

Æ

# Holteveien 38A

1410 Kolbotn • Nordre follo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Morten Lindberg**

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46

[ml@eie.no](mailto:ml@eie.no)

EIE Fornebu

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	12
Informasjon & dokumenter .....	42
Kort om oss .....	76

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Holteveien 38A, 1410 Kolbotn

## MATRIKSEL

Gnr. 239 Bnr. 33 i Nordre Follo kommune

## BOLIGTYPE

Tomannsbolig

## EIERFORM

Selveier

## FERDIGSTILLELSE

Ferdigstillelse forventes okt 2024

## SELGER/UTBYGGER

Jannat eiendom as

## HJEMMELSHAVER

Jannat eiendom as

## AREAL

Bruksareal: 188 kvm, BRA-i: 188 kvm

BRA: 188 kvm

2. etasje: Trapperom, bad/wc og stue/kjøkken

1. etasje: Entre, bad, 3 soverom og tv-stue

Underetasje: Entre, bad/wc, vaskerom, 2 sov, stue

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

5

## TOMT

Fellestomt 1126 kvm

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 100 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 4 000 000,-))

-----  
kr 101 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 13 601 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

## FELLESUTGIFTER

Kr.,- pr..

## KOMMUNALE AVGIFTER

Det vil bli kommunale avgifter, men siden dette er et nytt prosjekt så er ikke dette beregnet ennå.

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Holteveien 38!

En fantastisk tomannsbolig under oppføring i det ettertraktede villaområdet rett ved Kolbotn Sentrum. Med en harmonisk blanding av rolig omgivelse og familievennlige kvaliteter i et samtidig sentralt bomiljø gjør at Holteveien er et flott sted å bosette seg.

Boligen er innredet med tanke på kvalitet og komfort, og det er gjennomgående bruk av materialer med høy kvalitet både utvendig og innvendig. Den går over tre plan og det vil være inngang både i 1. etasje og underetasje. Boligene vil i underetasjen få mulighet for en praktikantdel. I tillegg vil det her være vaskerom kombinert med teknisk rom for varmtvannsbereder, el-kjel osv. Badet i underetasje vil også få opplegg for vaskemaskin (i tillegg til vaskerommet). Det vil være moderne og energieffektive med balansert varmegjenvinnende ventilasjonsanlegg som hjelper med å holde strømkostnadene lave.

Hovedentre vil være i 1.etg med romlig inngangsparti. Videre er det et flott bad og 3 soverom. Her er det også en tv-stue som passer ypperlig for barna.

2. etasje utgjør husenes sosiale sone med stor stue og kjøkken i åpen løsning. Det leveres kvalitetskjøkken fra Norema elelr tilsvarende med gode muligheter for tilvalg og endringer etter eget ønske. Standard hvitevarepakke medfølger. Lys, enstavs parkett og overflater malt i klassik hvit. Husene leveres også med peis som standard. Her er det også utgang til en fantastisk takterrasse med god utsikt og flotte solforhold.

I boligens U-etasje er det lagt til rette for praktikantdel via egen inngang. Dette vil kunne bidra til en økt økonomisk trygghet.

Tomannsboligen har en fin plassering på tomten med mulighet for solrike uteplasser. Her er det rikelig med boltreplass for både store og små, med mulighet for alt fra intime grillfester til store sammenkomster.

### PARKERING

Det medfølger 2 stk parkeringsplasser på egen tomt. Garasje er tilvalg

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Flott beliggende sentrumsnær tommansbolig i populært boområde på Kolbotn. Holteveien har kun beboertrafikk og ligger



med adkomst fra Kolbotnveien. Området består av småhusbebyggelse. Meget barnevennlig med kort gangavstand til Kolbotn barneskole og en rekke barnehager.

