



LOKALMEGLEREN
PARTNERS



SOLBRÅTANVEIEN 68 B

04

Velkommen til Solbråtanveien 68 B
Tomt m/rammetillatelse

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

23

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



SOLBRÅTANVEIEN 68 B TOMT M/RAMMETILLATELSE

Byggeklar boligtomt beliggende i et populært og barnevennlig bomiljø på Solbråtan, ca. 1,5 syd for Kolbotn sentrum. Fra tomten er det kort gangavstand til Solbråtan stasjon med gode kommunikasjonsmuligheter i flere retninger samt flotte tur- og rekreasjonsområder ved Kolbotnvannet og Kantoråsen.

Tomten er ubebygd med tomtegrunn som består hovedsakelig av naturtomt/tidligere hage med naturvekster, frukttrær og noe fjell i dagen. Tomten skråner fra vest ned mot øst.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

Eiendommen ligger i boligregulert område. Det tillates enebolig samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner. Samme tomt skal kun bebygges med ett frittliggende småhus. Grad av utnyttning beregnes som prosent av bebygd areal (% BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims.

Eiendommen ligger innenfor hensynsone/støysone ved toglinjen.

Utbyggingstiltak på eiendommen krever dispensasjon fra gjeldene bestemmelser og må hensyn ta støykrav og avstand til vei og jernbane ved utbygging. Det foreligger rammetillatelse fra Nordre Follo kommune for enebolig datert 04.04.2023. Nordre Follo kommune gir her dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra kommuneplanen § 6-1 for oppføring av følgende tiltak i strid med byggegrenser mot kommunal vei:

1. Enebolig med garasje
2. Støttemur
3. Støyskjerm

Rammetillatelsen, fasadetegninger, plantegninger og utomhusplan er vedlagt salgsprospektet. Kontakt megler for nærrere informasjon om det ønskes å gå videre med dagens rammesøknad.

SOLBRÅTANVEIEN 68 B

Prisantydning	3 850 000
Omkostninger	97 592
Totalpris	3 947 592
Eierform	Selveier
Eiet tomt	724 m2



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10 1400 Ski



Fasade Øst



Fasade sør / snitt terrasse



Fasade sør for skjermvegg

Rev	Beskrivelse	Tegn	Kont	Dato
A	Veggløsning langs støyskjermer supplert, 68A justert opp i høyde	KB	KB	16.10.2022
B	Takterasse trukket 1 meter inn, og vindu mot takterasse.	KB	KB	27.02.2023

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Solbråtanveien 68B - enebolig		Sign.:	Kontroll:
		kb	kb
Tiltakshaver:		Gnr./Bnr./Festnr.:	
Jarl Birkeland og Amar Gill		240/966	
Prosjekterende:		Vedleggsnr.:	
Pur Arkitektur AS		E5	
Forretningsadr.: Bygdøy Alle 5, 0257 Oslo			
Postadr.: col/Kjetil Bøe, Larsbråtanveien 59, 0674 Oslo			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
		30.09.22	
Tegning:		Målestokk:	
Fasade Sør og Øst		1:100	
		Tegningsnr.:	
		A40-02	
		Rev.:	



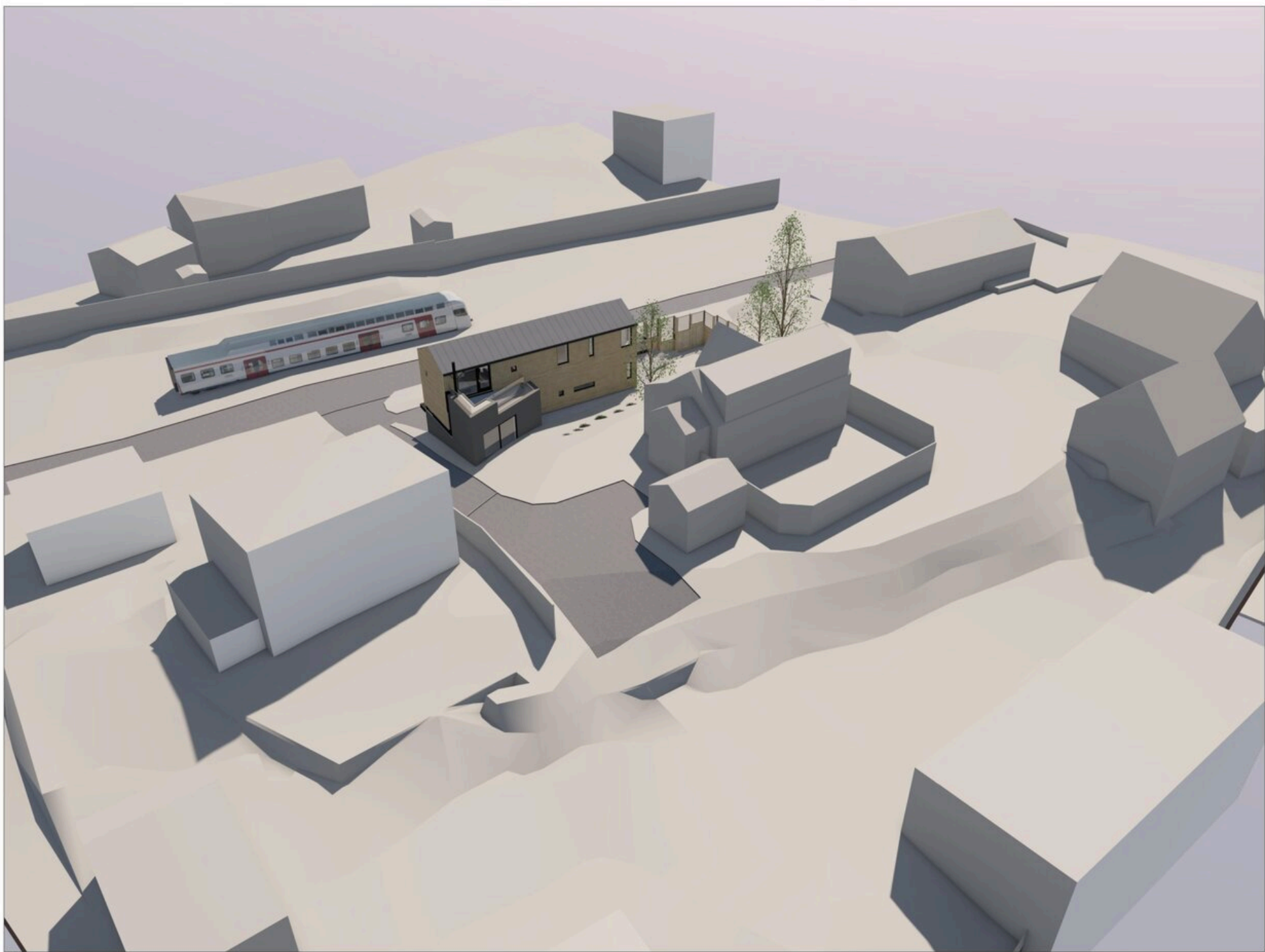
Fasade Vest



Fasade Nord

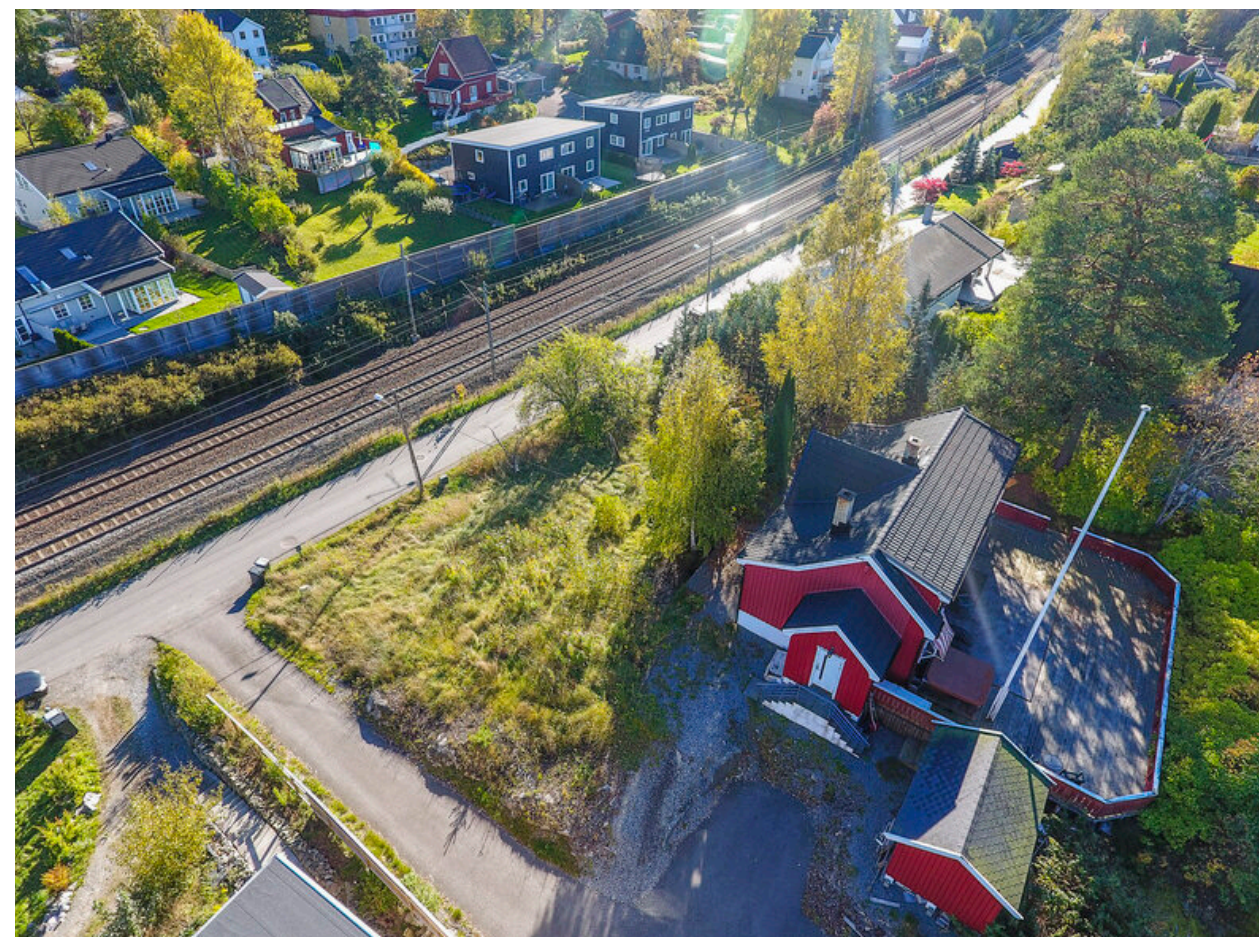
Rev	Beskrivelse	Tegn	Kont	Dato
A	Veggløsning langs støyskjerm supplert, 68A justert opp i høyde	KB	KB	16.10.2022
B	Takterasse trukket 1 meter inn, og vindu mot takterasse.	KB	KB	27.02.2023

