiltakshaver og eier selv stod for prosjektering og gjennomføring av tiltak.

Når det gjelder selve taket består de synlige taksperrene av 48x148 sperrer (som bærende element) med en 48x48 på topp.
Men vi ser av tabellen at tak med 0-30° i C18 takler inntil spenn 2,3m

Tabell 21 b
Største spennvidde (m) for taksperrer av kons
Takvinkel 30–45°

Snølast på mark	Sperre-avstand	Sperre 48 x		
kN/m²	m	148	173	198
1,5	0,6	2,3	2,7	3,1
	0,9	1,9	2,2	2,6
	1,2	1,7	1,9	2,2
2,0	0,6	2,3	2,7	3,0
	0,9	1,9	2,2	2,5
	1,2	1,6	1,9	2,2
2,5	0,6	2,2	2,6	3,0
	0,9	1,8	2,1	2,4
	1,2	1,6	1,8	2,1
3,0	0,6	2,2	2,5	2,9
	0,9	1,8	2,1	2,4
	1,2	1,5	1,8	2,0
3,5	0,6	2,1	2,5	2,8
	0,9	1,7	2,0	2,3
	1,2	1,5	1,7	2,0

Og på tak mellom 30° og 45°, er det 2,1m som er max spenn

525.814 Taksperrer av tre

Tabell 21 a
Største spennvidde (m) for taksperrer av konstruksjor
Takvinkel 0–30°

Snølast på mark	Sperre-avstand	Sperredimensjo 48 x			
kN/m²	m	148	173	198	223
1,5	0,6	2,7	3,1	3,6	4,0
	0,9	2,2	2,6	2,9	3,3
	1,2	1,9	2,2	2,5	2,9
2,0	0,6	2,6	3,0	3,5	3,9
	0,9	2,1	2,5	2,8	3,2
	1,2	1,8	2,1	2,4	2,8
2,5	0,6	2,5	2,9	3,3	3,8
	0,9	2,0	2,4	2,7	3,1
	1,2	1,8	2,1	2,4	2,7
3,0	0,6	2,4	2,8	3,2	3,6
	0,9	2,0	2,3	2,6	3,0
	1,2	1,7	2,0	2,3	2,6
3,5	0,6	2,3	2,7	3,1	3,5
	0,9	1,9	2,2	2,6	2,9
	1,2	1,7	1,9	2,2	2,5

KONKLUSJON
Vi har foreløpig ikke sett stempel som tilsier kvalitet, og kommer evt tilbake med info.
Konstruksjonene må åpnes for å sjekke hva som faktisk er bæreakser, og deretter sjekke om 48x148 er tilstrekkelig som sperrer. Men slik vi ser det nå er det felt som spenner mer enn 2,3m i denne takkonstruksjonen.

Bjelkelag for terrasse:

Her er det en lysåpning på 426cm og bjelkelag med 73x198 i CC600. Annenhver bjelke har understøttelse, men det virker litt tilfeldig hvor disse er plassert. Vi observerer også at det er noen centimeter avstand fra støtte til en stein som skal fungere som «fundament».



Det burde sett slik ut (BF 517.111):

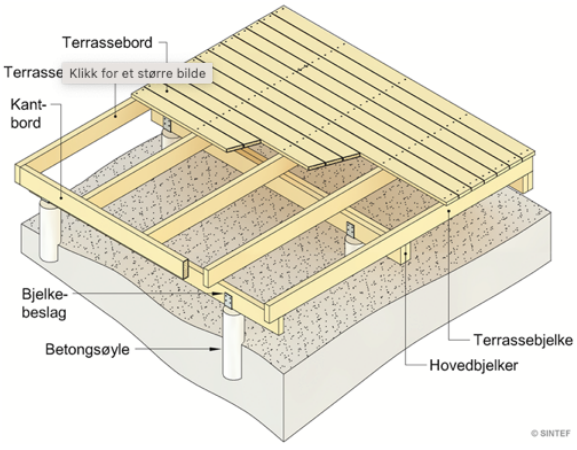


Fig. 34 b
Eksempel på terrassegulv med støpte søylefundamenter

Tabellen fra BF tar ikke for seg 73x198, men vi har en 48x223 takler et maksimalt spenn på 3,5m

Tabell 41
Veiledende maksimale spennvidder for terrassebjelker i fasthetsklasse C24

Bjelkedimensjon mm	Spennvidde (m) Bjelkeavstand	
	c/c 400 mm	c/c 600 mm
48 × 98	1,8	1,6
48 × 123	2,3	2,0
48 × 148	2,7	2,3
48 × 173	3,2	2,7
48 × 198	3,6	3,1
48 × 223	4,1	3,5

KONKLUSJON

Det bør etableres fundament og en midtbæring.

Bygningsfysikk:

Det vi observerer på første befaring er manglende forståelse for fuktproblematikk og valg av materialer.

Vi går ikke i dybden på tema, men kan gi et par kommentarer på første inntrykk. Normalt dukker det opp nye punkter når konstruksjonene åpnes ytterligere.

Det er benyttet grønn presenning som undertaksduk – ikke godkjent produkt. Videre er det isolert og lagt plast (hullete) på deler av undersiden. Vi er usikre på hvorfor de har isolert, men det burde uansett været benyttet en vind-sperre/-duk på underside.



Nordvest-hjørnet

Her ser vi rett i isolasjon, og ser det mangler museband, og har ikke åpnet vegg slik at vi ser om vindsperre/ dampsperre er lagt riktig



Under entré er det plast på kald side. Det er feil. Her burde det vært benyttet stubbloftsplater



Videre observerer vi manglende lufting av veggkledning.
Bildene er fra vestveggen

Vegg skal luftes for å unngå sopp og råteskader.





Dette er et bilde av ulike material-valg over et område på 1m² i området under entré.

EPS *Uisolert* *Glava blandet med englehår og med plast på kald side*



Soverommet mot nordvest er også en utfordring.
Der var gulvet skjevt, og man antok setningsskade, men det viste seg at det var etablerte en ramme for gulvbjelker, og denne var montert skjevt. Men når gulvet først ble åpnet, finner vi at det er flere utfordringer.



For det første er dette det gamle inngangsparti (ser trapp på bildet). Det er en teglmur hvor bunnsvill er lagt rett oppå denne. Svill ligger da rett på mur og er råtebefengt. Det burde vært lagt svillemembran. Det bør støpes ringmur (drenert på utside), legges svillemembran og legge ny bunnsvill. Dette er ingen enkel jobb.



Det er en utfordring at asfalten utenfor soverom ligger i høyde med innvendig svill, og det er uvisst om og/eller hvordan det er drenert mot vegg.



Østvegg utenfor soverom

Det burde vært etablert en avskjærende «grøft» som nedenstående anvisning foreslår.

Bruk av kantelement kan bidra til å redusere fuktbelastningen mot veggen dersom det etableres fall parallelt med veggen, se fig. 32 b. Rullestein eller grus lagt lokalt inne ved veggen hindrer tilsmussing og begroing på sokkel og kledning.

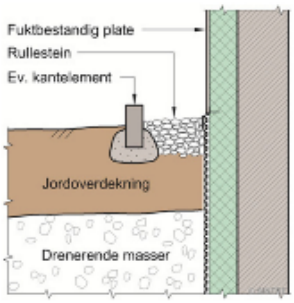


Fig. 32 b
Rullestein lagt inntil veggen hindrer jordholdig vannsprut på sokkel og kledning.
Kantelement er særlig aktuelt for å hindre overflatevann inn mot veggen der det er problemer med å oppnå tilfredsstillende fall ut fra veggen, blant annet ved fall langs bygningen.

Vi antar det er råtesopp i bunnsvill. Videre bør man få sjekket hva slags sopp det hvite utslaget er (bilde forrige side) – dette var av større utstrekning når konstruksjon ble åpnet iflg huseier.



Videre antar vi det har vært lekkasje i taket i dette området
For det først burde isolasjon vært byttet. Videre skal det ikke være plast på varmside.

Nok et bilde som skaper forundring.
Burde det vært en bunnsvill?
Vi oppfatter dette som en veggstender?
Er det en påforing (for etterisolering) burde vi sett en bærende drager innenfor – det gjør vi ikke.

Vi skjønner heller ikke hvorfor vi ser bygningsskum her.



Fasader:

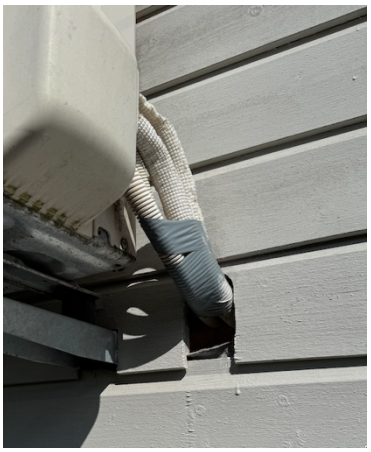
Panelbord er stedvis spikret med 2 spiker pr bord. Det er ikke iht anvisning.



Videre står omramningsbord på vannbrett. Endeved vil trekke vann og råtne



Bilder fra vestvegg viser varmepumpe.
Her vil vann renne inn i konstruksjon og isolasjon vil bli våt.





Konklusjon:

Overstående redegjør for de første initielle funn, og skal ikke oppfattes som en konkluderende og endelig rapport. Erfaringsmessig dukker det opp nye utfordringer etterhvert som man begynner å åpne konstruksjonen.

Men når man finner opplegg for bæringer som bildet viser, tror vi man kan forvente endel utradisjonelle løsninger som er vanskelig å dokumentere med beregninger når man åpner konstruksjonene.



Opplegg for del av terrasse (sør)

På s.12 så vi bygningsskum benyttet i under-/nedkant av vegg. Vi finner også bygningsskum benyttet på sørøst side av hus, og anser ikke dette som god håndverksmessig utførelse.



Drøbak 08.07.2025
Arkitekturbygg AS

Knut Steinland
Senioringeniør

Reklamasjonsrapport

Ilaveien 9

Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 238, bnr. 10



Befaringsdato: **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1648 **Referansenummer:** TJ1913

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

Gyldig rapport
07.01.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Medansvarlig

Remy Ostuft
Uavhengig Takstingeniør
remy.ostuft@tek-norge.no
900 24 048

Beskrivelser

Oppdraget

Oppdragsgiver	Joakim Sandberg Rusvik
Eiendom / adresse	Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Dato for befaring	15.Des,2025 kl 10:00
Tilstede	Bjørn Gunnar Pedersen (Futura Entreprenør AS). Remy Ostuft (TEK-Norge), Vegard Anjum (TEK-Norge)
Rapportdato	

Beskrivelse av oppdraget :

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold. Rapporten er basert på en visuell befaring, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumententer. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til skyldsspørsmålet.

Takstmannens rolle og kompetanse :

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten tilknytning til øvrige aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet eller andre bindinger som kan påvirke vurderingen. Takstmannen følger takseringsbransjens etiske retningslinjer (se www.norsktakst.no) og er sertifisert gjennom Norsk Takst. Sertifiseringen dokumenterer at takstmannen oppfyller bransjens krav til faglig kompetanse og integritet.

Dokumenter/kilder :

- Salgsoppgave
- Egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Reklamasjonsrapport fra Inspect AS
- Reklamasjonsrapport fra BER Bygg og eiendomsrevisjon

Beskrivelse av bygning/objekt :

Enebolig over to plan, opprinnelig fra 1912, beliggende i Nordre Follo kommune. Det er oppført påbygg og utført flere oppgraderinger i senere tid, blant annet nytt tak fra 2015. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og betong. Yttervegger og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner.