Nær Kolbotn Torg som er det naturlige knutepunktet i kommunen. Kolbotn sentrum har et fantastisk tilbud innen shopping, rekreasjon og kultur, og Kolbotn Torg har 50 butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. I tillegg til Kolben Kulturhus hvor det er et rikt kulturliv med konserter, kino og bibliotek. Grøntareal, gågaten, torget og strandsonen mot Kolbotnvannet skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Få minutter gangavstand til Kolbotn Jernbanestasjon. Med direkte tog tar det kun 18 minutter til Oslo sentrum. Ca. 1 km til Rosenholm stasjon med Oslotakst på toget. Ellers god bussforbindelse til byen, Tårnåsen, Sofiemyr og Greverud.

Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et spekter av idrettsgrener. Ved Sofiemyr idrettspark er det stadion, fotball-/friidrettsanlegg, svømmehall, treningssenter og idrettshall, samt The Well - et fantastisk spanlegg. Rett ned i veien finner du treningssenteret SATS.

Ingierkollen byr på både slalåmsenter og tennisanlegg. Legg gjerne badeturen til Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske. Videre er det en kort kjøretur til Tusenfryd, og golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen.

Fine turområder sommer som vinter på Rikeåsen rett øst for boligen. På sommeren er det fine badeplasser langs Gjersjøen og i Oslofjorden på blant annet Hvervenbukta, Ingierstrand og Svartskog. Ellers omkring 10 minutter med bil til 18-hulls golfbane på Oppegård. Tennisanlegg og slalåmbakke på Ingierkollen.

På Kolbotn bor du nær byen samtidig som du har alle kvaliteter et mindre sted tilbyr.

## **TOMT**

Fellestomt, 1126 kvm

## **ADKOMST**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **BYGGEMÅTE**

Grunnmur oppført i betongelementer med støpt isolert plate på mark. Byggemåte for yttervegger i underetasje er Thermomur i tykkelse 250 mm, mens yttervegger over dette er oppført av bindingsverksvegger isolert med 200 mm Glava. For flere detaljer se vedlagt leveransebeskrivelse

## **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 188 kvm

# Standard

## **LEVERANSEBESKRIVELSE**

Se vedlagte leveransebeskrivelse datert 11.03.2024

## **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for denne eiendommen foreligger ikke ettersom boligen er nyoppført. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

## **REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING**

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## **SERVITUTTER / RETTIGHETER**

1953/6091-2/6 Erklæring/avtale

01.12.1953

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET MED FLERE BESTEMMELSER

1953/6091-3/6 Bestemmelse om bebyggelse

01.12.1953

Best. vedr. framføring av ledninger

2003/25-1/6 Bestemmelse om bebyggelse

02.01.2003

rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:239 Bnr:34

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

## **STIPULERT OVERTAGELSE**

Forventet ferdigstilling er okt 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

## **FORSIKRING**

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

## **UTLEIE**

Hele eller deler av boligen kan fritt leies ut.

## **FORDELER VED Å KJØPE NYBYGG**

Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig.

For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny

bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen.

Lavere omkostninger og høy trygghet

Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi.

Fast pris gir forutsigbarhet

Ofte er prisene faste og du vet på forhånd hva boligen koster. Forutsigbarhet i kjøpsprosessen er noe mange setter stor pris på.

Du bestemmer!

Vil du være med på utformingen av leilighetens kvaliteter? Bustadoppføringsloven gir kjøperen rett til å påvirke leveransen av løsninger ut fra gitte forutsetninger. Dette avklares sammen med entreprenør etter at byggestart er vedtatt..

## Offentlige forhold

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Kjøpsvilkår

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 100 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 4 000 000,-))

-----  
kr 101 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 13 601 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.3 525)

Provisjon (forutsatt salgssum: 13 500 000,-) (Kr.75 000)

Markedspakke 1 (Kr.14 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.100 925)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### **AVBESTILLING**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper kunne bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. I stedet for erstatning kan det være fastsatt et avbestillingsgebyr. Erstatning og avbestillingsgebyr reguleres av bustadoppføringslova §§ 53 og 54.

### **GARANTIER**

#### **GARANTI ETTER BUDSTADOPPFØRINGSLOVA**

Garanti etter buofl. § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse.