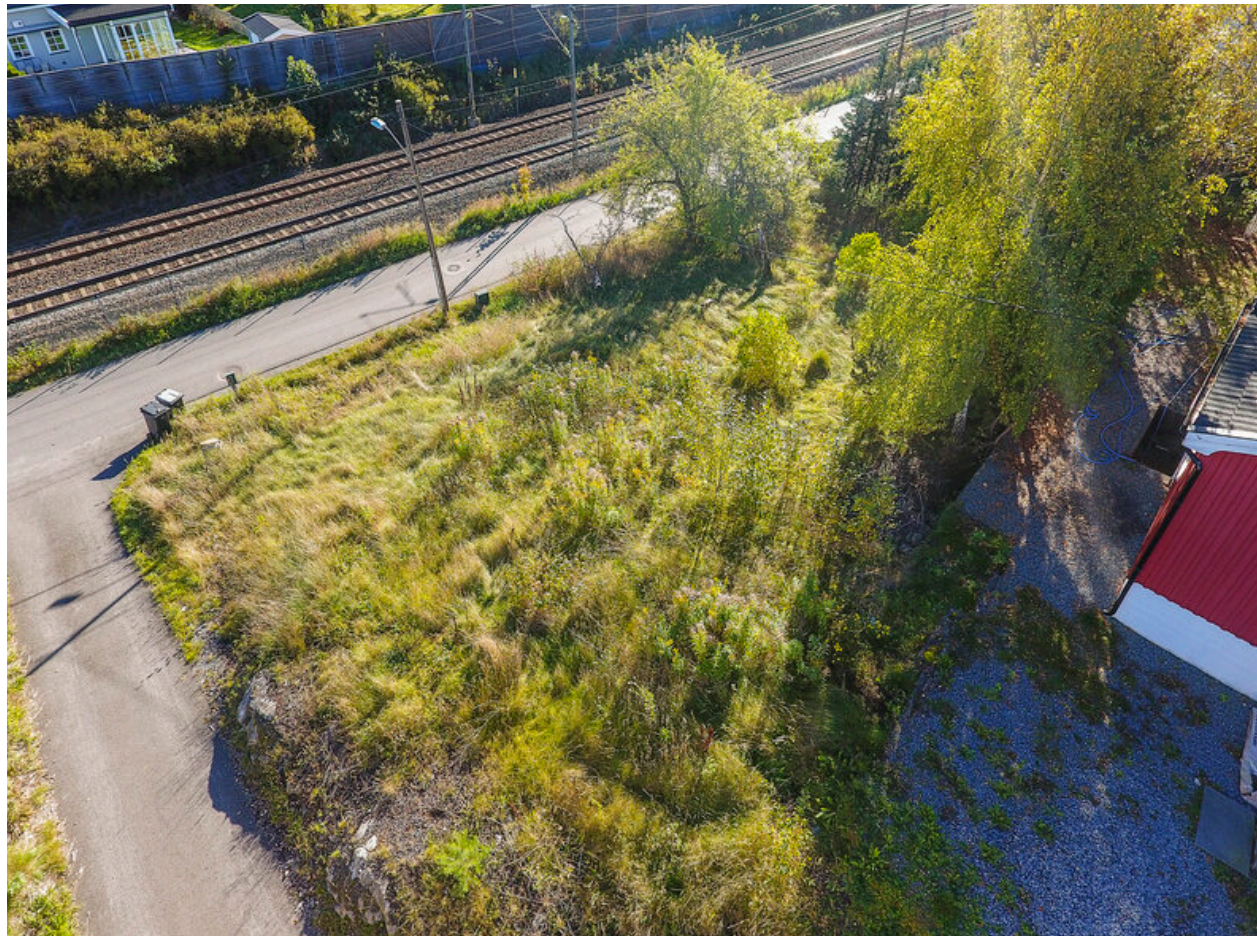
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Solbråtanveien 68B - enebolig		Sign.:	Kontroll:
		kb	kb
Tiltakshaver:		Gnr./Bnr./Festnr.:	
Jarl Birkeland og Amar Gill		240/966	
Prosjekterende:		Vedleggsmr.:	
Pur Arkitektur AS		E4	
Forretningsadr.: Bygdøy Alle 5, 0257 Oslo		Dato:	
Postadr.: c/o Kjetil Bøe, Larsbråtanveien 59, 0674 Oslo		27.02.23	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk:	
Tegning:		1:100	
Fasade Nord og Vest		Tegningsnr.:	Rev.:
		A40-01	.



Rev	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Dato
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:		
Solbråtanveien 68B - enebolig		Sign.: kb	Kontroll: kb	
Tiltakshaver:		Gnr./Bnr./Festnr.:		
Jarl Birkeland og Amar Gill		240/966		
Prosjekterende:		Vedleggsnr.:		
Pur Arkitektur AS		E8		
Forretningsadr.: Bygdey Alle 5, 0257 Oslo		Dato:		
Postadr.: co/Kjetil Bøe, Larsbråttveien 59, 0674 Oslo		27.02.23		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk:		
Tegning:		1:6,401		
Illustrasjon 1		Tegningsnr.:	Rev.:	
		A10-03	.	







*Bildet er tatt ca. 4 og 6
meter opp fra bakkeplan
for å vise en potensiell
utsikt vestover fra en
2. etasje*



BELIGGENHET

Til Kolbotn Torg er det ca. 15 minutters gange. Her finnes alt av servicetilbud, togstasjon med direkte tog til Oslo, Kolbotn Torg med i alt ca. 60 forretninger inkl. Coop Mega m/ferskvaredisk, cafeer og restauranter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus med et bredt kulturtilbud tilpasset alle aldersgrupper. Kiwibutikk med lange åpningstider ligger ved Sønsterudveien, ca. 10 min gange fra eiendommen.

Fra Solbråtan stasjon er det god forbindelse til Oslo og Ski med tog. Togturen til Oslo sentrum med tog tar kun 18 min med lokaltoget. Ved stasjonen er det også bussholdeplass med god forbindelse til både Kolbotn/Sofiemyr/Tårnåsen/Greverud/Oppegård/Langhus/Ski.

Oppegård tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for liten og stor. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng, 9 og 18-hulls golfbane, svømmehall og Ingierkollen slalåmsenter med bakker tilpasset både liten og stor, ligger i nærmiljøet. På Sofiemyr finner du The Well - Nordens største bad- og velværesenter.

Bunnefjorden med flere fine badeplasser ligger en fin sykkel eller fottur fra boligen. På vinteren legges det kunstsne og det kjøres opp skiløyper fra Golfbanen på Greverud (lysløype), som også er koblet opp mot løypenettet i Sørmarka. Om sommeren er Greverudrunnen et utmerket sted for lengre joggeturer eller å plukke bær. "Hyttene" Stallerud, Sterkerud og Skeidarkollen videre inn i Sørmarka er flotte turmål på ski eller sykkel.

I januar 2020 slo Ski og Oppegård kommune seg sammen og dannet Nordre Follo kommune. Den nye kommunen har tilsammen rundt ca. 60 000 innbyggere.