Påberopte forhold :

- Bæring tak
- Yttervegg soverom
- Bjelkelag under bad
- Påforing ved varmepumpe
- Bæring terrasse

Takkonstruksjon :



Påberopt forhold :

Etter overtakelse av boligen avdekket nåværende eier forhold som tydet på ufagmessig utførelse knyttet til takkonstruksjonen. Futura Entreprenør AS ble deretter engasjert for oppussingsarbeider, og i forbindelse med inngrep i takkonstruksjonen ble det avdekket ytterligere byggtekniske avvik.

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

Yttertaket ble fornyet i 2015 i forbindelse med takoverbygg ved inngangspartiet og vurderes å ha en alder på ca. 10 år. Takkonstruksjonen er en isolert skråtaksløsning med lufting mellom forenklet undertak og taktekning, og er utformet som et saltak tekket med stål-/aluminiumsplater.

Referansenivå :

Taket er opplyst å være fornyet i 2015 og Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn ved vurderinger.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Opplysninger fra tilstandsrapport :
Yttertaket er beskrevet som et saltak tekket med metallplater, oppført i 2015. Undertaket er utført med duk (forenklet undertak) fra samme periode, og takrenner samt nedløp er utført i metall.
Taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, samt gesimsløsninger er vurdert til tilstandsgrad 1. Konstruksjon, beslag, takrenner, nedløp og snøfangere er vurdert til tilstandsgrad 2. Dette er begrunnet med at snøfangerutstyr ikke er etablert, samt at det er registrert en deformasjon i takrennen mot sørøst.
Takkonstruksjonen er også omtalt under «innredet loft», hvor det redegjøres for registrerte skjevheter i bygningen basert på utførte målinger. Taket er inspisert fra bakkeplan, og det er opplyst at deler av gesimsen ikke var ferdigstilt på befaringstidspunktet.

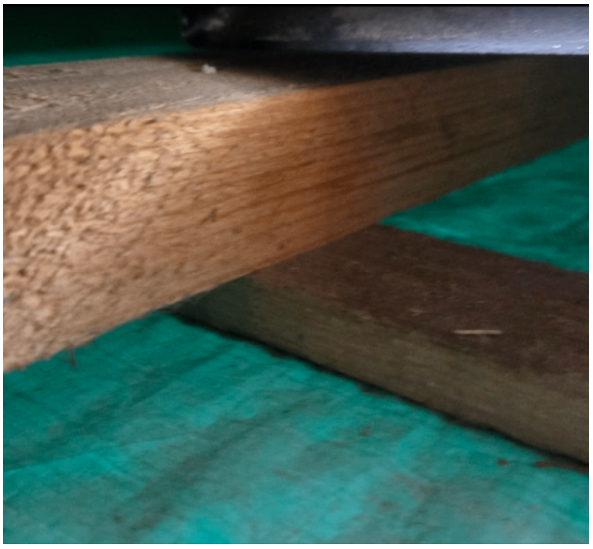
Opplysninger fra egenerklæring ;
Selger opplyser at yttertaket er fornyet i 2015, og at arbeidene er utført av et faglært familiemedlem. Det er videre opplyst at det ikke er kjent utettheter eller lekkasjer i taket.

Registrerte Avvik :

- Underdimensjonerte taksperrer
- Dobbelt sjikt med dampsperre
- For lave sløyfer for lufting av takkonstruksjonen
-



Dimensjon på taksperre er 48*148mm.



Sløyfer på tak under lekter er kun på 12mm tykkelse.

Tabell 21 c
Største spennvidde (m) for taksperrer av konstruksjonstrevirke C24
Takvinkel 0–30°

Snølast på mark kN/m²	Sperre-avstand m	Sperredimensjon (mm) 48 x 148	48 x 173	48 x 198	48 x 223	61 x 198	73 x 198	73 x 223
1,5	0,6	2,9	3,4	3,9	4,4	4,2	4,5	5,1
	0,9	2,5	3,0	3,4	3,8	3,7	3,9	4,4
	1,2	2,2	2,6	2,9	3,3	3,3	3,6	4,0
2,0	0,6	2,9	3,4	3,9	4,4	4,2	4,5	5,0
	0,9	2,4	2,8	3,3	3,7	3,7	3,9	4,4
	1,2	2,1	2,5	2,8	3,2	3,2	3,5	3,9
2,5	0,6	2,9	3,4	3,8	4,3	4,2	4,4	5,0
	0,9	2,4	2,8	3,1	3,5	3,5	3,9	4,4
	1,2	2,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,4	3,8
3,0	0,6	2,8	3,3	3,7	4,2	4,1	4,4	4,9
	0,9	2,3	2,7	3,0	3,4	3,4	3,8	4,2
	1,2	2,0	2,3	2,6	3,0	3,0	3,3	3,7

Bjelkelagstabell for sperre opp til 30 grader takvinkel

Tabell 21 d
Største spennvidde (m) for taksperrer av konstruksjonstrevirke C24
Takvinkel 30–45°

Snølast på mark kN/m²	Sperre-avstand m	Sperredimensjon (mm) 48 x 148	48 x 173	48 x 198	48 x 223	61 x 198	73 x 198	73 x 223
1,5	0,6	2,5	2,9	3,4	3,8	3,6	3,9	4,4
	0,9	2,2	2,6	2,9	3,3	3,2	3,4	3,8
	1,2	1,9	2,2	2,6	2,9	2,9	3,1	3,5
2,0	0,6	2,5	2,9	3,3	3,8	3,6	3,8	4,3
	0,9	2,1	2,5	2,9	3,2	3,2	3,4	3,8
	1,2	1,9	2,2	2,5	2,8	2,8	3,0	3,4
2,5	0,6	2,5	2,9	3,3	3,7	3,6	3,8	4,3
	0,9	2,1	2,4	2,8	3,1	3,1	3,3	3,8
	1,2	1,8	2,1	2,4	2,7	2,7	3,0	3,4
3,0	0,6	2,5	2,9	3,3	3,7	3,6	3,8	4,3
	0,9	2,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,3	3,7
	1,2	1,8	2,1	2,4	2,7	2,7	2,9	3,3
	0,6	2,4	2,8	3,3	3,7	3,5	3,8	4,2

Bjelkelagstabell for sperre mellom 30 og 45 grader takvinkel

Konklusjon :

Takkonstruksjonen vurderes som sterkt underdimensjonert og feilkonstruert i henhold til gjeldende forskrifter og bjelkelagstabeller. Dagens taksperrer (48x148 mm) har en spennvidde på opptil 4,6 meter, mens maksimal godkjent spennvidde for denne dimensjonen er ca. 2,5–2,8 meter avhengig av takvinkel. Takvinkelen er på 24 og på 44 grader. For å ivareta dagens spennvidde kreves det dimensjoner opp mot 73x223 mm.

I tillegg er taket utført med mangelfull lufting (kun 12 mm sløyfer mot krav om 36 mm), og det er registrert bruk av dobbel dampsperre i himling. Disse forholdene har medført påviste fuktskader (kondens) i konstruksjonen. Samlet sett tilfredsstiller ikke taket krav til verken bæreevne, lufting eller fuktsikring.

Utbedringsforslag :

Rigg og drift: Etablering av stillas rundt hele bygget, inkludert "tak over tak" for å sikre konstruksjonen mot nedbør under arbeidet.
Riving: Full riving av eksisterende takkonstruksjon, inkludert sperrer, tekking og himling. Fjerning av avfall.
Ny bærekonstruksjon:

- Montering av nye taksperrer dimensjonert etter gjeldende bjelkelagstabeller (min. 48x223 mm / 73x223 mm avhengig av spenn).
- Montering av ny mønedrager.
- Statiske beregninger av bæring og eventuelle forsterkninger av yttervegger utføres av fagkyndig.

Taktekking og sjikt:

- Legging av nytt undertak med korrekt lufting (nye sløyfer og lekter).
- Montering av taktekking (eksisterende plater vurderes gjenbrukt) samt nye beslag ved gjennomføringer (pipe/lufting).

Isolasjon og innvendig oppbygging:

- Montering av ny isolasjon med tilfredsstillende tykkelse.
- Etablering av ny, korrekt utført dampsperre (ett sjikt).
- Nedlekting og montering av nye himlingsplater i hele etasjen.

Ferdigstillelse:

- Nye vindskier, forkantbord og gesimskasser utvendig.
- Utbedring av elektrisk anlegg (skjult og åpent) i berørte områder.
- Malerarbeider innvendig.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten.

Feil oppbygning av yttervegg



Registrerte avvik ved befaringen :

- Det mangler dampsperre i yttervegg.
- Utvendig kledning er ikke luftet

Referansenivå :

Oppføringstidspunkt 2015. referansenivå er vurdert til (TEK10)

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade:
Ja, kun faglært, firmanavn har ikke navn, løftet tak nytt tak nytt fasade og terrasse, tak og fasade ble utført ca 10–12 år siden, utført av faglært familie medlem og godkjent av kommune.



Punkter for stikkontroll av yttervegg.



Oppbygging av vegg på kjøkken



Oppbygging av vegg i ventil ved kontor. Kledning uten lufting.



Manglende dampsperre i kjøkkenvegg

Oppbyggning:

- Oppbygging påvist ved hulltakning i kjøkkenvegg(fra innsiden): 13mm gips; 22mm panel; 70mm Glava isolasjon; sort fiberdukk av ukjent merke/funksjon; 15mm panel; 50mm tomrom/utleking; vindsperre av papp; utvending kleding (2 lag)
- Vegg ved kontor(fra utsiden): Ikke luftet kledning utv. 2 lag panel rett på vindsperre (papp), ca 50 mm isolasjon; 20mm panel; papplag; ca 50mm isolasjon; innvendig panel:

Konklusjon :

Ytterveggene har vesentlige mangler vedrørende fukt- og varmeteknisk oppbygging. Det er konstatert at vegger mangler dampsperre på varm side, og at utvendig kledning er montert uten nødvendig luftespalte for lufting av kledning.
Ved hulltaking ble det avdekket ustandardiserte og feilaktige konstruksjoner:

- Ved kjøkken: En kompleks lagdeling med 50 mm tomrom, ukjent fiberduk og isolasjon plassert uten system som sikrer tetthet.
- Ved kontor: Utvendig kledning (to lag panel) ligger direkte mot vindsperre (papp) uten lufting, noe som gir høy risiko for råteskader.

Samlet sett tilfredsstiller ikke ytterveggene krav til fuktsikring, isoleringsevne eller ventilering av kledning.

Utbedringsforslag :

Utvendig fasaderehabilitering:

- Riving av all utvendig kledning (totalt ca. 150 kvm).
- Kontroll og utbedring/etablering av vindsperre.
- Etablering av tilfredsstillende lufting (utlekting) og montering av musebånd
- Montering av ny utvendig kledning på hele boligen.
- Håndtering og fjerning av avfall.

Innvendig rehabilitering:

- Etablering av ny dampsperre på alle yttervegger (enten på eksisterende underlag eller etter riving av plater).
- Utlekting av vegg (klargjort for ev. 50 mm ekstra isolasjon) og montering av nye veggplater.
- Innvendig malerarbeid på nye flater.

Tilpasninger og tekniske fag:

- Vinduer: Nye utforinger og lister grunnet endret veggtykkelse.
- Kjøkken: Demontering av kjøkkeninnredning og re-montering tilpasset ny veggtykkelse/dybde.
- Elektro: Korrigering og tilpasning av elektrisk anlegg (skjult og åpent) til ny veggkonstruksjon.
- Annet: Tilpasning mot alle tilstøtende innvendige vegger.

Merk: Tiltakene vil medføre et noe redusert innvendig bruksareal.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Yttervegg v/soverom



Påberopte forhold :

Etter overtakelse og i forbindelse med oppussing har nåværende huseier avdekket ufagmessig utførelse i soverommet i 1. etasje. I forbindelse med utbedring av skjevt gulv ble det avdekket at bjelkelaget er ført over og inntil boligens opprinnelige inngangsparti og yttervegger, med betydelige skjevheter. Det er påvist omfattende råteskader i nedre del av ytterveggen, samt observert fuktmerker over dampsperren i himlingen.