Garanti etter buofl. § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

### **VIKTIG INFORMASJON**

Det skal innbetales 10% av kjøpesummen ved kontraktinngåelse.

### **VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Kjøper kan ikke uten selgers skriftlige samtykke videreslepe (transportere) kjøpekontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført.

### **TILVALG**

Adgang til tilvalg eller endringer begrenset opp til 15% av kontraktverdien ihht. Bustadoppføringslova §9. Slike tilvalg leveres mot pristillegg.

Tilvalg må bestilles ift. oppsatt produksjon, og mulighetene begrenses etter hvert som produksjonen igangsettes. Det vil bli satt opp egne tilvalgsmøter for kjøperne. Alle tilvalgsavtaler avtales direkte mellom kjøper og entreprenør/ underleverandør.

Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom

arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv. Dersom selger krever tilvalgskostnadene utbetalt før hjemmelsovergang, skal det stilles §47 garanti ihht. bustadoppføringslova direkte ovenfor kjøper.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse. Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det foreligger ferdigattest og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/ dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtakelse. Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, mot at det holdes tilbake et beløp som sikkerhet for at ferdigattesten blir gitt. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når utomhus ferdigstilles.

#### **LOVGRUNNLAG**

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

38-24-0046

## **Kjøpsinformasjon**

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Morten Lindberg

#### **SAKSBEHANDLERE**

Morten Lindberg

EIE Fornebu

Mob: 96 62 62 46

# DITT NYE HJEM?

















































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

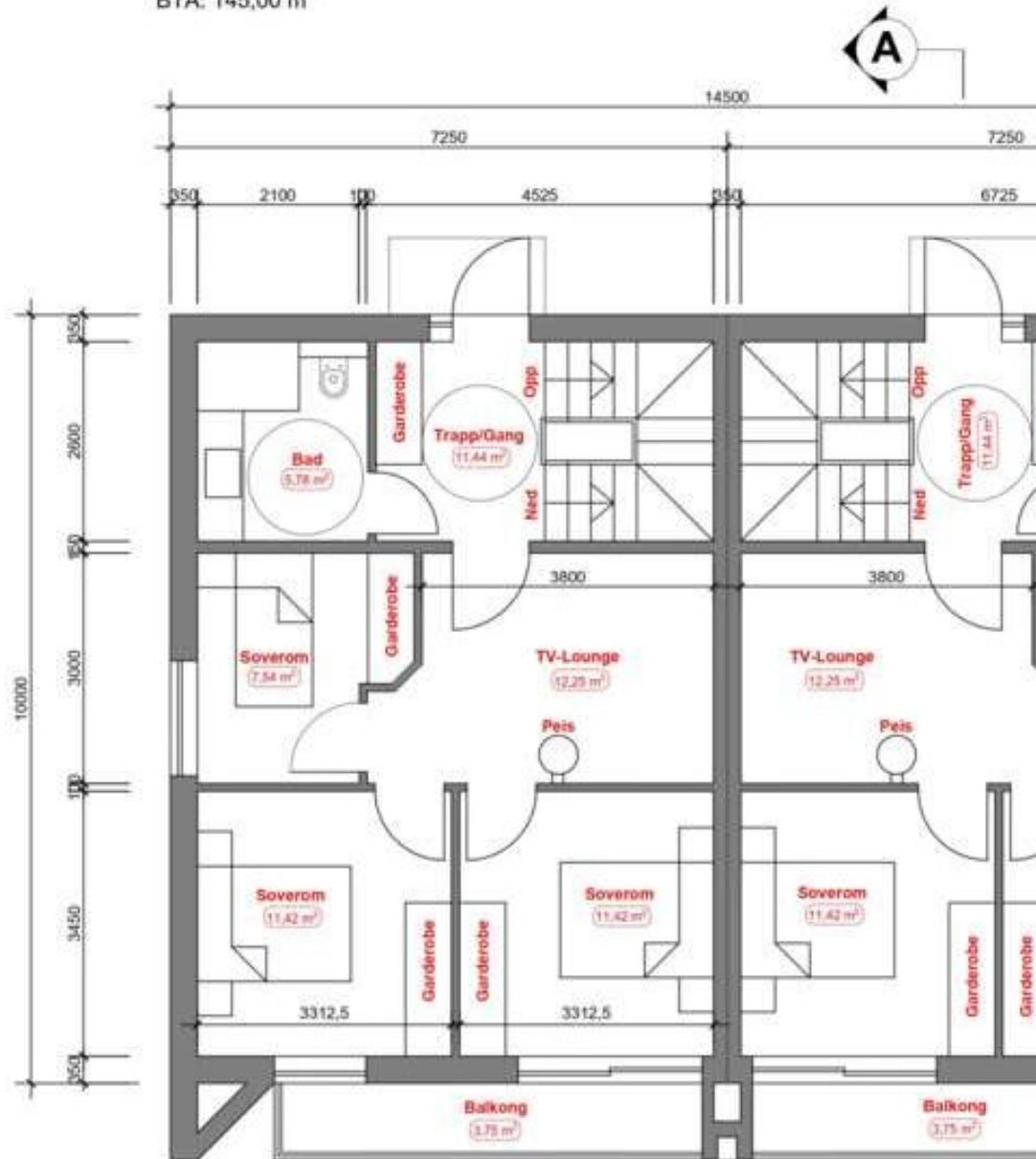
Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