*"Nordengen" ved
Kolbotnvannet med bro
over til "Storøya" er et
populært turmål for både
2 og firbente!
Eister ved Gjersjøen ligger
også en fin fottur unna*

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

96 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 850 000,-))

97 592,- (Omkostninger totalt)

3 947 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

Løpende kostnader

Engangsgebyr, tilknytning vann per bruksenhet, Kr 10 000,-

Engangsgebyr, tilknytning avløp per bruksenhet, Kr 10 000,-

Alle satser er inkl. mva. og gjelder fra 01.01.2023.

Alle eiendommer belastes de til enhver tid gjeldende satser for kommunale avgifter. Det henvises forøvrig til kommunens avgiftsregulativ som normalt finnes på kommunens hjemmesider.

Det er pr d.d. ikke eiendomsskatt i Nordre Follo kommune.

Tomteareal

742 kvm. på eiet tomt

Tomtetype

Eiet tomt i boligregulert område.

Tomten er ubebygd med tomtgrunn som består hovedsakelig av naturtomt/tidligere hage med naturvekster, frukttrær og noe fjell i dagen. Tomten skråner fra vest ned mot øst.

Eiendommen ligger innenfor hensynsone/støysone ved toglinjen. Utbyggingstiltak på eiendommen krever dispensasjon fra gjeldene bestemmelser og må hensynta støykrav og avstand til vei og jernbane ved utbygging, samt

kommuneplanbestemmelsens § 6-1 som setter krav til 12 meters avstand mellom ny boenhet og gjenboende bebyggelse. Utdrag av kommuneplanbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei innpå felles privat adkomstvei

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i boligregulert område.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:
Det tillates enebolig samt tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner. Samme tomt skal kun bebygges med ett frittliggende småhus.

Grad av utnytting beregnes som prosent av bebygd areal (% BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Det henvises til bestemmelser og reguleringskart med byggegrenser vedr. hvordan tomten kan bebygges.

Eiendommen ligger innenfor hensynsone/støysone ved toglinjen. Utbyggingstiltak på eiendommen krever dispensasjon fra gjeldene bestemmelser og må hensyn ta støykrav og avstand til vei og jernbane ved

utbygging. Det foreligger rammetillatelse fra Nordre Follo kommune for enebolig datert 04.04.2023. Et utdrag av fasadetegninger og rammetillatelsen er vedlagt salgsprospektet.

Nordre Follo kommune sin hovedledning for vann ligger ved eiendomsgrensen mot Solbråtanveien. Byggegrensen foren eventuell garasje er minimum 3 m fra denne ledningen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Det foreligger tinglyst rett for denne eiendommen til å oppføre bygning 1 meter fra eiendomsgrensen til Solbråtanveien 68 A (gnr. 40. bnr. 204). Dersom avstanden mellom husene blir mindre enn 8 meter forplikter eier av denne eiendommen at krav i teknisk forskrift vedr. branncellebegrensende bygningsdeler blir ivaretatt.

Det foreligger også sedvanlig tinglyst rett for gnr. 40. bnr. 204 til anlegg, drift- og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk frem til offentlig ledningsnett over fradelt parsell samt gjensidig plikttil anlegg, drift og vedlikehold av felles adkomstvei.

Tinglyste erklæringer er vedlagt salgsoppgaven.

Vei/vann/avløp

Offentlig vann og avløp. Det er ført frem ledningsnett for både vann/avløp som går over eiendommen.

Adkomstvei er etablert i nord og deles med Solbråtanveien 68 A (tinglyst avtale med innenfor liggende eiendom).

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og

budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 40 40 52 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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 på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra kommunen, og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Tilknytningspunkt og kapasitet for el-anlegg, telefoni/bredbånd og evt. andre ledninger må avklares nærmere med leverandører av de respektive

anlegg direkte av kjøper.

Selger er ikke kjent med funn av fornminner eller utslipp/søl av miljøfarlig avfall på tomten.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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. 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 eiendomsmegler eller 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. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 jf. 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.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,

b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Solbråtanveien 68 B, 1410, Kolbotn, gnr. 240, bnr. 966 i Nordre Follo kommune

Eier

Jarl Birkeland Skule
Kaur Amarjit Gill

Oppdragsnummer

193-23-0048

Meglers vederlag

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler: Fastpris kr. 39 500,- av kjøpesum, tilretteleggingshonorar kr 11.700,- grunnpakke markedsføring kr 10.900,- oppgjørshonorar kr 6.400,-. Megler har rett til å få dekket sine utlegg i forbindelse med salg av eiendommen.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, utsnitt av kommuneplankart, rammesøknad med vedlegg, ledningskart, kopi av tinglyste bestemmelser m.m. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Follo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand. Behandling av personopplysninger Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og

med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Solbråtanveien 68B

Nabolaget Solbråtan/Vestre Bråten - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbråtan stasjon	4 min
Linje L2	0.3 km
Solbråtan stasjon	5 min
Linje 83, 585	0.4 km
Oslo S	20 min
Totalt 18 ulike linjer	15.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Kolbotn skole (1-7 kl.)	21 min
352 elever, 17 klasser	1.7 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.)	21 min
399 elever, 19 klasser	1.8 km
Østli skole (1-7 kl.)	6 min
373 elever, 20 klasser	2.4 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
292 elever, 14 klasser	1.6 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	5 min
62 elever, 3 klasser	2.3 km
Roald Amundsen videregående skole	17 min
597 elever, 39 klasser	1.4 km
Bjørnholt videregående skole	14 min
900 elever	8.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

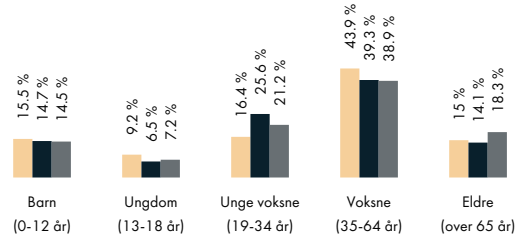
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbråtan/Vestre Bråten	1 185	470
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ekornrud barnehage (1-5 år)	15 min
89 barn	1.3 km
Tømteveien barnehage (0-5 år)	17 min
54 barn	1.4 km
Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år)	18 min
77 barn	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Sønsterudveien	11 min
Kiwi Myrvoll	18 min
PostNord	1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



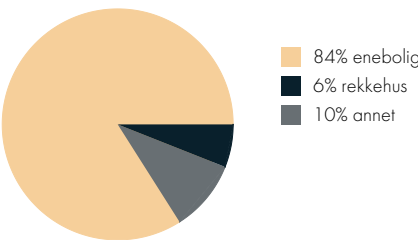
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Ekornrud ballplass	10 min
Ballspill	0.8 km
Sofiemyr idrettspark	17 min
Fotball, friidrett, sandvolleyball	1.5 km
SATS Kolbotn	19 min
Mudo Oppegård	21 min

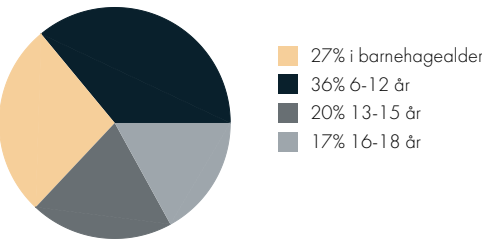
Boligmasse



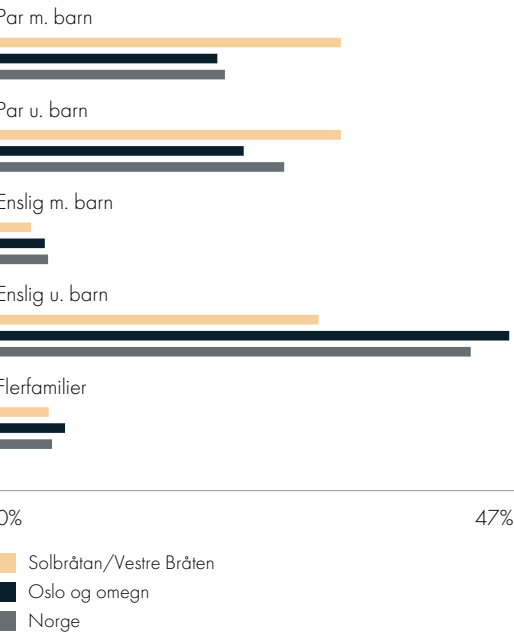
Varer/Tjenester

Myrvoll Torg	20 min
Apotek 1 Kolbotn	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



PUR ARKITEKTUR AS
c/o Kjetil BøeLarsbråtveien 59
0674 OSLO

Vår referanse:
BYGG-22/01576-14

Deres referanse:

Saksbehandler:
Maria Therese Halvorsen
Haugstveit

Dato:
04.04.2023

Rammetillatelse og dispensasjon til oppføring av enebolig med garasje

Saksopplysninger

Rammetillatelsen gjelder: Oppføring av enebolig med garasje og støyskjerm
Dispensasjonen gjelder: Oppføring av enebolig, støttemur i terreng og støyskjerm i strid med byggegrense mot vei.