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

Referansenivå: Vurderes i henhold til byggeskikk og gjeldende teknisk forskrift fra byggeåret.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Opplysninger fra tilstandsrapport :
Tilstandsrapporten beskriver merkbare skjevheter i soverommet, hvor høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm. Det er opplyst om risiko for pågående setningsskader, og det anbefales å følge utviklingen over tid slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. På bakgrunn av skjevhetsmålingene er etasjeskillere i 1. etasje vurdert til tilstandsgrad 2. Dreneringen er også vurdert til tilstandsgrad 2. Dette er begrunnet med anleggets alder samt usikkerhet knyttet til om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende løsninger. Det påpekes økt risiko for fuktpåvirkning og fuktvandring i konstruksjoner under terrengnivå. Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle

behov for tiltak.

Opplysninger fra byggesøknad (2015)
I byggesøknaden fra 2015, som omhandler endringer i takkonstruksjonen, fremgår det under «Vurdering av tiltaket» at boligen har saltak med en forlengelse mot nord samt et takutstikk/tilbygg mot sør. Denne utformingen har medført en knekk i takkonstruksjonen, noe som har forårsaket vannlekkasjer. Det er opplyst at tiltaket hadde til hensikt å rette ut denne knekken, slik at taket fikk et jevnt fall mot både nord og sør.

Registrerte Avvik :

- Manglende dampsperre
- Råteskader i svill og stolper
- Manglende kapillærbrytende sjikt mellom mur og svill.
- Manglende fuktsikring mot grunn/terreng.
- Fuktskader på isolasjon i himling.





Soverom



Manglende kapillærbrytende sikt



Manglende fuktsikring av grunnmur/ringmur

Konklusjon :

Det er avdekket fukt- og råteskader i konstruksjonsvirket, som knyttes til mangelfull fuktsikring mot grunn. Det mangler fungerende kapillærbrytende sjikt mellom grunnmur og treverk, noe som har tillatt fuktopptrekk. Videre er bjelkelaget skadet, og det er påvist fukt i isolasjonen i himlingen. Grunnmur/ ringmur vurderes som utett mot terreng.

Utbedringsforslag :

Alt av råteskadet konstruksjonsvirke må fjernes og skiftes ut med friske materialer.

Grunnmur og fuktsikring:

- Grunnmur/ringmur må utbedres og tettes.
- Det må etableres forskriftsmessig fuktsikring mot terreng.
- Nytt kapillærbrytende sjikt må etableres mellom mur og svill.

Gulvkonstruksjon: Etablering av nytt bjelkelag på ca. 10 kvm, inkludert ny isolasjon og nytt undergulv.

Himling:

- Fjerning av fuktskadet isolasjon i himling og montering av ny.
- Nedlekting av himling og montering av nye himlingsplater.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Bjelkelag under bad



Påberopte forhold :

Det ble påvist dampsperre på undersiden av bjelkelaget til baderommet i første etasje. Forholdet ble avdekket av takstmann fra Inspect AS ved befaring.

Referansenivå :

Ut fra opplysninger i salgsoppgaven legges til grunn at ytterveggen ble endret i forbindelse med takombyggingen i 2015, og at baderommet mest sannsynlig ble etablert i samme periode. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingene.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

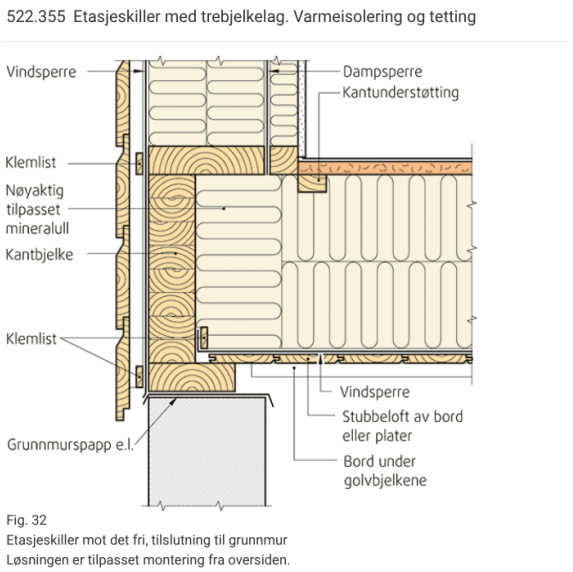
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning er vurdert til TG1, mens fasader er vurdert til TG2 grunnet manglende luftespalte. Våtrommet er vurdert til TG3 på bakgrunn av alder og slitasje, og utførelse med dampsperre under etasjeskillet til våtrommet er ikke omtalt.

Registrerte Avvik :

- Dampsperre på kaldside av konstruksjon



Bjelkelag under bad



Etasjeskiller mot det fri

Konklusjon :

Dampsperre plassert på kald side av etasjeskillet kan gi økt risiko for kondens i konstruksjonen. I kombinasjon med våtrom over, hvor det er benyttet membran på gulv og vegger, kan dette begrense uttørking og over tid øke risikoen for fukt-, mugg- og råteskader.

Utbedringsforslag :

Dampsperre(plast) må fjernes og erstattes med en vindsperre, med diffusjonsåpene egenskaper. Konstruksjonen bør bygges som et stubbloft og etasjeskiller mot det fri, som vist i fig. 32 over. Dette bør gjøres i forbindelse utbedringen av "vegg ved inngangspartiet" som er beskrevet i neste post.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Yttervegg ved inngangsparti



Påberopte forhold :

Under befaring av Inspecta AS ble det registrert at ytterveggen er oppført mot skrånende terreng og over støttemur. Nedre del av veggkonstruksjonen ligger delvis direkte mot terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Det ble også observert stor avstand mellom veggens bærepunkter.

Referansenivå :

Ut fra opplysninger i salgsoppgaven legges til grunn at ytterveggen ble endret i forbindelse med takombyggingen i 2015. Byggteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingene.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Tilstandsrapport :

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning er vurdert til TG1, mens fasader er vurdert til TG2 grunnet manglende luftespalte.

Registrerte Avvik :



Vegg ved inngangsparti.



Søyler/støtter for inngangspartiet i jordmasser.



Deformasjon i bjelke ved opplegg for søyle



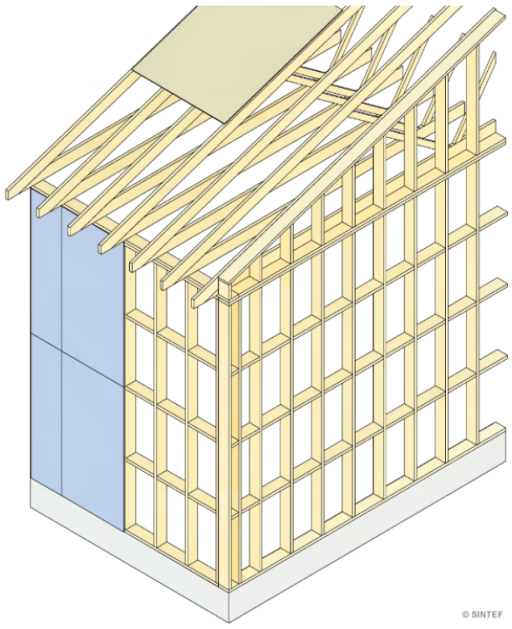
Underdimensjonert søyler for bæring av tak



Søylepunkter med ufagmessig/dårlig fundamentering



Manglende understøtting for overføring av laster fra tak



Eksempel på bindingsverk for bygning med stor vegghøyde

Bindingsverk for bygning med stor høyde

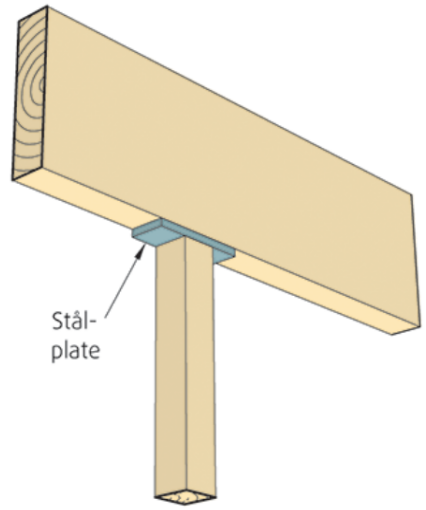


Fig. 257
Forsterkning av oppleggsflate ved opplegg av bjelke på søyle

Opplegg av bjelke på søyle

Konklusjon :

Konstruksjonen av yttervegg og understøttelse ved inngangspartiet bærer preg av ufagmessig utførelse med mye «lappverk». Det mangler nødvendig drager/understøtting for å ivareta laster fra taket (laskede sperrer).
Det er et alvorlig avvik at søylene som bærer denne delen av konstruksjonen er stemplet direkte ned i jordmasser uten noen form for fundamentering. Dette gir ingen sikring mot setninger eller telehiv ol. Det er observert deformasjon på bjelken ved oppleggsflaten hvor søylene stempler opp, noe som indikerer at konstruksjonen gir etter for lastene.

Utbedringsforslag :

Hele den eksisterende veggen ved inngangspartiet må rives, inkludert eksisterende søyler og mangelfull understøttelse.

Det må utføres statiske beregninger for å kartlegge taklaster. Alle søylepunkter og nye dragere må dimensjoneres i henhold til disse lastene.

Fundamentering:

- Det må etableres nye, tilstrekkelige fundamenter under hvert søylepunkt.
- Tilfredsstillende fundamentering mot terreng må være på plass før ny vegg settes opp.

Ny bærekonstruksjon og vegg:

- Montering av ny drager/bæring i yttervegg som erstatning for dagens løsning (hvor det ligger 2 stk 48x98 mm flatt).
- Ny vegg bygges opp med stolper plassert slik at lastene overføres korrekt ned til fundament.
- Montering av nye søyler dimensjonert for faktiske laster.

Kostnadsestimat :

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Påføring ved varmepumpe

Påberopte forhold :

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

Det er opplyst at varmepumpe er montert i ca 2004. De utvendige arbeidene er vurdert å være fra tidspunkt.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

I tilstandsrapporten er varmepumpen vurdert til tilstandsgrad 2, begrunnet i alder. Ytterkledningen er gitt samme tilstandsgrad på grunn av manglende luftespalte bak kledningen.

Registrerte Avvik :

- Varmepumpens rørføringer er lagt i hulrommet bak ytterkledningen på en utlektet del av fasaden. Hulrommet er isolert, og det er observert at isolasjonen trekker til seg og holder på fuktighet.



Synlig åpninger inn i isolasjonssjiktet



Påføring av vegg ved varmepumpe

Konklusjon :

Varmepumpens rørføringer er lagt i hulrommet bak ytterkledningen på en utlektet del av fasaden. Hulrommet er isolert, og det er observert at isolasjonen trekker til seg og holder på fuktighet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, redusert isolasjonsevne og mulig utvikling av sopp eller råte over tid. Løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for fuktsikring av utvendige rørføringer, hvor det skal sikres at isolasjonen ikke utsettes for fuktpåvirkning og at eventuell fukt kan dreneres ut av konstruksjonen.

Utbedringsforslag :

Det anbefales å åpne fasaden lokalt, fjerne fuktig isolasjon og etablere en løsning der rørføringer legges i et ventilert og drenerende sjikt, eventuelt med bruk av fuktsikker isolasjon. Hulrommet bør utformes slik at eventuell fukt ikke blir stående i isolasjonen, og det må sikres tilstrekkelig lufting og drenering bak kledningen.

Bæring terrasse



Påberopte forhold :

- Underdimensjonert bæring på terrassen

Alder / Beskrivelse av bygningsdel :

- Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner.
- Alder på terrassen er ukjent.