Holteveien 38  
 Plan 1. Etasje  
 BTA: 145,00 m<sup>2</sup>



HUS A  
 BRA: 62,54 m<sup>2</sup>  
 BTA: 72,50 m<sup>2</sup>



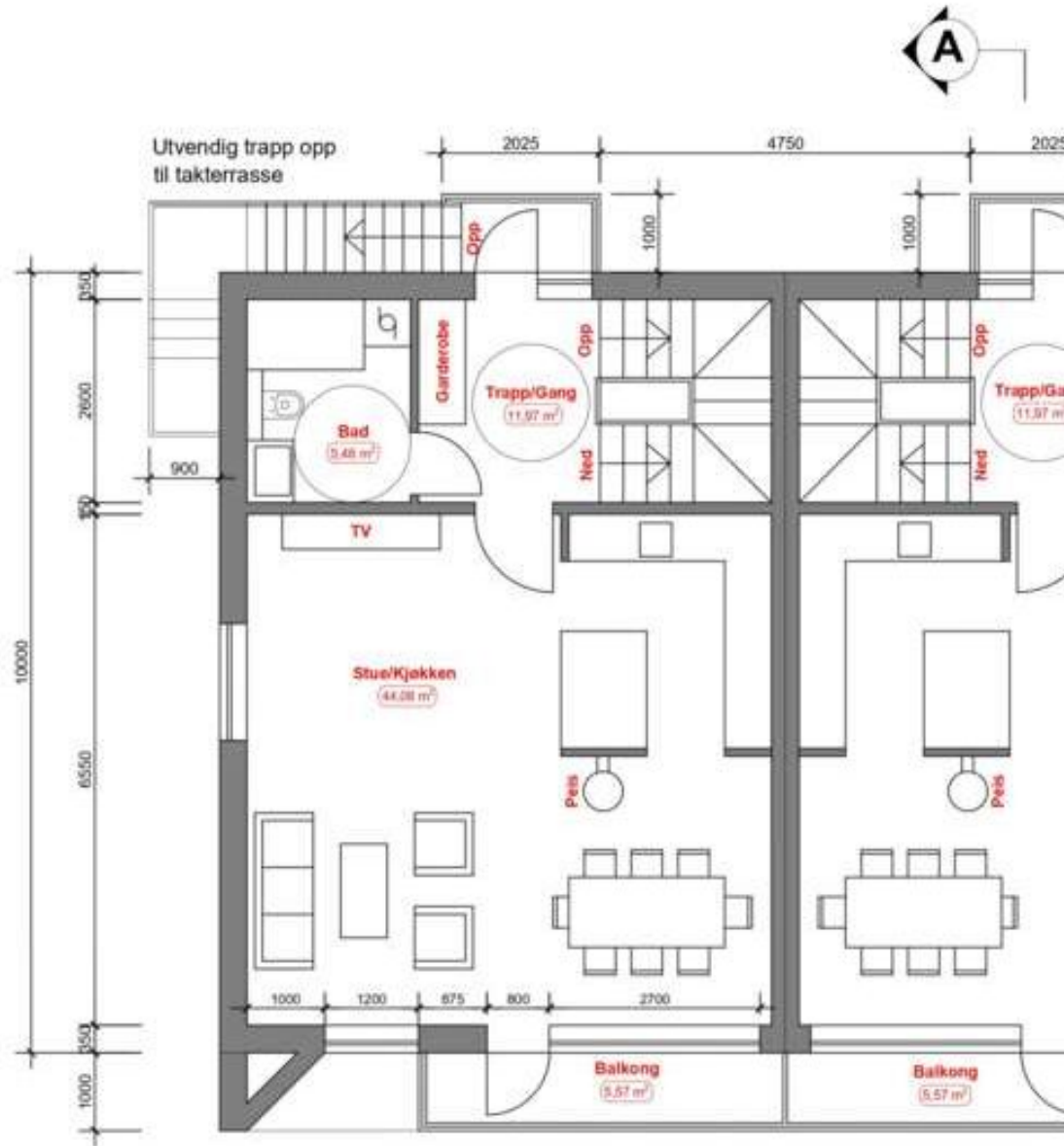
**HUS B**  
 BRA: 62,54 m<sup>2</sup>  
 BTA: 72,50 m<sup>2</sup>