Byggested: Solbråtanveien 68 B – gnr./bnr. 240/966
Tiltakshaver: Skule Jarl Birkeland
Ansvarlig søker: PUR ARKITEKTUR AS
Søknad mottatt: 18.10.2022
Søknad komplett: 06.03.2023

- Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.
- Tiltaket (enebolig med garasje) har et bebygd areal (BYA) på 103,6 m². Eiendommen får et BYA på 103,6 m² (medregnet parkeringsareal på 40,6 m²) etter tiltaket.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 167,2 m². Eiendommen får et BRA på 167,2 m² etter tiltaket.
- Tiltakets gesims- og mønehøyde er 6,5/7,8 meter. målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesims- og mønehøyde er 6,5/9 meter.
- Støyskjermen er ca. 10 m lang og 3,4 m høy.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 14,3 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 22 %.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt nabomerknader.
- Vi har fått uttalelser fra virksomhet Vei og Park og Vann og Avløp.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til følgende tiltak:

- Oppføring av enebolig med garasje
- Oppføring av støyskjerm

Nordre Follo kommune gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra kommuneplanen § 6-1 for oppføring av følgende tiltak i strid med byggegrenser mot kommunal vei:

- Enebolig med garasje
- Støttemur
- Støyskjerm

Dispensasjonen gjelder bare for nevnte tiltak.

Tillatelsen og dispensasjonen er svar på søknad mottatt 18.10.2022, komplett 06.03.2023.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.		
2. Plassering av støyskjerm over private stikkledninger forutsetter at stikkledningen sikres eller flyttes slik at det ikke kan oppstå skader på ledningen og slik at vedlikehold av kan utføres. Sikringen/flyttingen må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.	Før igangsettingstillatelse.		
3. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
4. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: <ul style="list-style-type: none">høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesimsalle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)avstand til grenser og nabobygningerinntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
5. Syninger av tilkoblingspunkt og vannmåler må være gjennomført i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		

Nær og nyskapende

6. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
7. Atkomst og parkering skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Det samme gjelder for dispensasjonen. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Utomhusplan	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Illustrasjoner	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Terrengprofiler	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Plantegning støyskjerm	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Plan u. etasje	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Plan 1. etasje	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Plan 2. etasje	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Snitt	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Fasade nord	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Fasade sør	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Fasade øst	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13
Fasade vest	-	06.03.2023	BYGG-22/01576-13

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument BYGG-22/01576-13. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 06.03.2023, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med integrert garasje og oppføring av støyskjerm.

Det er søkt om dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra kommuneplanen § 6-1 jf. veglova § 29 for oppføring av tiltakene i strid med byggegrenser mot kommunal vei. Det er videre søkt om dispensasjon for etablering av støttemur på eiendommen. Støttemuren vurderes som et tiltak som er avhengig av dispensasjon for å realiseres, men som ikke er søknadspliktig jf. byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 5.

Ansvarlig søkers opplysninger

«På vegne av tiltakshaver søker vi om tillatelse til oppføring av enebolig med garasje i Solbråtanveien 68B. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i tråd med småhusplanen for tidligere Oppegård kommune. Boligen skal ligge på eiendom som er utskilt fra Solbråtanveien 68. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avstand til vei- og bane. Dispensasjon fra bane er gitt, vi viser til vedlegg 13.

Området har bygninger med mange likheter, men og enkelte forskjeller som gir en grad av variasjon. Det er hus med saltak, valmtak og flate tak (nr 64), i hovedsak er fasader kledt med trekledning og puss. Et flertall av bygningene har lengde- og møneretning langs kotelinjene, men ikke alle. Flere hus har lavere tilbygg med terrasse, f.eks. i Ekornrudveien 41 og 43. Det er boliger i 2. og 3 etasjer, f.eks. nærmeste nabo i 64, Ekornrudveien 35, 41 og 43. Flertallet av formingsfaktorene er hentet fra eksisterende bebyggelse. Med dette mener vi takform med mønelinje og lengderetning som følger kotelinjene, materialer, volum og fotavtrykk. Dette gjør at boligen vil passe godt inn i den etablerte bebyggelsesstrukturen og vil være stedstilpasset.

Støyskjerm er nødvendig som følge av gjeldende krav til støyskjermede arealer. Disse oppføres i en kombinasjon av lektepanel og glass, for en god tilknytning til huset, og brytes opp i elementer med en variert plassering i plan og høyde. Topp støyskjermer i glass gir utsyn fra utearealene. Sammen med grønn beplantning knytter dette skjermene godt til terreng og senker høyden visuelt. Utnyttelsesgrad og høyder er innenfor reguleringsplanens bestemmelser.»

Vi viser ellers til ansvarlig søkers utførlige redegjørelse i saksdokument BYGG-22/01576-1 og BYGG-22/01576-13.

Nabomerknader

Det er mottatt nabomerknader til tiltaket.

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot vei for å realiseres. Det er også avhengig av dispensasjon fra bygge – og graveforbudet i jernbaneloven § 10. Slik dispensasjon er gitt av Bane NOR, og vi viser til mer om dette under avsnittet «uttalelse fra andre myndigheter».

Nabomerknader

Det er en nabomerknad i saken, fra følgende naboer:

- Isac Holding AS v/daglig leder, Solbråtanveien 68 A, gnr. 244, bnr. 204

Oppsummering av merknadene

Det er kommet innsigelse/merknad fra hjemmelshaver av eiendommen med g.nr/b.nr. 240/204 Isac Holding AS v Pål Espen Isaksen, Solbråtanveien 68 A. Først i form av varsel/forespørsel i epost 13.10.22 og deretter ved advokatfirmaet Bjørge Skaaras & Co ved Sarah Marie Didriksen 13.10 og 14.10.22.

Basert på det oversendte er det kommunens vurdering at merknadene omfatter følgende:

- Innsigelser knyttet til at vilkår for dispensasjon fra byggegrense ikke foreligger
- Boligen fremstår massiv med fasadelengden vurdert opp mot levegg og støyskjerm. Det er på den bakgrunn nabos vurdering av reguleringsplanen § 3 om at bebyggelsen skal ha småhuskarakter ikke er oppfylt.

- Boligen ligger innenfor støysone og faresone for skred og ras. Det skal derfor stilles strenge krav til prosjekteringsgrunnlag og utredningsplikten.
- Prosjektets plassering og utforming må tilpasses eiendommens toleranse.
- Private stikkledninger på eiendom 244/204 må sikres.

Kommunens vurdering av nabomerknadene

Det er kommunens vurdering at plasseringen av bygget, og den visuelle kvaliteten er i tråd med plan- og bygningsloven §29-4 og § 29-2. Omsøkte bolig får en mønehøyde på ca. 125, 47 moh, som er i tråd med omkringliggende bebyggelse. Høyden er videre i tråd med reguleringsbestemmelsene og utgangspunktet er at tillatelse skal gis dersom tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplaner og regelverket for øvrig.

Det skal avgjørende grunner til for at tiltakshavers ønske vedrørende plassering og bygningsuttrykk ikke skal godkjennes. Med avgjørende grunner menes at plassering medfører *betydelig ulempe* for naboer og omkringliggende miljø. Byggesak mener ansvarlig søker har pekt på gode grunner for å plassere og prosjektere boligen slik det er vist på tegningene. Naboer må regne med at eiendommer regulert til boligformål utnyttes og bygges innenfor gjeldende regulering.

Byggesaksavdelingen kan etter dette ikke se at den prosjekterte boligen medfører en betydelig ulempe for nabo.

Når det gjelder øvrige merknader om hensynssoner vil kommunen bemerke at prosjekteringen og utførelsen er ansvarsbelagt. Det foreligger videre geoteknisk rapport med en tydelig konklusjon om at om at sikkerheten mot kvikkleirskred er ivaretatt. Innsigelser knyttet til at dispensasjonsvilkår ikke foreligger tas ikke til følge i lys av kommunens vurdering under.

Når det gjelder støyskjermens plassering delvis oppå privat stikkledning som går gjennom eiendommen, viser vi til at kommunen har stilt vilkår om sikring/flytting av ledningen slik at skade ikke oppstår og slik at nødvendig vedlikehold og drift kan utføres.

Konklusjonen er nabomerknadene ikke tas til følge.

Uttalelser fra andre myndigheter

Bane NOR har gitt dispensasjon fra bygge – og graveforbudet i jernbaneloven § 10, for plassering av tiltaket i en avstand av 21,2 m fra spormidt. Bane NOR uttaler følgende i vedtak av 13.10.2022, journalført i saksdokument BYGG-22/01576-1, vedlegg 13:

«Vedtak

Bane NOR gir dispensasjon fra bygge- og graveforbudet i jernbaneloven § 10 til oppføring av enebolig i en avstand av 21,2 meter fra spormidt.