Opplysninger fra salgsoppgave / egenerklæring / Tilstandsrapport :

Det er registrert at rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 0,93 meter, noe som er under kravet i dagens byggtekniske forskrift. Dette vurderes som et avvik, og tiltak anbefales. Det er videre observert skjevheter i bæresøyler, og setninger kan ikke utelukkes. Det er usikkert om situasjonen er stabil eller fortsatt under utvikling. Det foreligger risiko for behov for vedlikehold eller utbedringer, og det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Registrerte Avvik :

- For stor spennvidde mellom understøttelsene i forhold til anbefalingene for terrassebjelker.
- Ujevne og ustabile bærepunkter, noen ute av lodd, som kan gi ytterligere ustabilitet og risiko for setninger eller svikt.
- Bjelkedimensjon og utførelse som ikke tilfredsstiller veiledende krav til bæreevne og stabilitet.





Konklusjon :

Det er påvist manglende understøttelse av terrassebjelker, der enkelte bjelker har en spennvidde på 4 meter med dimensjon 76x198 mm og senteravstand 600 mm. Ifølge anvisning 517.111 er anbefalt maksimal spennvidde for terrassebjelker av dimensjon 48x198 mm ved c/c 600 mm kun 3,1 meter. Selv med større bjelkedimensjon enn 48 mm bredde, vil 4 meter spennvidde være betydelig over anbefalt verdi, spesielt når bærepunktene er ute av lodd og ikke gir optimal lastoverføring. Dette kan føre til nedbøyning, svikt og redusert sikkerhet i konstruksjonen.

Utbedringsforslag :

- Det bør etableres flere og riktigere plasserte understøttelser slik at spennvidden mellom bærepunktene reduseres til maksimalt anbefalt verdi (for eksempel maks 3,1 meter for 48x198 mm ved c/c 600 mm, og tilsvarende for 76x198 mm, men dette må eventuelt beregnes særskilt).
- Alle bærepunkter må rettes opp slik at de står i lodd og gir sikker lastoverføring til underlaget.
- Dersom det ikke er mulig å etablere flere understøttelser, må bjelkedimensjonen økes og/eller senteravstanden reduseres, i tråd med tabellene for spennvidder.
- Kontrollér at alle bjelker og understøttelser er utført i trykkimpregnert trevirke og at det er tilstrekkelig drenering under terrassen

Kostnadsestimat for utbedring ligger under beregninger nederst i rapporten

Sammendrag kostnadsestimater :

Kostnadsoverslag: Totalrenovering av takkonstruksjon og himling

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg, drift og sikring ("Tak over tak")** *Montering/leie av stillas rundt hele huset, samt komplett telt over taket for å holde det tørt under riving/bygging (ca. 4-6 uker).*	**kr 240 000,-**
2.	**Prosjektering og søknad** *Ingeniørberegninger av nye sperrer (73x223/48x223) og mønedrager. En slik endring av bærekonstruksjon er søknadspliktig (fasadeendring/konstruksjon).*	**kr 40 000,-**
3.	**Riving og avfallshåndtering** *Riving av eksisterende tak, himlinger, isolasjon. Sortering og bortkjøring av store mengder avfall.*	**kr 100 000,-**
4.	**Tømrerarbeid: Ny takkonstruksjon (Utvendig)** *Montering av mønedrager (krever kranbil), nye sperrer, undertak, sløyfer, lekter, vindskier, gesimser og taktekking (gjenbruk eller nytt).*	**kr 480 000,-**
5.	**Tømrerarbeid: Innvendig oppbygging** *Ny isolasjon (tykkelse iht TEK17/energi), dampsperre (nøyaktig utført), nedlekting og nye himlingsplater (gips/panel).*	**kr 220 000,-**
6.	**Blikkenslager, Elektro og Maler** *Beslag rundt piper/luftehatter, takrenner. Malerarbeid innvendig tak. Demontering/remontering av elektrisk i tak.*	**kr 110 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN (Inkl. MVA)	**kr 1 190 000,-**

Detaljerte kommentarer til postene

1. "Tak over tak" (Viktig kostnadsdriver)

Dette er dyrt, men kritisk. Når man river hele taket og himlingen, står huset åpent rett ned i stua. I Akershus-området koster leie, montering og demontering av et slikt telt-system fort over 200 000 kr alene. Uten dette risikerer man vannskader i resten av huset ved nedbør.

2. Konstruksjon og dimensjoner

Dimensjonene (73x223 mm og 48x223 mm) er kraftige konstruksjonsvirker.

- **Mønedrager:** For å bære disse sperrene uten hanebjelke (for å få takhøyde/åpent rom), må du ha en *mønedrager* (limtrebjelke) i toppen. Denne er tung og må heises på plass med kranbil.
- **Veggene:** Det må sjekkes om ytterveggene tåler den nye punktlasten fra taket, eller om det må legges inn ekstra søyler (bæringer) i veggene.

3. Taktekking (Gjenbruk vs. Nytt)

Vedrørende "evt bruke eksisterende takplater på nytt".

- **Økonomi:** Arbeidskostnaden ved å demontere gamle plater pent, lagre dem, og montere dem igjen, spiser ofte opp besparelsen ved å ikke kjøpe nye. Gamle plater kan også ha skruehull som ikke treffer de nye lektene. De fleste entreprenører vil anbefale nye plater/stein for å kunne gi garanti på arbeidet. Prisen over tar høyde for enten nye standard plater eller den ekstra tiden det tar å gjenbruke.

4. Innvendig finish

Når man river himlingen, forsvinner også alt av elektrisk opplegg (takpunkter/spotter). Elektrikerkostnad kommer derfor i tillegg til tømrerarbeidet. Malerarbeid (sparkling/maling av nye gipstak) er også tidkrevende.

Kostnadsoverslag: Fasade, etterisolering og veggrenovering (Hele boligen)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg, drift og avfall** *Stillas (kan samkjøres med takjobb for besparelse), containerleie, sortering og bortkjøring av betydelige mengder rivningsavfall (kledning og innvendige plater).*	**kr 80 000 - 120 000,-**
2.	**Rehabilitering av inngangsparti (Konstruksjon)** *Riving av vegg. Graving/støping av nytt fundament. Beregning av last/bæring. Oppsetting av ny bærevegg med korrekt oppbygning.*	**kr 140 000,-**
3.	**Utvendig fasade (ca. 150 kvm)** *Riving av all kledning. Kontroll/utbedring av vindsperre. Utlekting (lufting), montering av musebånd. Montering av ny kledning og utvendige lister.*	**kr 480 000,-**
4.	**Innvendig tømrerarbeid (Etterisolering)** *Montering av dampsperre. Utlekting (48mm) og isolering (50mm). Montering av nye veggplater (gips/spon) på alle yttervegger.*	**kr 230 000,-**
5.	**Tilpasninger vinduer, dører og kjøkken** *Utforing av vinduer (veggen blir tykkere) og nye lister. Demontering og remontering av kjøkkeninnredning (inkl. rørleggerarbeid for kjøkken).*	**kr 90 000,-**
6.	**Malerarbeid** *Sparkling og maling av nye veggflater. Maling/beising av ny utvendig kledning (hvis ikke ferdigbeiset).*	**kr 110 000,-**

3

7.	**Elektriker (Nødvendig følgekostnad)** *Når veggene lektes ut, må alle stikkontakter, brytere og varmeovner flyttes ut i ny vegg. Skjult anlegg må forlenges/legges om.*	**kr 75 000,-**
	TOTALT ESTIMAT (Inkl. MVA)	**kr 1 205 000 ,-**

Viktige kommentarer til postene

1. Samordning med tak (Stillas)

Hvis denne jobben gjøres samtidig som taket, sparer man mye penger på stillas (Post 1). Da kan det trekkes fra ca. 40 000 - 50 000 kr på totalen her.

2. Kjøkkenet – et risikomoment

"Kjøkkeninnredning må demonteres og flyttes".

Dette er krevende. Gamle kjøkken er vanskelige å demontere uten at skrog eller benkeplater tar skade. I tillegg må rørlegger koble fra og til vannet, og elektriker må flytte strømmen til komfyr/kjøleskap/benk slik at det passer den nye veggdybden.

3. Inngangspartiet

Dette krever at tømrerne stempler av (støtter opp) taket midlertidig mens de støper nytt fundament og bygger veggen. Dette er en teknisk jobb som tar tid.

4. Arealreduksjon

Vedrørende redusert bruksareal. Med 50mm utlekting + 12mm plate + avretting, mister man ca. 6-7 cm av rommet langs alle yttervegger. På en vegg på 10 meter "mister" man 0,7 kvadratmeter gulvplass. Det høres lite ut, men det påvirker hvordan dørkarmer til innervegger møter ytterveggen (se posten om "tilpasninger mot tilstøtende vegger").

Kostnadsoverslag: Fasade/Vegg (50% omfang, inkl. kjøkken/soverom og inngang)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg, stillas og avfall** *Stillas på to sider av huset, container, sortering av avfall. (Inkluderer riving av inngangsparti).*	**kr 50 000 - 80 000,-**
2.	**Rehabilitering av inngangsparti (Full kostnad)** *Denne posten er uendret da hele inngangspartiet ligger i denne sonen. Riving, nytt fundament, beregning, ny oppbygging.*	**kr 130 000,-**
3.	**Utvendig fasade (ca. 75 kvm)** *Riving av kledning, utbedring av vindsperre, lekting/lufting, musebånd og ny kledning på halvparten av huset.*	**kr 230 000,-**
4.	**Innvendig tømrer (Etterisolering)** *Dampsperre, utlekting (48mm), isolasjon og nye plater på de aktuelle veggene.*	**kr 120 000,-**
5.	**Kjøkken og vindusarbeider** *Demontering/remontering av kjøkken (tidkrevende!). Utforing av vinduer og dører i denne sonen.*	**kr 60 000,-**
6.	**Elektriker og Rørlegger (Kjøkkenfokus)** *Flytting av el-punkter i kjøkkenvegg og andre berørte vegger. Rørleggerarbeid for frakobling/tilkobling av kjøkkenvask/oppvask.*	**kr 75 000,-**

5

7.	**Malerarbeid** *Sparkling og maling av nye vegger innvendig + utvendig husk/beis på 75 kvm.*	**kr 60 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN(Inkl. MVA)	**kr 725 000,-**

Kommentarer til endringene

1. Kjøkkenveggen er kostnadsdriveren

Når man må lekte ut og etterisolere veggen bak kjøkkenet med 5 cm, skjer følgende:

- Hele kjøkkenet må tas ned.
- Alle vannrør og avløp må forlenges/flyttes tilsvarende utlektingen.
- Alle stikkontakter over kjøkkenbenk må flyttes ut.
- Benkeplaten passer kanskje ikke lenger mot hjørner hvis veggene krymper rommet, så tilpasninger må påregnes.
- Derfor er post 5 og 6 forholdsvis høye selv om veggarealet er mindre.

2. Inngangspartiet

Dette er en fastkostnad som ikke påvirkes av at dere reduserer resten av veggarealet. Den veier derfor tyngre i totalregnestykket her nå.

Kostnadsoverslag: Utbedring av bæring terrasse (30 kvm)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Rigg og sikring (Jekking)** *Opprigg. Midlertidig avstiving og oppjekking av terrassen for å rette opp skjevheter og avlaste bæringen mens nye fundamenter lages.*	**kr 10 000,-**
2.	**Grunnarbeid og fundamentering** *Etablering av nye punkter for å redusere spennvidden (dele 4m spennet i to). Graving og støping av pilarer (søyler) eller bruk av jordskruer for å sikre mot synking.*	**kr 35 000,-**
3.	**Tømrerarbeid (Forsterkning)** *Montering av ny drager (bærebjelke) under eksisterende bjelkelag for å ta ned lasten. Rett-stilling av eksisterende skjeve stolper. Montering av skråbånd for stabilitet.*	**kr 40 000,-**
4.	**Materialer** *Betong/jordskruer, nye stolper (48x98/98x98), ny drager (48x198) og beslag. Alt i trykkimpregnert virke.*	**kr 15 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN (Inkl. MVA)	**kr 100 000,-**

Hva innebærer denne løsningen?