- *Før arbeidene settes i gang må tilstandskontrollør Heine Abrahamsen kontaktes på telefon 990 74 868, slik at sikkerhetstiltak kan vurderes*
- *Ved bruk av kran innenfor 30 meter fra spormidt og bruk av maskiner som har en rekkevidde nærmere enn 6 meter fra nærmeste spenningsførende anleggsdel i høyspenningsanlegget, må tilstandskontrollør kontaktes.*

Dispensasjonen/tillatelsen innebærer ikke at eiendommen har en generell byggegrense på 21,2 meter fra spor eller at andre tiltak kan igangsettes uten ny tillatelse fra Bane NOR, blant annet er det ikke er anledning til oppfylling og utgraving nær sporet uten ny tillatelse.»

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknadene

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

«Vi søker om nødvendig dispensasjon fra avstandskrav for oppføring av enebolig inkl. garasje med tilhørende støyskjermer og støttemurer:

- *Fra enebolig til vei/grense: 10,8m (kant) / ca.13,4m (senter)*
- *Fra enebolig til bane (senter spor) : 21,2m (senter spor)*
- *Fra støyskjerm til vei/grense : 9,5 m (kant) / ca.11,9m (senter)*
- *Fra støyskjerm til bane: 19,8m (senter spor)*
- *Terrengmur (h<=0,5 m) ved garasje : 6,8 m (senter vei)*

Hensikten bak bestemmelsene settes ikke vesentlig til side

Veglova har som formål å trygge planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken på dem kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet til enhver tid kan være tjente med. Vi anser at dette er vurdert gjennom forhåndsuttalelsene, og vil også vise til at tiltaket ikke skiller seg fra andre tiltak langs veien mht. plassering. Det er innhentet forhåndsuttalelser som problematiserer og viser at hensikten bak bestemmelsene ikke settes vesentlig til side.

Fordelene er større enn ulempene

Ved at dispensasjoner gis mener vi at vi kan oppføre en god bolig som oppfyller alle krav. Dette vil være i tråd med reguleringsplanen der eiendommen er regulert til småhusbebyggelse. Dersom dispensasjon ikke gis, ser vi dette som svært vanskelig og kanskje umulig. Vi mener derfor det er en stor fordel at dispensasjon gis.

Konklusjon

Vi mener ihht ovenstående at forutsetningene for å gi dispensasjon er til stede.»

Kommunens vurdering

For at tiltakene skal kunne realiseres, kreves det dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra kommuneplanen § 6-1 jf. veglova § 29 for oppføring av følgende tiltak i strid med byggegrenser mot kommunal vei:

- Enebolig med garasje
- Støttemur
- Støyskjerm

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Følgende vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Begge vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Dette beror på en konkret vurdering som først og fremst skal ta utgangspunkt i en avveining av de allmenne hensynene som foreligger. Selv om vilkårene skulle være oppfylt har ikke kommunen plikt til å gi dispensasjon, jf. «kan». Det er opp til kommunens frie skjønn å innvilge en dispensasjon eller ikke, innenfor rammen av hva som er saklige og relevante hensyn etter plan – og bygningsloven.

Hensynet bak byggegrense mot vei er primært å ivareta hensynet til sikkerhet, drift og vedlikehold, arealbehov ved framtidig utbedring, samt miljøet på eiendommene. Det er virksomhet Vei og Park som er vegmyndighet og som er ansvarlig for å vedlikeholde og drifte veien. Byggesak har derfor innhentet uttalelse fra Vei og Park, som

har uttalt seg positivt til å gi dispensasjon, se avsnitt «*vei, atkomst og parkering*». Det er Byggesak som har vedtaksmyndighet i dispensasjonsvurdering, men uttalelsen fra Vei og Park vil følgelig veie tungt i vurderingen.

Spørsmålet blir først om nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med hensynene all den tid Vei og Park har bekreftet at hensynet til sikkerhet, drift og vedlikehold er ivaretatt. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil forringe miljøet mellom eiendommene eller at bygging innenfor byggegrensen vil forringe miljøet i og rundt boligen.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmålet blir i det følgende om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordlyden tilsier at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Fordeler ved dispensasjon er primært fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter.

Primærfordelen ved å gi dispensasjon er at dispensasjonen sikrer hensiktsmessig areal – og ressursutnytting av eiendommen. Uten dispensasjon vil det ikke kunne oppføres støyskjerm, som er en forutsetning for å kunne bygge bolig innenfor gjeldende støykrav til gul støysone. Det vil heller ikke kunne oppføres boligbebyggelse på tomten isolert sett, da eiendommen i det vesentlige ligger innenfor byggegrensen mot vei. En dispensasjon vil dermed medføre at tomten kan utnyttes til boligformål – slik den er avsatt til. Den lave støttemuren vurderes som et lite inngripende tiltak. Muren vurderes som hensiktsmessig for å rydde opp i forholdene på tomten, tilpasse huset til eksisterende terrengprofil, samt for å gi en bedre utnyttelse av arealet foran bebyggelsen. Kommunen kan ikke se at det foreligger ulemper som er relevante for vurderingen, alle den tid virksomhet Vei og Park har uttalt seg positivt til å gi dispensasjon.

Kommunen konkluderer med at fordelene er klart større enn ulempene og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Kommunens «kan»-skjønn

Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen legger avgjørende vekt på at dispensasjoner fra byggegrensen mot vei er en avgjørende forutsetning for å i det hele tatt kunne oppføre ny boligbebyggelse på eiendommen. Eiendommen er regulert til bolig, og det er dermed ønskelig at det oppføres boligbebyggelse. Kommunen finner ikke grunn til å ikke innvilge dispensasjon i dette tilfellet når vilkårene i § 19-2 ellers er oppfylt.

Konklusjon

Kommunen konkluderer med at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innvilger søknaden om dispensasjon fra kommuneplanen § 6-1 jf. veglova § 29 for oppføring av følgende tiltak i strid med byggegrenser mot kommunal vei:

- A. Enebolig med garasje
- B. Støttemur
- C. Støyskjerm

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen.

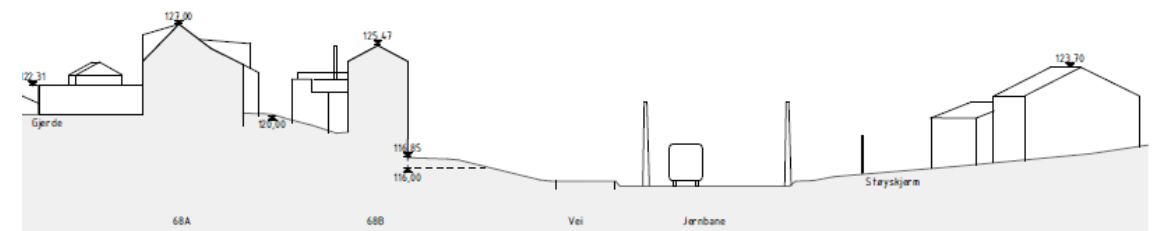
Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltakets arkitektoniske kvaliteter, terrengtilpasning og omfang

Boligen og garasjen har et moderne uttrykk. Takform, vindusform og øvrige detaljering er godt tilpasset byggets arkitektoniske karakter. Omkringliggende bebyggelsesstruktur karakteriseres som variert og kommunen vurderer derfor at tiltaket er godt tilpasset bebyggelsesstrukturen i området. Som ansvarlig søker viser til i sin redegjørelse, vil byggegrenser mot naboer, avstandsbestemmelser mot vei og bane og rød støysone som angitt i kommunedelplan gir sterke føringer for plassering og utforming. Dette har gitt grunnlag for å utforme et smalt hovedvolum i 3 etasjer beliggende langs terrengets koter i retning nord/sør, og et lavere volum mot nord i 2 etasjer der eiendommen vider seg noe ut. Hovedvolumets fasader kles med lektepanel og det sekundære volumet med pussede overflater. Inndeling i de to volumene med forskjellig høyde og materialitet bryter opp det totale bygningsvolumet.

Det er kommunens vurdering at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter og at de skjønnsmessige kravene i pbl. § 29-2 er oppfylt.

Gitt forutsetningene på eiendommen er det videre vår vurdering at boligen er godt tilpasset til eksisterende terreng og topografi. Nye og eksisterende terrenmlinjer er visst på fasadetegningene. Byggesak har vurdert terrengtilpasningene i samarbeid med planavdelingen. Kommunen vurderer at terrenginngrepet ikke er vesentlig og at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene § 7.1 første ledd som setter krav til at boligen skal tilpasses tomtens naturlige geografi. Vi viser også til oversendt terrengprofil som viser at tiltaket høydemessig er plassert i tråd med kotehøyder i nabolaget:



Omsøkt støyskjermen er ca. 10 m lang og 3,4 m høy. Det er lagt inn glassfelt for å dempe inntrykket av skjermingen.

Det er ellers kommunens vurdering at tiltakets omfang og størrelse er innenfor reguleringsbestemmelsene og tillatt utnyttelsesgrad.

Avstander

Det er innvilget dispensasjon for plassering av tiltaket innenfor byggegrenser mot vei og bane, jf. vurderingene over. Tiltaket er ellers plassert i tråd med avstandskravet i pbl. § 29-4, når det gjelder avstand til nabogrenser. Det er videre mer enn 8 meter til omkringliggende bygninger.

Støyskjermen oppføres delvis oppå private stikkledninger. Kommunen har satt som vilkår at plassering forutsetter at stikkledningen sikres eller flyttes slik at det ikke kan oppstå skader på ledningen og slik at vedlikehold av kan utføres. Sikringen/flyttingen må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Uteareal

Ansvarlig søker har vist uteoppholdsareal på situasjonsplanen og egen utomhusplan, se saksdokumenter i BYGG-22/01576-13. Reguleringsbestemmelsenes krav til uteareal på minimum 150 m2 per boenhet, som ikke er brattere enn 1:3, er ivaretatt i tiltaket.

Parkering

Det er avsatt parkerings real i tråd med parkeringskravet i reguleringsplan § 11.

Tilgjengelighet

Alle hovedfunksjoner er ikke plassert på inngangsplanet og krav til tilgjengelighet gjelder derfor ikke for boligen.

Byggegrunn

Boligen ligger i hensynssone for ras- og skredfare. Det foreligger geoteknisk rapport med tydelig konklusjon om at sikkerheten mot kvikkleirskred er ivaretatt. Kommunen legger konklusjonen til grunn for tillatelsen. Rapporten er journalført i BYGG-22/01576-13 og fagområdet er ansvarsbelagt.

Ytre miljø

Eiendommen ligger i sin helhet i gul og rød støysone. Boligen er prosjektert utenfor rød støysone hvor bygging ikke er tillatt uten dispensasjon. Det er gjennomført støyanalyse og fagområdet er ansvarsbelagt. Dokumentasjonen viser at tiltaket oppfyller vilkårene i kommuneplanen § 21.2. Kommunen godkjenner derfor etablering av tiltaket i gul støysone.

Konklusjon

Det er innvilget dispensasjon for plassering av bolig, støttemur og støyskjerm i strid med byggegrensen mot vei. Tiltaket er ellers i samsvar med regulert utnyttelse, gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold

Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Tilknytning til infrastruktur som vannforsyning, avløp og atkomst skal være «sikret» før rammetillatelse kan gis. Dette samme gjelder løsning for avledning av grunn – og overvann. Sikringskravet fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27 og innebærer at kommunen må ha mottatt tilstrekkelig dokumentasjon i byggesaken for å påse at sikringskravet er oppfylt. Det er plan – og bygningslovens system at kommunen ellers skal legge til grunn ansvarlig søkers opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd.

Vann og avløp

Søknaden viser tilkoblingspunkter og plassering av VA-ledninger. Dokumentasjonen er oversendt dokumentasjonen til virksomhet Vann og avløp.

Virksomhet Vann og avløp har hatt følgende innsigelser til tiltaket:

Vi har innsigelser til det omsøkte tiltaket.

Følgende feil og/eller mangler er funnet i innsendt dokumentasjon:

- *Innsendt overvannskart mangler flompiler/flomveier. **Det skal sendes inn revidert overvannskart.***
- *Vi kan ikke se å ha mottatt overvannsberegninger for det omsøkte tiltaket. **Det skal sendes inn overvannsberegninger/dimensjoneringsberegninger.** Nødvendig fordrøyningsvolum skal fremkomme fra notat/beregning.*
 - *Det vises til kommuneplanens § 4.2.b: «Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor. Dimensjonerende nedbør defineres som 20 - årsnedbør, med klimafaktor 1,5».*
- ***Det må redegjøres for flomhåndtering** slik at tiltaket imøtekommer kommuneplanens tekniske bestemmelser § 4.3.*

Det skal også sendes søknad om sanitærabonnement i forbindelse med ny tilknytning til offentlige ledninger for nytt bygg. Søknad om sanitærabonnement kan sendes av en godkjent rørleggerbedrift eller evt. graveentreprenør. Søknaden sendes gjennom kommunens entreprenørportal.

Det må foreligge godkjent sanitærabonnement, før igangsettelsestillatelse (IG) kan gis.

Innsigelsene ble kommentert i brev fra ansvarlig søker 06.03.2023, journalført i BYGG-22/01576-13. Virksomhet Vann og Avløp har vurdert dokumentasjonen som tilfredsstillende og Byggesak legger derfor til grunn at innsigelsene er utkvittert. Bekreftelsen er journalført i saksdokument BYGG-22/01576-15.

Nordre Follo kommune har innført krav om syning. Det skal gjennomføres to syninger:

1. Ved tilkobling av stikkledning til kommunale ledninger. Kommunen skal være til stede og se tilknytningspunktet før det graves igjen.
2. Etter installering av vannmåler. Kommunen skal se at vannmåleren er riktig installert, og at spillvannsledningen er riktig koblet. Stikkledningenes trasé vil også bli sjekket.

Begge syningene må være gjennomført før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dere må varsle virksomhet Vann og avløp minst tre dager før ønsket tidspunkt for syning.

Overvann

Tiltaket kan påvirke overvannsforholdene. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å håndtere overvannet på egen eiendom, slik at det ikke er til ulempe for andre. Les mer i plan- og bygningsloven § 27-2, kommuneplanen § 4.2 og småhusplanen § 14.

Vedlagt søknaden er en redegjørelse og kart som viser løsning for håndtering av overvann, se saksdokument BYGG-22/01576-13. Dokumentasjonen er oversendt og vurdert som tilfredsstillende av virksomhet Vann og avløp.

Renovasjon

Plasseringen av renovasjonsbeholdere er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Renovasjonsbeholdere skal plasseres i tråd med kommuneplan 2019-2030 § 4. Virksomhet Vei og Park har vurdert og godkjent plasseringen i gitt avkjøringstillatelse.

Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til: gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no.

Vei, atkomst og parkering

Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Avkjøringstillatelse er gitt i vedtak av 22.03.2023, med referanse P360 23/05040-2.

Vei og Park har gitt følgende forhåndsuttalelse i saken, etter anmodning fra søker, knyttet til søknad om dispensasjon fra byggegrenser mot vei. Uttalelsen ble gitt 15.06.2022 og er journalført i BYGG-22/01576-1:

«Hver enkelt dispensasjonssøknad skal vurderes individuelt. At det tidligere er gitt dispensasjoner på andre eiendommer i området skal/bør ikke påvirke avgjørelsen. I denne saken er det en forholdsvis ny områdereguleringsplan, som tilsier en restriktiv holdning til dispensasjoner. Samtidig er det gitt dispensasjon på bygging av bolighus inntil 10 m fra senterlinje vei for Solbråtanveien fra Kommunalteknisk avdeling i Oppegård kommune. På bakgrunn av at det er gitt dispensasjon på bygging av bolighus inntil 10 m fra senterlinje Solbråtanveien i delingssaken, finner vi at samme dispensasjon kan gis nå.»

Forhåndsuttalelsen ble bekreftet i etterfølgende uttalelse av 16.01.2023, journalført i BYGG-22/01576-8

Husk at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Gravemelding

Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park og virksomhet Vann og avløp først.

Plassering og beliggenhetskontroll

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen, hvor det fremgår at høydeplasseringen er kote + 118,80 moh. for overkant gulv i 1. etasje.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 400
Registreringsgebyr – per bruksenhet (bolig)	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	1 300

Registreringsgebyr – per bruksenhet (garasje)	Vnr. 21	Gebyrregulativet § 3-3	kr	180
Saksbehandlingsgebyr – enebolig med integrert garasje inntil 400 m2	Vnr. 81	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	40 200
Saksbehandlingsgebyr – støyskjerm	Vnr. 270	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	13 400
Dispensasjon – byggegrense mot vei (enebolig med garasje)	Vnr. 621	Gebyrregulativet § 1-6	kr	6 400
Dispensasjon – byggegrense mot vei (støyskjerm)	Vnr. 621	Gebyrregulativet § 1-6	kr	6 400
Dispensasjon – byggegrense mot vei (støttemur)	Vnr. 621	Gebyrregulativet § 1-6	kr	6 400
Sum behandlingsgebyr			kr	78 680

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Maria Therese Halvorsen Haugstveit
byggesaksbehandler/jurist

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

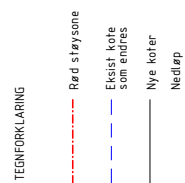
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
PUR ARKITEKTUR AS

Kopi til:
BANE NOR SF
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
ISAC HOLDING AS
Byutvikling og arealplanlegging, Kristine Klavina
Skule Jarl Birkeland



Rev	Beskrivelse	Tegn	Kont	Dato
A	Takterrasse trukket 1 meter inn, og vindu mot takterrasse.			27.02.2023
Prosjekt: Solbrátanveien 68B - enebolig				Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll: kb kb
Tiltakshaver: Jarl Birkeland og Amar Gill				Gnr./Bnr./Festn.: 240/966
Prosjekterende: Pur Arkitektur AS Forretningsadr.: Bygdey Alle 5, 0257 Oslo Postadr.: col@ketil boe, Larsaråveien 59, 0674 Oslo				Vedleggssnr.: E2
© Alle rettigheter tilhører utførelse for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				Dato: 27.02.23
Tegning: Plan U., 1. og 2. et.				Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20-00 Rev.:

[illegible]



Rev	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Dato
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:		
Solbråtanveien 68B - enebolig		Sign.: kb	Kontroll: kb	
Tiltakshaver:		Gnr./Bnr./Festnr.:		
Jarl Birkeland og Amar Gill		240/966		
Prosjekterende:		Vedleggsnr.:		
Pur Arkitektur AS		E11		
Forretningsadr.: Bygdey Alle 5, 0257 Oslo		Dato:		
Postadr.: co/Kjetil Bøe, Larsbråttveien 59, 0674 Oslo		27.02.23		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk:		
Tegning:		1:6,401		
Illustrasjon 4		Tegningsnr.:	Rev.:	
		A10-06	.	