1. Redusering av spennvidde

2. Arbeid under eksisterende dekke

- *God plass (over 1 meter):* Enkelt å grave og jobbe.
- *Lav terrasse (under 50 cm):* Svært vanskelig å komme til for å grave/støpe. Da må man kanskje skru opp noen terrassebord for å komme til fra oversiden, noe som øker timebruken litt.

7

Kostnadsoverslag: Bjelkelag trapp/loft (ca. 8 kvm)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Riving og sikring** *Riving av eksisterende gulv og bjelker. Riving av himling i 1. etasje. Sikring av trappeåpning (HMS) under arbeidet.*	**kr 15 000,-**
2.	**Nytt bjelkelag (Konstruksjon)** *Montering av nye bjelker med korrekt dimensjon (f.eks. 48x198mm eller K-bjelker). Forsterkning/utveksling rundt trappeåpning. (Inkluderer en buffer for at spennet kan være lenger enn 8 kvm-sonen).*	**kr 25 000,-**
3.	**Gulv og himling** *Montering av gulvspon (undergulv) oppe. Nedlekting og montering av gips/panel i himling nede.*	**kr 20 000,-**
4.	**Elektriker** *Utbedring/omlegging av skjult anlegg som ligger i det gamle taket. Nye punkter/bokser.*	**kr 15 000,-**
5.	**Malerarbeid** *Sparkling og maling av det nye taket i 1. etasje. Listverk rundt trapp/tak.*	**kr 15 000,-**
	TOTALT ESTIMAT FOR POSTEN (Inkl. MVA)	**kr 90 000,-**

Kritiske usikkerhetsmomenter (Risiko)

1. Takhøyde i trapp (Frihøyde)
Dette er det største problemet. En trapp skal ha minimum 2,0 meter fri høyde.

- Ved å bytte 48mm "lekter" med 200mm bjelker, senker du taket med 15 cm.

8

- *Løsning hvis det blir for lavt:* Man må kanskje bruke **stålbjelker** (H-bjelker) eller spesialkonstruksjoner for å bygge lavt men sterkt. Dette vil øke prisen på "Konstruksjon" med ca. **20 000 - 40 000 kr** (stålpris + mer arbeid).
- *Verste fall:* Selve trappen må byttes eller flyttes for å få godkjent høyde.

2. Omfang ("Smitteeffekt")
Bjelker stopper sjelden midt i et rom. De går fra vegg til vegg. Hvis de svake bjelkene på 8 kvm fortsetter inn i naborommet, må man kanskje åpne gulvet der også for å få lagt inn de nye bjelkene (laskes inntil de gamle eller byttes helt).

Kostnadsoverslag: Grunnmur, Gulv og Himling (ca. 10 kvm)

Post	Beskrivelse	Estimert kostnad
1.	**Grunnmur og fuktsikring** *Rens/utbedring av murkrone/ringmur. Påføring av puss/slemming. Montering av grunnmursplast (knotteplast) mot terreng med topplist. Etablering av kapillærbrytende sjikt (grunnmurspapp) mellom mur og bunnsvill (krever nøyaktig tilpasning/innskyving). evt fukssikring fra innside.*	**kr 45 000,-**
2.	**Gulvkonstruksjon (10 kvm)** *Montering av nytt bjelkelag (48x148/198 mm c/c 600). Stubbeloftsulater/vindsperre i bunn, 150-200mm isolasjon. Montering av 22mm gulvsponplater (limt og skrudd).*	**kr 35 000,-**
3.	**Himling (Sanering og oppbygging)** *Fjerning av fuktskadet isolasjon (krever verneutstyr/HMS). Innlegging av ny isolasjon. Montering av dampsperre (hvis mot kald sone/tak) eller støvduk. Nedlekting og montering av gips eller takplater.*	**kr 25 000,-**
4.	**Mindre rigg og avfall** *Bortkjøring av våt isolasjon og kapp. Skruer, festemidler og småutstyr.*	**kr 15 000,-**

	TOTALT ESTIMAT (Inkl. MVA)	**kr 120 000,-**

Viktige presiseringer for dette punktet

1. Kapillærbrytende sjikt (Teknisk utfordring)

Siden vi her ikke regner med å bytte selve veggen/svillen, forutsetter denne prisen at tømrerne jekker opp eller kiler opp eksisterende bunnsvill forsiktig for å skyve inn grunnmurspapp under den. den kostnaden ligger i "vegg-budsjettet".

Oppsummering av alle estimater for postene:

1. **Taket (Totalrenovering):** kr 1 190 000,-
2. **Vegger/Fasade (50% omfang):** kr 725 000,-
3. **Terrasse (Forsterkning):** kr 100 000,-
4. **Bjelkelag trapp/loft:** kr 90 000,-
5. **Grunnmur/Gulv/Himling (10 kvm sone):** kr 120 000,-

Totalkostnad for alle poster (inkl MVA): kr 2 250 000,-

PS: Dersom det i post 2 skal tas hele boligen, vil totalsummen økes med kr 480 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
						Eiet
3207 NORDRE FOLLO	238	10	0	718,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	

Adresse

Ilaveien 9

Hjemmelshaver

Rusvik Joakim Sandberg, Lillebø Marthe

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av TEK-Norge AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten TEK-Norge AS skriftlige samtykke. TEK-Norge AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det TEK-Norge AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med TEK-Norge. AS eller eventuell annen opphavsrettshaver.

REKLAMASJONSRAPPORT, ILAVEIEN 9, 1410 KOLBOTN

12.09.2025

Prosjekt

Oppdragsgiver:	Anicimex forsikring AB NUF / Claims Handling v/Jørgen Sunde
Prosjektnummer BER:	20250293
Oppdrag mottatt:	20.09.2025
Adresse:	Ilaveien 9, 1410 Kolbotn
Matrikkel:	gnr/bnr. 238/10 i Nordre Follo kommune
Bygningstype:	Enebolig
Skadedato:	Flere
Skadetype:	Flere
Besiktiget dato:	08.09.2025
Tilstede ved befaring:	Joakim Rusvik (eier), Erik Schiager (BER)
Ansvarlig partner:	Nils-Erik Christiansen

Sammendrag

BER Bygg og eiendomsrevisjon er engasjert av Claims Handling for å vurdere nedenstående forhold på adresse Ilaveien 9 i Nordre Follo kommune:

1. Konstruksjonsfeil og underdimensjonering av bolig
2. Avvik på tak
3. Soverom og utenforliggende terreng
4. Yttervegg ved inngangsparti og dampsperre under baderom
5. Terrasse
6. Innkasset varmepumpe

Forholdene er vurdert på bakgrunn av egen befaring og gjennomgang av fremlagt og innhentet dokumentasjon, og tiltak uten hensyntagende til ansvar for tiltak er kostnadsberegnet i tabell:

Utbedringskostnader – oppsummert			
Pkt.	**Beskrivelse**		**Sum**
1	Utbedring av bæring	kr	248 000
2	Tak	kr	245 000
3	Soverom	kr	95 000
4	Bjelkelag under bad	kr	17 000
5	Påforing ved varmepumpe	kr	41 000
Kostnadsoverslag av. inkl. mva		**kr**	**646 000**

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Erik Schiager
Utførende konsulent / Ingeniør

Nils-Erik Christiansen
Utførende / Ansvarlig partner

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING 5

1.1 BESKRIVELSE AV OPPDRAGET 5

1.2 MOTTATT OG INNHENTET DOKUMENTASJON 5

1.3 PREMISSER 5

1.4 KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE 6

2 VURDERING AV påberopte forhold 7

2.1 KONSTRUKSJONSFEIL OG UNDERDIMENSJONERING 7

2.2 TAK 11

2.3 SOVEROM 15

2.4 YTTERVEGG VED INNGANGSPARTI/DAMPSPERRE UNDER BAD 18

2.5 INNKASSET VARMEPUMPE 19

1. INNLEDNING

1.1 BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

I forbindelse med en reklamasjonssak på eiendommen Ilaveien 9, med gnr. 238, bnr. 10 i Nordre Follo kommune, har Claims Handling anmodet BER Bygg og eiendomsrevisjon AS om en vurdering av flere forhold samt kostnadsestimat forbundet med utbedring av forholdene.

1.2 MOTTATT OG INNHENTET DOKUMENTASJON

- Salgsoppgave, Krogsveen
- Befaringsrapport, Inspect AS datert 01.04.2025
- Notat, Arkitekturbygg AS datert 08.07.2025

1.3 PREMISSER

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av mottatt og innhentet dokumentasjon, egne observasjoner ved befaringer på stedet, og opplysninger gitt ved besiktigelsene. Alle tilgjengelige dokumenter og informasjon har vært vurdert enkeltvis og i sammenheng, for på best mulig måte å kunne vurdere hele saksbildet.

Byggeår er i henhold til mottatte opplysninger satt til 1920. På bakgrunn av dette legges Lov om bygningsvesenet (1924) til grunn for vurderingen, og eventuelle tiltak utført etter dette vurderes mot gjeldene forskrift på tidspunktet.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

1.4 KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE

Eiendommen er plassert i skrående terreng. Boligen er oppført i trekonstruksjoner over to plan pluss kjeller i opprinnelig stablesteinsmur. Opprinnelig byggeår er opplyst til 1920, og det er foretatt ombygginger i flere etapper. Seneste var blant annet ombygging av tak opplyst utført i 2015.



Ilaveien 9. Kilde: BER



Ilaveien 9. Kilde: Google Street view juli 2010

2 VURDERING AV PÅBEROPTE FORHOLD

BER er bedt om å vurdere følgende forhold:

1. Konstruksjonsfeil og underdimensjonering av bolig
2. Avvik på tak
3. Soverom og utenforliggende terreng
4. Yttervegg ved inngangsparti og dampsperre under baderom
5. Terrasse
6. Innkasset varmepumpe

2.1 KONSTRUKSJONSFEIL OG UNDERDIMENSJONERING

PÅBEROPT FORHOLD

I notat fra Arkitekturbygg AS er det vist til flere forhold vedrørende bæring for vegger, takoverbygg og terrasse.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Ved gjennomgang med eier på befaring oppfatter BER det slik at reklamerte forhold vedrørende bæring i hovedsak gjelder følgende:

- takoverbygg og yttervegg ved inngangsparti
- hjørner på tak mot sør
- terrassen mot sør.

Taket er opplyst bygget om i 2015 (se historisk foto i innledning). Ytterveggen ved inngangsparti antas ut ifra historiske flyfoto å være fra tidlig 2000. Terrassen antas å være bygget i 2022/2023 ut ifra historiske flyfoto.

Bæringen fremstår noe tilfeldig utført og det opplyses at det ikke foreligger dokumentasjon på beregning av konstruksjonene. Det er stedvis mangelfull fundamentering og ikke tydelig kontinuitet i bæringen. Videre er det bjelker som fremstår underdimensjonert og er skjøtet ufagmessig.

Det er imidlertid ikke registrert vesentlige tegn til deformasjoner eller skader på konstruksjonene etter flere års bruk.

SALGSOPPGAVE

De omtalte bygningsdelene er ikke særskilt beskrevet i tilstandsrapporten i salgsoppgaven. Det er gitt følgende beskrivelse av terrassen:

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kontor til sydvest-vendt veranda på 33 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,93 meter.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Det er observert skjevheter på søyler. Setninger kan ikke utelukkes. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kilde: Tilstandsrapport i salgsoppgave

Det beskrives at det er registrert skjevheter og eventuelt behov for utbedringer som konsekvens.

Ingen konstruksjoner ble åpnet på BERs befaring, og forholdene har således trolig vært synlig på salgstidspunktet.



Takoverbygg ved inngangsparti. Kilde: BER



Bærende bjelke under taksperrer fremstår underdimensjonert. 48x148mm med ca. 3 meter spennvidde og 1,1 meter utkraging. Bjelken er lasket ufagmessig og ligger eksentrisk på søyler. Kilde: BER





Utkraget hjørne på takoverbygget har ikke tydelig kontinuitet i bæringen.. Kilde: BER

Søyler på takoverbygget virker å være fundamentert på utstøpt rør. Antagelig ført til fjell. Det er synlig fjell like under terrengnivå. Kilde: BER



Opplegg for yttervegg ved inngangsparti. 3 av søylene er fundamentert på betongplate og støttemur av betong. Det er ikke helt tydelig om det er søylene eller veggen til venstre som er hovedbærende. Vegg til venstre fremstår som forblending og er ikke understøttet hele veien. Kilde: BER



Resterende søyler under yttervegg fremstår å stå direkte på jordmasser. De er også ute av lodd. Kilde: BER



Utstikkende del av tak/2.etasje mot sørøst. Hjørnet nærmest fremstår understøttet av skråstiver mot vegg i 1. etasje. Dette er ikke en vanlig løsning på trevegger. Det er likevel ikke registrert skader eller deformasjon. Kilde: BER



Soverom i 2. etasje mot sørøst. Det er ikke tegn til sprekker eller større deformasjoner som vanligvis ville vært synlig ved manglende bæring. Kilde: BER



Søylen under hjørne på utstikkende tak mot sørvest er av dimensjon 70x70mm og fremstår noe tynn. Kilde: BER



Søylen er satt på terrassebord uten videre understøttelse under. Søylen er fuktskadet. Kilde: BER



Terrasse mot sør. Kilde: BER



Terrassen bærer noe preg av selvbygging. Det er kun bærepunkter på annenhver bjelke som resulterer i 4 meter spennvidde på enkelte bjelker. Bjelkedimensjon 76x198mm cc600. Bærepunkter på heller e.l. på terreng. Noen bærepunkter er ute av lodd. Kilde: BER

Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner som antyder manglende bæring, selv etter bruk over ca. 10-20 år for primærbæringen (takoverbyggene og yttervegg ved inngangsparti). Dette taler for at konstruksjonen har hatt tilstrekkelig bærekapasitet for oppståtte lasttilfeller i perioden frem til nå. BERs vurdering er at det likevel bør gjøres tiltak for å ivareta nødvendig bæreevne for dimensjonerende lasttilfeller i resterende brukstid.

Terrassen kan anses som en sekundær konstruksjon. Veiledende bjelkelagstabeller er utarbeidet med hensyn til nedbøyning, og en viss overskridelse kan normalt godtas da nedbøyning ikke fører til skader. Terrassen fremstår fungerende med dagens tilstand. Det kan likevel vurderes tiltak for ekstra understøttelse eller forventes behov for hyppigere justering av bæring enn normalt.

TILTAK OG KOSTNADER

Det legges til grunn at det bør foretas lokale utbedringer:

- Søyler med for liten dimensjon eller fuktskader skiftes ut.
- Drager under takoverbygg mot nord byttes med større drager. Det bør etableres to søylepunkter mot nordvest for å unngå utkragning på drager og taket generelt.
- Eventuelt behov for forsterkning av taksperrer bør vurderes i sammenheng med utbedring av undertak i kap. 2.2.
- Søyler under yttervegg ved inngangsparti bør fundamenteres til fjell med undergraving og betongstøp eller på annen måte sikres tilstrekkelig fundamentering.
- Det kan etableres søyle under utstikkende hjørne mot sørøst
- Supplering av bærepunkter for terrasse (gjøres ovenfra med lokal åpning av terrassedekket) samt bæring under søyle for utkraget tak mot sørvest.

Pkt.	Beskrivelse	Enh.	Enh. pris	Mengde	Delsum	Sum
1	**Utbedring av bæring**					
1.1	Utskifting av søyler	stk	3 000	5	15 000	
1.2	Etablering av nye søyler med fundament	stk	12 500	3	37 500	
1.3	Utskifting av drager med midlertidig oppstempling	stk	20 000	1	20 000	
1.4	Fundamentering av søyler under inngangsparti	stk	10 000	3	30 000	
1.5	Annen tilpasning av bjelkelag under inngangsparti og understøttelse av vegg etter behov	RS	50 000	1	50 000	
Delsum		**Kr**				**152 500**
Rigg og drift - 15 %		Kr				22 875
Uforutsette kostnader 15%		Kr				22 875
Sum eksklusive mva		**kr**				**198 250**
25 % mva		Kr				49 563
Kostnadsoverslag av. inkl. mva		**Kr**				**248 000**

2.2 TAK

PÅBEROPT FORHOLD

Iht. mottatte beskrivelser omhandler påberopt forhold bruk av presenning som undertak.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Taket opplyses å ha blitt bygget om i 2015. Ny tekking består av stålplater. Lufting på taket er kun under stålplatene. På takoverbygg mot nord er det synlig at det er benyttet presenning som undertak. Utstrekningen av bruk av presenningen er uklar. Det er åpent rom over inngangspartiet og således en luftet konstruksjon der.

Taket over byggets 2. etasje er et fullisolert skråtak som krever bruk av diffusjonsåpent undertak. Det bør undersøkes hva slags undertak som er brukt på denne delen. I takutstikk mot sør er det synlig brukt vanlig diffusjonsåpen undertaksduk.

Takkonstruksjonen er ikke åpnet, og det er således ikke kjent om det har oppstått skader som følge av eventuell feil undertaksduk.



Takoverbygg mot nord med presenning som undertak. Åpent rom over inngangsparti markert. Kilde: BER



Bildet viser tak i topp av yttervegg ved inngangsparti. Kilde: BER



Synlig vanlig undertaksduk på tak mot sør. Kilde: BER



På takflate mot sør fremstår det å være en svank nederst på taket. Det antas at dette skyldes at sløyfe ikke er banket helt ned på sperren som vist på bildet. Kilde: BER

Presenningen går inn over inngangspartiet i det åpne rommet hvor takflaten virker å være isolert. Det antas at rommet er luftet og at det ikke er stor fare for skader. Rommet er ikke undersøkt og det kan derfor ikke utelukkes skader. Eventuell fukt fra kondens eller lekkasjer kan magasineres i isolasjonen og føre til skader over tid.

Det bør undersøkes om det er benyttet presenning som undertak videre inn på takflaten over husets 2. etasje. Dersom presenning er benyttet vil det ikke gi tilstrekkelig sikring

mot lekkasjer, samt vil det være fare for at det oppstår kondens og fuktskader i takkonstruksjonen pga. manglende utlufting.

Det bemerkes at det er benyttet riktig type undertaksduk på takflaten mot sør, og det kan derfor virke sannsynlig at det også er brukt på takflaten mot nord, bare ikke akkurat i området der taket på undersiden vender mot friluft. Bruk av presenning på tak i friluft anses å ha liten konsekvens da det er lufting på begge sider av presenningen, men det fremstår likevel ufagmessig.

SALGSOPPGAVE

Følgende relevant informasjon er beskrevet i salgsoppgave:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn	Har ikke navn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Løftet tak nytt tak nytt fasade og terrasse . Tak og fasade ble utført ca 10-12 år siden. Hvem utført av faglært familie medlem og godkjent av kommune.

Loft - innredet

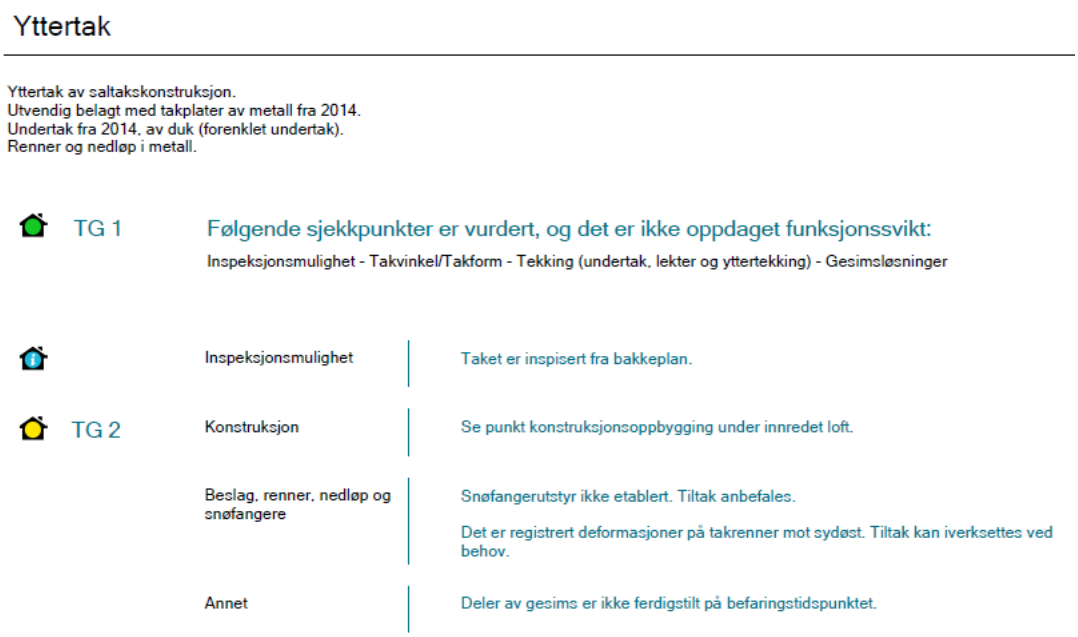
Gulvflater utført i laminat samt sponplater. Vegger utført i malt panel, glatte malte flater og åpen veggkonstruksjon. Himlingsflater utført i himlingsplater, malt/ubehandlet panel og glatte malte flater. Montert downlights i gang og soverom 1. Profilerte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra 2014.
Undertak fra 2014, av duk (forenklet undertak).
Renner og nedløp i metall.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Gesimsløsninger

Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
TG 2 Konstruksjon	Se punkt konstruksjonsoppbygging under innredet loft.
Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales. Det er registrert deformasjoner på takrenner mot sydøst. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	Deler av gesims er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Kilde: Tilstandsrapport i salgsoppgave

Det er beskrevet at konstruksjonen er en risikokonstruksjon, men undertaket virker ikke å være beskrevet særskilt.

Bruk av presenning i takoverbygget var trolig synlig på salgstidspunktet.

TILTAK OG KOSTNADER

Dersom undersøkelse viser at det er presenning på takflaten over isolert boligrom i 2. etasje bør denne fjernes og erstattes med diffusjonsåpen undertaksduk. Tiltak for utskifting av undertak på takflaten mot nord er estimert i tabellen.

Pkt.	Beskrivelse	Enh.	Enh. pris	Mengde	Delsum	Sum
2	**Tak**					
2.1	De-/remontering av stålplater og fjerne sløyfer/lekter	m2	350	85	29 750	
2.2	Utskifting av undertak og montere lekter	m2	800	85	68 000	
2.3	Remontere stålplater og beslag	m2	450	85	38 250	
2.4	Stillasleie	RS	15 000	1	15 000	
Delsum		**Kr**				**151 000**
Rigg og drift - 15 %		Kr				22 650
Uforutsette kostnader 15%		Kr				22 650
Sum eksklusive mva		**kr**				**196 300**
25 % mva		Kr				49 075
Kostnadsoverslag av. inkl. mva		**Kr**				**245 000**

2.3 SOVEROM

PÅBEROPT FORHOLD

«Etter overtakelse har nåværende huseier, i forbindelse med oppussing, avdekket ufagmessig utførelse og påfølgende råteskader på soverommet i 1. etasje.»