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.05.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	966	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solbråtanveien 68B, 1410 KOLBOTN								

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

Plantyper med treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Plantyper uten treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0217KPLAN2019 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3020&planidentifikasjon=0217KPLAN2019)		
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL OPPEGÅRD		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.05.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/7633/KPLAN2019_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	373 m²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	724 m²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	724 m²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

	Delareal	724 m²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	SOLBRÅTAN
	Delareal	351 m²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

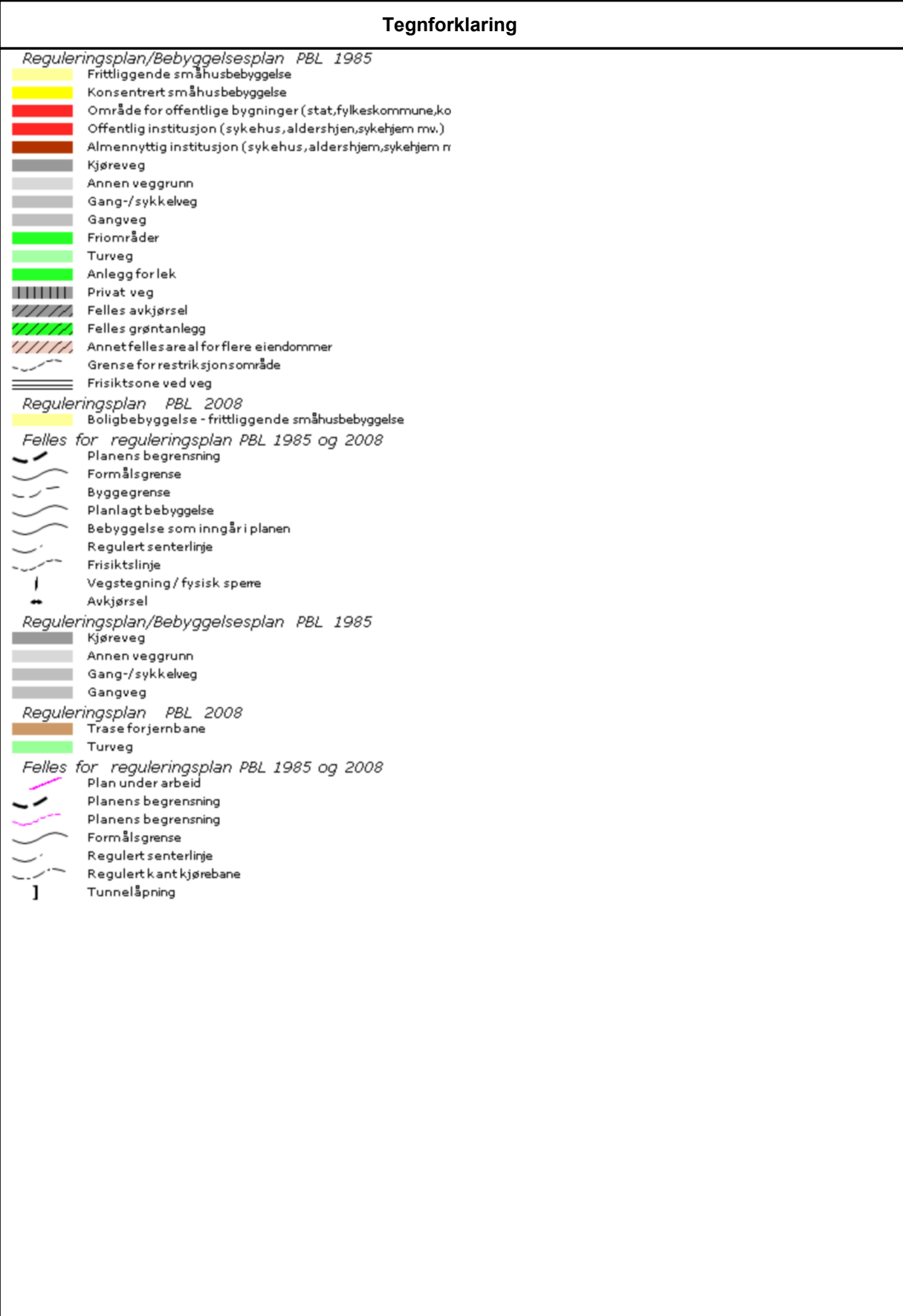
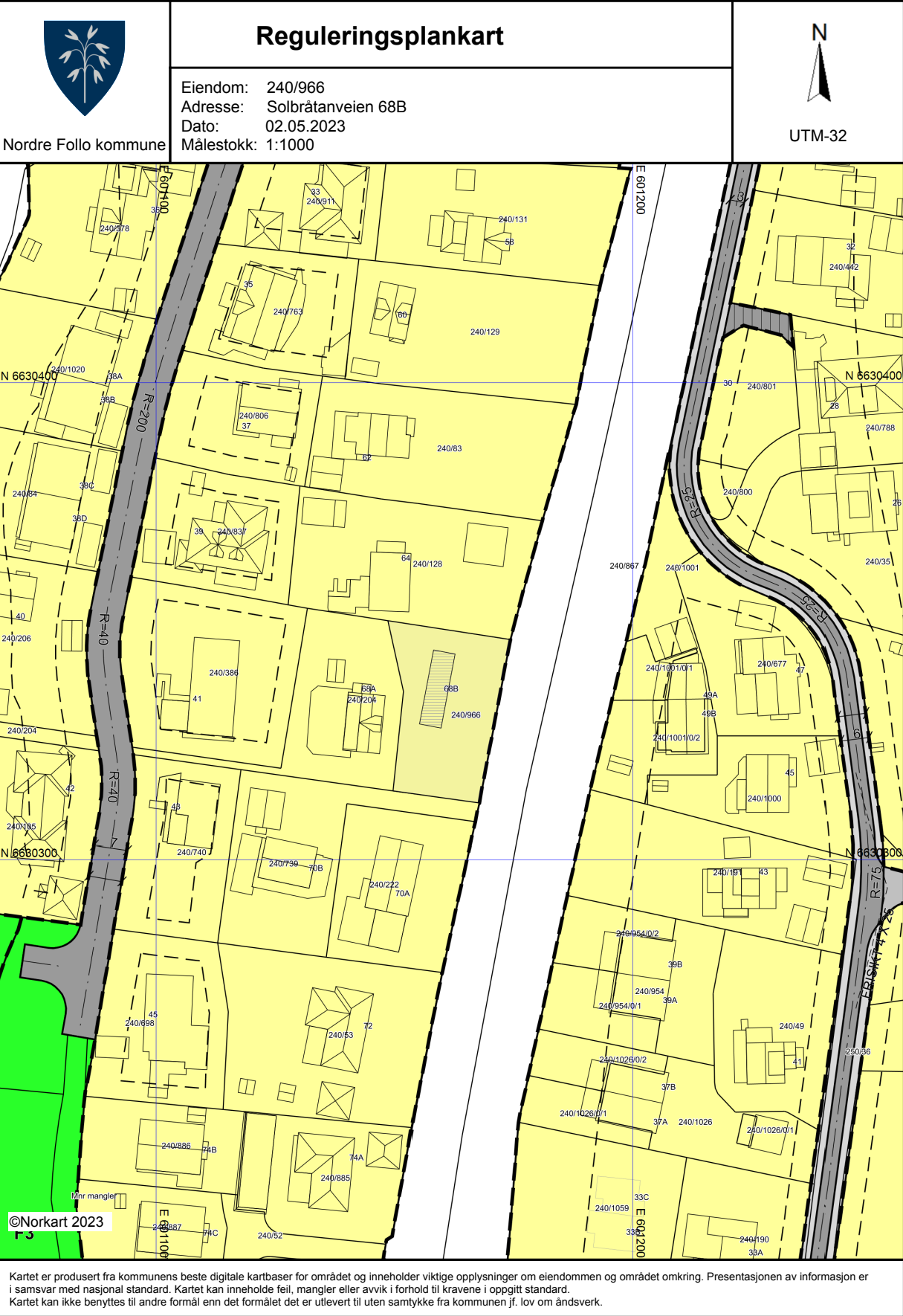
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