BESKRIVELSE OG VURDERING

Soverom nærmest entréen er bygget over opprinnelig utvendig trapp til adkomsten. Gulvet er bygget som kombinasjon av frittbærende bjelkelag og oppforing av betonggulv. Bjelkelaget var fjernet på BERs befaring.

Det er synlig fukt- og råteskader i nederste del av yttervegg ut mot gårdsplassen. Bunnsvillen ligger direkte på ringmuren uten grunnmurspapp. Fuktskadene skyldes trolig fuktinnsig fra utvendig terreng og/eller kapillært oppsug fra grunnmuren.

Det er også fuktmerker i isolasjonen i taket på soverommet. Isolasjonen fremstår tørr og det virker som dette er gammel fukt fra før taket ble bygget om. Det er plastfolie som dampsperre i himlingen som er normalt da himlingen tidligere var mot yttertaket.



Soverom mot nordøst ved entré. Kilde: BER



Fukt- og råteskader i bunnsvill i yttervegg mot øst. Kilde: BER



Fuktmåling av vegg mot øst viser høyt fuktinnhold, også etter at konstruksjonen har stått åpen over lenger tid.



Vegg mot nord (som ligger under tak) viser ikke vesentlig tegn til fukt. Kilde: BER

Kilde: BER



Meker etter eldre fukt i himlingen. Kilde: BER



Terreng utenfor soverommet (merket). Kilde: BER

Terrengnivået utvendig er målt til å være ca. 3 cm lavere enn bunnsvillen i ytterveggen. Det er et svakt fall vekk fra ytterveggen på utvendig terreng, målt til ca. 1 cm på 1 meters lengde ut fra ytterveggen.

Det er ikke tydelig om fuktskaden skyldes kun kapillært oppsug fra grunnmuren eller også innsig av vann fra terreng. I utgangspunktet tilsier måling av terreng at det ikke skal renne vann inn på veggen, men det kan ikke utelukkes at det kan forekomme ved store nedbørsmengder eller oppsamling av is/snø langs veggen.

Det anbefales generelt at terreng er minimum 5-30 cm lavere enn yttervegger av tre. Avstand avhenger av blant annet graden av slagregnspåkjenning. For å være sikker på at ikke fuktinntrengning fra grunn er et problem i fremtiden anbefales det å etablere en drensrenne langs ytterveggen eller grøft med drenerende masser.

SALGSOPPGAVE

Forholdet var trolig skjult bak kledning og ikke synlig på salgstidspunktet.

Vi kan ikke se at det er opplyst om fuktskader i yttervegg i 1. etasje. Følgende relevant informasjon er beskrevet i salgsoppgave:

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
TG 2	Fasader ink. kledning	Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vann fra yttertak og bortledning	
TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Kilde: Tilstandsrapport i salgsoppgave

TILTAK OG KOSTNADER

Det etableres renne eller grøft langs yttervegg på terreng utenfor soverommet for å hindre eventuell fuktinntrengning. Råteskadet bunnsvill saneres, erstattes og monteres på grunnmurspapp. Fuktskadet isolasjon i vegg og tak skiftes.

Pkt.	Beskrivelse	Enh.	Enh. pris	Mengde	Delsum	Sum
3	**Soverom**					
3.1	Etablere renne i terreng	lm	3 000	8	24 000	
3.2	Utskifting av bunnsvill	t	650	30	19 500	
3.3	Tilbakeføring av platekledning	m2	500	8	4 000	
3.4	Utskifting av skadet isolasjon	m2	800	14	11 200	
Delsum		**Kr**				**58 700**
Rigg og drift - 15 %		Kr				8 805
Uforutsette kostnader 15%		Kr				8 805
Sum eksklusive mva		**kr**				**76 310**
25 % mva		Kr				19 078
Kostnadsoverslag av. inkl. mva		**Kr**				**95 000**

2.4 YTTERVEGG VED INNGANGSPARTI/DAMPSPERRE UNDER BAD

PÅBEROPT FORHOLD

«Under befaring ble det avdekket at ytterveggen langs utvendig trapp er montert direkte mot terreng og mangler tilstrekkelig fundamentering. Det ble også påvist dampsperre på undersiden av bjelkelaget til baderom som støter mot denne veggen»

BESKRIVELSE OG VURDERING

Fundamentering av veggen er omtalt i kapittel 2.1. Bjelkelaget under entréen er synlig fra undersiden ved inngang til kjelleren. Bjelkelaget er isolert med mineralull og dekket med plastfolie på undersiden. Plastfolien er stedvis dårlig tettet og åpen. Dusjnisjen på badet i 1. etasje ligger over bjelkelaget. Under dusjnisjen er det EPS (isopor) på undersiden av bjelkelaget.



Etasjeskiller under entré og dusjnisje i 1. etasje. EPS i merket område. Kilde: BER

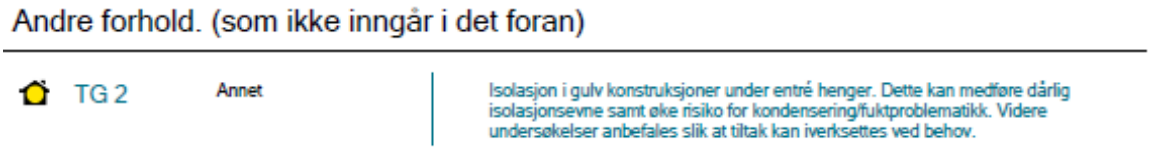


Etasjeskiller med mineralull og plastfolie. Kilde: BER

Det er usikkert hvordan etasjeskilleren er bygget opp akkurat under dusjnisjen. Med tett oppbygning på baderomsgulvet bør etasjeskilleren trolig være diffusjonsåpen på undersiden for å ikke innkapsle eventuell fukt i konstruksjonen. I tillegg bør det i utgangspunktet ikke benyttes tett plastfolie på kald side i en konstruksjon i tilfelle høyt damptrykk innvendig fører til fuktvandring i konstruksjonen. Da vil det kunne oppstå kondens og fuktskader.

SALGSOPPGAVE

Følgende relevant informasjon er beskrevet i salgsoppgave:



Kilde: Tilstandsrapport i salgsoppgave

Det er beskrevet at isolasjonen henger, men det er ikke opplyst om risiko ved bruk av plastfolie.

Forholdet var trolig synlig på salgstidspunktet.

TILTAK OG KOSTNADER

Plastfolien bør erstattes med vindsperreduk eller stubbeloftsplater. I forbindelse med tiltak bør isolasjon kontrolleres og eventuelt skiftes.

Tiltak vedrørende bæring er medtatt i kap. 2.1.

Pkt.	Beskrivelse	Enh.	Enh. pris	Mengde	Delsum	Sum
4	**Bjelkelag under bad**					
4.1	Utskifting av plastfolie med egnet kledning	m2	1 500	7	10 500	
Delsum		**Kr**				**10 500**
Rigg og drift - 15 %		Kr				1 575
Uforutsette kostnader 15%		Kr				1 575
Sum eksklusive mva		**kr**				**13 650**
25 % mva		Kr				3 413
Kostnadsoverslag av. inkl. mva		**Kr**				**17 000**

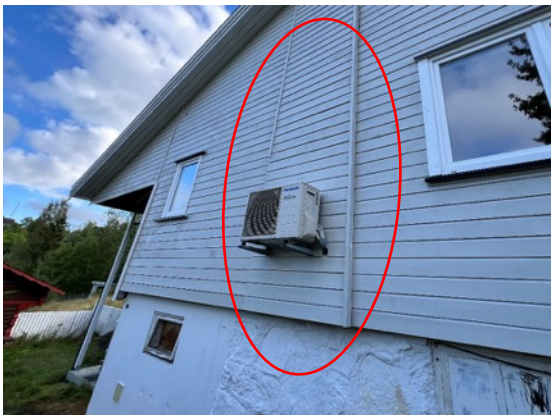
2.5 INNKASSET VARMEPUMPE

PÅBEROPT FORHOLD

«Varmepumpen er montert på en utlektet del av fasaden, der rørene er skjult i hulrommet bak ytterkledningen. Dette hulrommet er isolert og isolasjonen trekker til seg og holder på fuktighet.»

BESKRIVELSE OG VURDERING

Det er montert varmepumpe på yttervegg mot vest. Ytterveggen er foret på, trolig for å skjule kanalene fra varmepumpen, direkte utenpå opprinnelig kledning. Påforingen er åpen fra undersiden hvor isolasjonen er eksponert. Det opplyses at isolasjonen tidvis er betydelig oppfuktet. Konstruksjonen er ikke åpnet på BERs befaring, men det antas å være fuktskader skjult bak kledningen.



Påforing på vegg ved varmepumpe. Kilde: BER



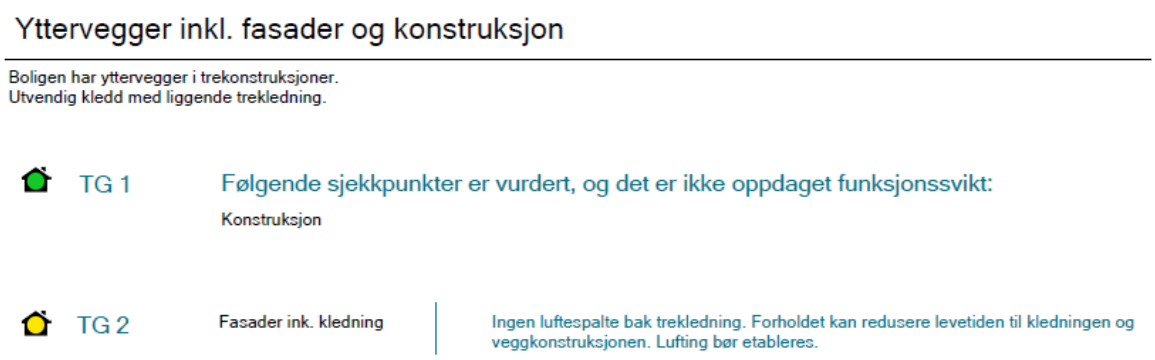
Åpen påforing med synlig isolasjon fra undersiden. Kilde: BER

Det antas at isolasjonen blir fuktig både av fuktig uteluft og eventuell kondens fra rør til varmepumpen. Generelt er konstruksjonen utsatt for skader ved magasinering av fukt.

SALGSOPPGAVE

Følgende relevant informasjon er beskrevet i salgsoppgave:

TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre kobberrør i kjeller: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre avløpsrør av plast og støpejern i kjeller: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Funksjonssvikt/svekkelse med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



Kilde: Tilstandsrapport i salgsoppgave

Det er beskrevet at varmepumpen har usikker restlevetid og at ytterkledningen ikke er luftet. Det virker for øvrig ikke å være gitt opplysninger om manglende vindsperre eller påforingen ved varmepumpen.
Forholdet var trolig synlig ved salgstidspunktet.

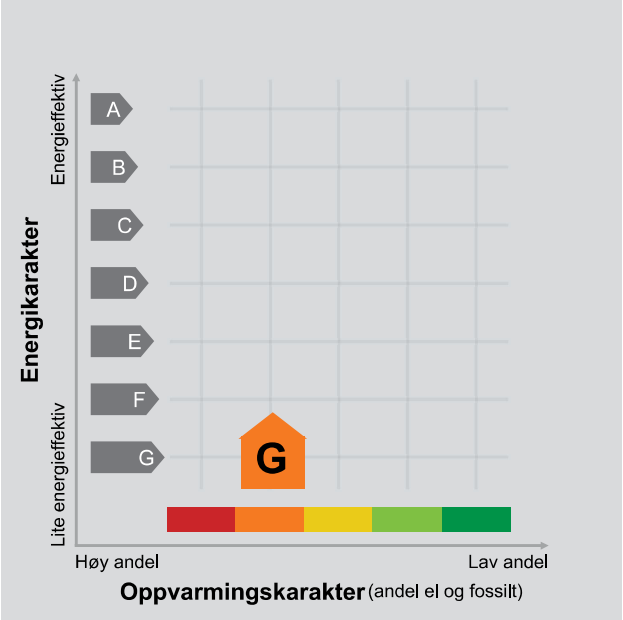
TILTAK OG KOSTNADER

Påforingen bør åpnes og fuktig isolasjon fjernes. Deretter må det vurderes om det er behov for isolasjon eller ikke. Hvis det ikke er behov for isolasjon kan påforingen tilbakeføres, men det bør etableres luftespalter. Dersom isolasjonen er nødvendig bør påforingen tilbakeføres etter vanlige prinsipper for yttervegg med vindsperre og luftet kledning.