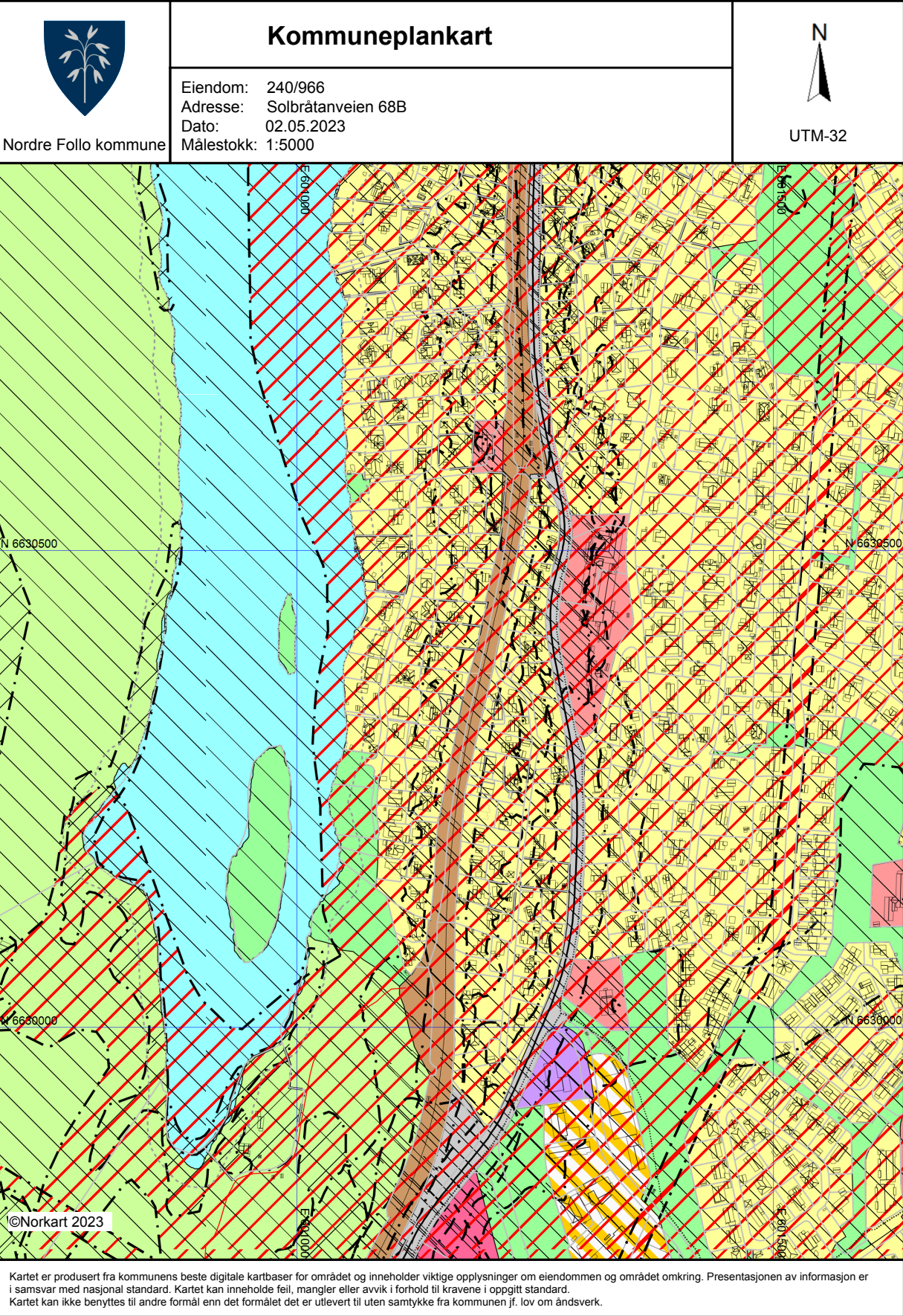
Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3020&planidentifikasjon=2014002)		
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.09.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	724	m ²
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3020&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekorndrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering





Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Drikkevannr - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Forbudsgrense vassdrag
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Sykkelveg - nåværende
	Sykkelveg - framtidig
	Jernbane - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



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 tomtetarronding

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 forflytning 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 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse 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/formålsgrænse til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse 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 hagegjerd/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 utnyttning – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnyttning H-2300B

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

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnyttning 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 veiledning Grad av utnyttning 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 forstøtningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m² 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 drenevann.

§ 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 tillegg 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:

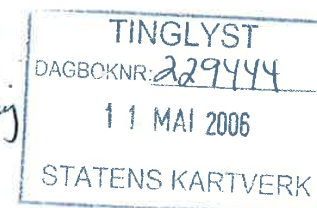
- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere 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.

insendes
trygve Pedersen
iobrukt nr 637
40 Kolbotn
4096425978



Doknr: 229444 Tinglyst: 11.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

* Trygve Pedersen
fmr er 290964
iflg Hf med ham
S. Gundersen



ERKLÆRING

vedr. redusert avstand til nabogrense

Reg. som luftelne på bnr. 204
med bnr. 966 som
rettighetslaver.
15-06 T. Tange

Rett kopi bekreftes:
S.B.



Jeg, TRYGVE PEDERSEN eier av eiendommen gnr. 40 bnr. 204, erklærer med dette at hygning på eiendommen gnr. 40 bnr. 966 kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense, jf. plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a.

Byggetekniske krav ivaretas på følgende måte (fyll ut alt. 1 eller 2):

1. Dersom avstand mellom bygg blir mindre enn 8 meter forpliktes eier av eiendommen gnr. 40 bnr. 966 at krav i Teknisk forskrift vedrørende branncellebegrensende bygningsdeler blir ivaretatt.
2. Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere av eiendommen gnr. bnr. til ikke å bygge nærmere grense mot eiendommen gnr. bnr. enn meter slik at avstanden mellom byggene blir minst 8 meter, jf. Teknisk forskrift.

Denne erklæringen tinglyses på eiendommen gnr. 40 bnr. 966. Erklæringen kan ikke slettes uten Oppegård kommunes samtykke.

sted Kolbotn den 14/4-06



T. Tange
underskrift eier av gnr. 40 bnr. 204

T. Tange
underskrift eier av gnr. 40 bnr. 966

Rett kopi bekreftes
S.B.

ERKLÆRING

TINGLYST
13.09.2002
INDRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR.: 12645

Ved godkjenning av delingssøknad for eiendommen gnr 40 bnr 204, adresse Solbråtanveien 68, må følgende tinglyses på fradelt samt gjenværende parsell:

1. Gjenværende eiendom skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk frem til offentlig ledningsnett over fradelt parsell.
2. Gjenværende eiendom og fradelt parsell skal ha felles atkomst til offentlig vei over fradelt parsell. Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av den felles adkomstveien påhviler fradelt parsell og gjenværende eiendom gjensidig.
3. Hjemmelshaver av fradelt parsell samtykker i at eiere av gnr 40 bnr 204 har eksisterende boligbygg plassert nærmere grensen enn 4 meter, jfr. plan- og bygningslovens § 70.2 a.
Framtidige hjemmelshavere av fradelt parsell forplikter seg til å ikke bygge nærmere grensen mot gnr 40 bnr 204, slik at avstanden mellom boligbyggene blir minst 8 meter, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 7-26.

Dersom avstand mellom eksisterende bygning på eiendommen gnr 40 bnr 204 og fremtidig bygning på fradelt parsell blir mindre enn 8 meter, forplikter hjemmelshaver av fradelt parsell seg til å etterkomme evt. branntekniske krav jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 7-26.

Denne erklæringen tinglyses på fradelt og gjenværende parsell på undertegnedes bekostning.

Erklæringen kan ikke slettes uten Oppegård kommunes samtykke.

Kolbotn	den 5/9-2002
Hjemmelshaver av 40/204	
Torppe Rn	
Fradelt parsell: gnr. 40, bnr. 966	Kolbotn, 05.09.02
Torppe Rn	Ann Hauge
	Avd.sjef for byggesak og geodata



If boligkjøperforsikring – gir deg juridisk bistand.



Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Hva dekker boligkjøperforsikringen?

Forsikringen dekker kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring.

En egenandel på 4 000 kroner påløper etter at 10 timers advokatbistand er utført. Hvis du vinner fram med din sak, får du egenandelen tilbake.

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Forsikringen kjøpes på, og gjelder fra, kontraktsmøte med eiendomsmegleren som foretar salget.

Hvem kan kjøpe boligkjøperforsikring?

Boligkjøperforsikring kan bare kjøpes av privatpersoner som kjøper bolig eller fritidsbolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Forsikringen gjelder for ubebygd tomt eller for bolig solgt etter avhendingsloven.

Pris

Leilighet med andels- eller aksjenummer	kr. 4 900
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	kr. 7 100
Rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 11 100
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	kr. 11 100

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Forsikringen varer i fem år.

Boligkjøperpakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i Boligkjøperpakken. Boligkjøperpakken inkluderer innboforsikring og bygningsforsikring. Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon og priser.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på if.no

Har du spørsmål om boligkjøperforsikring kan du kontakte oss på 21 49 00 81, eller på boligkjoper@if.no

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen, gjør du dette på telefon 21 49 72 87 eller via våre hjemmesider if.no.

BUY|SURE

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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!



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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 193230048

Adresse: Solbråtanveien 68 B, 1410 Kolbotn

Betegnelse: GNR 240, BNR 966 i Nordre Follo kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

[illegible]



PARTNERS.NO