Pkt.	Beskrivelse	Enh.	Enh. pris	Mengde	Delsum	Sum
5	**Påforing ved varmepumpe**					
5.1	Rive påforing og utbedre eventuelle fuktskader	m2	1 300	5	6 500	
5.2	Ny påforing	m2	1 800	5	9 000	
5.3	Tilpasning av rør fra varmepumpe	RS	10 000	1	10 000	
Delsum		**Kr**				**25 500**
Rigg og drift - 15 %		Kr				3 825
Uforutsette kostnader 15%		Kr				3 825
Sum eksklusive mva		**kr**				**33 150**
25 % mva		Kr				8 288
Kostnadsoverslag av. inkl. mva		**Kr**				**41 000**

ENERGIATTEST

Adresse	Ilaveien 9
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149552715
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21369
Dato	07.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/10
Arkiv: GNR 38/10
Saksnr: 15/1760-2
Vedtak: 197/15
Saksbeh.: FBT

Dato: 02.07.2015

Antonsen Illustrasjon
Brønnerudveien 44
1430 ÅS

TILLATELSE OG DISPENSASJON JF. pbl. § 20-1 og § 19-2
ettrinnsbehandling etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 nr. 71

SAKSOPPLYSNINGER

Gjelder:	Søknad om tillatelse til tiltak - fasadeendring
Adresse byggested:	Ilaveien 9
Tiltakshaver:	Erik Solli
Ansvarlig søker:	Antonsen Illustrasjon
Søknad mottatt:	18.08.2014
Søknad komplett:	02.07.2015

Eiendommen er regulert til byggeområde i henhold til reguleringsbestemmelser for nedre Ormerud, stadfestet 26.05.1983 og reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune, vedtatt 14.02.07, sist endret 25.03.14

- Tiltaket vil ikke endre eiendommens bebygd areal (BYA).
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til pbl. § 21-3.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

OPPSUMMERING

Det gis tillatelse til fasadeendring og endret takkonstruksjon. Søknaden ligger innenfor vilkårene i pbl § 21-7 om 12 ukers saksbehandlingstid. Tillatelsen forutsetter at nærmere angitte vilkår er oppfylt, se kommunens vurdering nedenfor.

Det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot vei.

SAKENS BAKGRUNN

Ansvarlig søker opplyser om søknaden
Tiltakshaver ønsker å etterisolere og bygge om taket. Taket har i dag en for som gjør at det er utsatt for vannlekkasjer. Det installeres også nye vinduer og fasadene på huset oppgraderes.

Huset ligger innenfor byggegrense mot vei og det må derfor søkes dispensasjon for å få tillatelse til fasadeendringene og ombyggingen av taket.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonen
Tiltaket vil ikke endre bebygd areal, møne- eller gesimshøyde. Det er kun snakk om fasadeendringer på huset som står der i dag og noen endringer av takkonstruksjonen. Byggegrense mot vei går rett gjennom tiltakshavers hus. Ansvarlig søker skriver at dette er en gammel veiregulering. Fasadeendringen vil ikke ha noen innvirkning på byggegrense.

NABOMERKNADER

Nabomerknad fra nabo Seregno og Rey
Det er mottatt nabomerknader fra nabo Lucrecia Seregno og Antonio Rey, Ilaveien 13, datert 04.08.2014.

Nabo lurer på hva tiltaket gjelder og hvorfor det må søkes dispensasjon. De ønsker at fasadeendringen tydeliggjøres og informasjon om hva endringene går på før de svarer ytterligere på nabovarselet.

Svar på nabomerknad fra ansvarlig søker
Ansvarlig søker skriver at han har sendt over nye tegninger av eksisterende fasade til nabo. Da kommer det tydeligere frem hva som skal gjøres. Ansvarlig søker forklarer at dispensasjonen trengs siden byggegrensen går rett gjennom huset til tiltakshaver.

BYGGESAKSKONTORETS KOMMENTAR

Nytt saksnummer
Oppegård kommune gikk den 01.02.2015 over til fullelektronisk saksbehandlingssystem. I den forbindelse er også alle eldre pågående saker overført til nye saksnummer. Nytt saksnummer for deres sak er 15/1760 (tidligere saksnr. Var 14/1976). Vi ber dere vennligst om å benytte det nye saksnummeret ved henvendelse til kommunen i fremtiden.

Vurdering av nabomerknader
Nabo har fått klarhet i det han lurer på og svarer 04.09.2014 at saken er avklart. Tiltaket som skal utføres er å strekke ut takvinkelen for å hindre vannlekkasjer og rehibilitere og endre materialet på fasadene. Dispensasjonsforholdet i denne saken blir litt spesielt siden byggegrensen mot vei ligger gjennom hele huset. Forklaringen på dette er at huset ble bygget før byggegrensen til Skiveien kom.

Vurdering av dispensasjonen
Huset til tiltakshaver har byggegrensen mot Skiveien gjennom midt gjennom boligen. Alle tiltak som skal utføres på husets østside krever derfor dispensasjonssøknad. Tiltakshaver ønsker å endre takkonstruksjonen og fornye fasadene på huset. Det må derfor søkes dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2 at følgende vilkår må være ivaretatt for at dispensasjon skal kunne gis:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke vesentlig bli tilsidesatt
- fordelene må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene med tiltaket

Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Byggegrenser mot vei skal sikre og ivareta de krav man har til veisystemet og trafikken, blant annet trafikksikkerhet, frisikt, vedlikehold og drift, arealbehov ved mulig utvidelse, samt naturmangfoldet langs veien.

Fasadeendringen og ombygging av taket vil ikke endre husets høyder eller areal. Det er små endringer som ikke vil ha noen konsekvens for frisikt, vedlikehold og drift eller naturmangfoldet langs veien. Huset vil stå akkurat samme sted som det står i dag og ved en eventuell utvidelse av Skiveien i fremtiden vil situasjonen være den samme før og etter dette tiltaket.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet blir i det følgende om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dette tiltaket omfatter i all hovedsak, en rehabilitering av boligen. Takkonstruksjonen endres noe og det utføres fasadeendringer på alle fasadene. Men tiltaket vil ikke påvirke naboer eller trafikkforholdene på Skiveien. Tiltakshaver ønsker ikke å utvide boligen og byggesakskontoret mener dette er en beskjeden endring av huset og at det ikke er noen ulemper med tiltaket som skal utføres.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot Ski vei innvilges.

Vurdering av tiltaket
Tiltaket fører ikke til noen endring av bebygd areal, møne- eller gesimshøyde. Tiltakshaver ønsker å endre takkonstruksjonen og fornye fasadene på huset. Deler av fasaden har i dag huntonittplater, resten består av liggende panel. Boligen har saltak med en forlengelse av taket mot nord og et takutstikk/tilbygg mot sør. Dette skaper en knekk på taket som har ført til vannlekkasjer. Denne knekken ønsker tiltakshaver å rette ut slik at taket får et jevnt fall mot nord og sør.

Huset er et 1,5 etasjes hus. Endringen av taket vil skape noe mer loftsplass over 1.etasje, men vill ikke utgjøre noe nytt boareal.

Byggesakskontoret mener at huset vil fremstå som mer helhetlig etter tiltaket og mener at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende

Ansvar

Tiltakshaver plikter å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak etter pbl.§ 23-1. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak eller det er områder som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Ansvarlig foretak skal i søknad om ansvarsrett beskrive ansvarsområdet foretaket har påtatt seg. Begrensninger i ansvarsområdet må særskilt komme fram i søknaden.

Tiltakshaver har søkt om å være selvbygger. Byggesaksforskriften (SAK) § 6-8 sier at:

«Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»

Tiltakshaver har sendt inn dokumentasjon på at han har egen kompetanse til å utføre tiltaket. Søknaden inneholder en bekreftelse fra tidligere arbeidsgiver om at han har utført lignende jobber før.

Godkjente foretak

Foretak:	Funk.:	T.kl.:	Fagområde:	Godkjent:	Opphørt:
Antonsen Illustrasjon	SØK/PRO		Ansvarlig søker og prosjekterende	02.07.2015	
Erik Solli	UTF		Selvbygger for utførelse av tiltaket.	02.07.2015	

Godkjente tegninger

	Mottatt:	Godkjent:	Utgår:
Situasjonskart	18.08.2015	02.07.2015	
Fasade øst	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade sør	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade vest	13.10.2015	02.07.2015	
Fasade nord	13.10.2015	02.07.2015	

Oversikt behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr	B.2c)	kr.	5 523,-
Lokal godkjenning	Antonsen Illustrasjon	kr.	2 990,-
Personlig ansvarsrett	Erik Solli	kr.	2 990,-
Dispensasjon	Dd)	kr.	4 939,-
Sum behandlingsgebyr:		kr.	16 442,-

VEDTAK

Tillatelse kan gis med vilkår, jfr. plan- og bygningslovens § 21-2. Igangsetting til bygge- og anleggstiltak på denne eiendommen er betinget av vilkår gitt i tabellen under.

A. Etter ovennevnte vurdering anses det at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot vei for fasadeendring og ombygging av tak i samsvar med søknad mottatt 18.08.2014.

B. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 21-4 og 22-3 gis det lokal godkjenning til foretakene i oversikten ovenfor på bakgrunn av opplysninger gitt i mottatte søknader 18.08.2014, komplett 02.07.2015. Foretakene plikter å melde fra til kommunen dersom de ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen.

C. I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fasadeendring og ombygging av takkonstruksjonen i samsvar med søknad mottatt 18.08.2014 med senere tillegg mottatt 02.07.2015. Følgende vilkår gjelder for tillatelsen:

Vilkår

	Vilkår – beskrivelse:	Vilkår må oppfylles:	Vilkår stilt:	Vilkår oppfylt:
1.	Behandlingsgebyr må innbetales innen forfall. Faktura pålydende kr. 16 442,- sendes tiltakshaver.	Ved forfall, se faktura.	02.07.2015	Følges opp av regnskaps-kontoret.
2.	Dersom det benyttes ferdigprodukter (moduler) plikter ansvarlig søker å melde fra om dette til byggesakskontoret. Ansvarlige foretak plikter å innhente og oppbevare dokumentasjon på at produkter benyttet i tiltaket er godkjent i Norge.	Før igangsetting.	02.07.2015	

3.	Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	02.07.2015	
4.	Sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet skal sendes inn	Ved anmodning om ferdigattest (for tiltak med krav om avfallsplan og miljøsaneringsplan)	02.07.2015	

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles (stanses) i en periode på to år eller lengre, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er mottatt i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlagte informasjon vedrørende klagerett.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Byggesak og geodata

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler
Byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Erik Solli, Ilaveien 9, 1410 KOLBOTN
Lucrecia Seregno og Antonio Rey, Ilaveien 13, 1410 KOLBOTN
Nordre Follo brannvesen IKS, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
VAR

Vedlegg:
Informasjon om klagerett og klagefrist
Viktig tilleggsinformasjon til deg som har fått byggetillatelse.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.