**NOTATER**

REVISJON	KOMMENTAR	DATO

<b>FASE / STATUS</b>			
<b>MULIGHETSSTUDIE / SKISSEPROSJEKT</b>			
<b>PROSJEKTERENDE</b>			
<b>BYGG &amp; IT CONSULT AS</b>			
Postbekkvegen 144, 2338 Espå			
Org. nr. 921 664 834			
Mob: +47 94985321			
byggstok@byggitconsult.no			
<b>TILTAKSHAVER</b>		<b>ENTREPRENØR</b>	
Jannat Eiendom AS		-	
<b>PROSJEKT / TILTAK</b>			
<b>OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG</b>			
<b>TOMT / ADRESSE</b>			<b>PROSJEKTNR.</b>
Holteveien 38, Kolbotn			-
<b>KOMMUNE</b>			<b>GNR BNR</b>
Nordre Follo kommune			239/33
<b>INNHOLD</b>			
<b>PLAN 1. ETASJE</b>			
<b>MÅLESTOKK</b>	<b>DATO</b>	<b>TEGN.</b>	<b>KONT.</b>
-	10.08.2021	RCS	
<b>HØYDEREFERANSE</b>	<b>TEGNINGSNUMMER</b>		<b>REVISJON</b>
NN2000	D 101		005

Holteveien 38  
 Plan 2. Etasje  
 BTA: 145,00 m<sup>2</sup>



HUS A  
 BRA: 62,54 m<sup>2</sup>  
 BTA: 72,50 m<sup>2</sup>



## HUS B

BRA: 62,54 m<sup>2</sup>

BTA: 72,50 m<sup>2</sup>

## NOTATER

REVISJON	KOMMENTAR	DATO

### FASE / STATUS

MULIGHETSSTUDIE / SKISSEPROSJEKT

### PROSJEKTERENDE

**BYGG & IT CONSULT AS**

Postbakkvegen 144, 2338 Espå

Org. nr. 921 664 834

Mob: +47 94985321

byggstok@byggitconsult.no

### TILTAKSHAVER

Jannat Eiendom AS

### ENTREPRENØR

-

### PROSJEKT / TILTAK

OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG

### TOMT / ADRESSE

Holteveien 38, Kolbotn

### PROSJEKTNR.

-

### KOMMUNE

Nordre Follo kommune

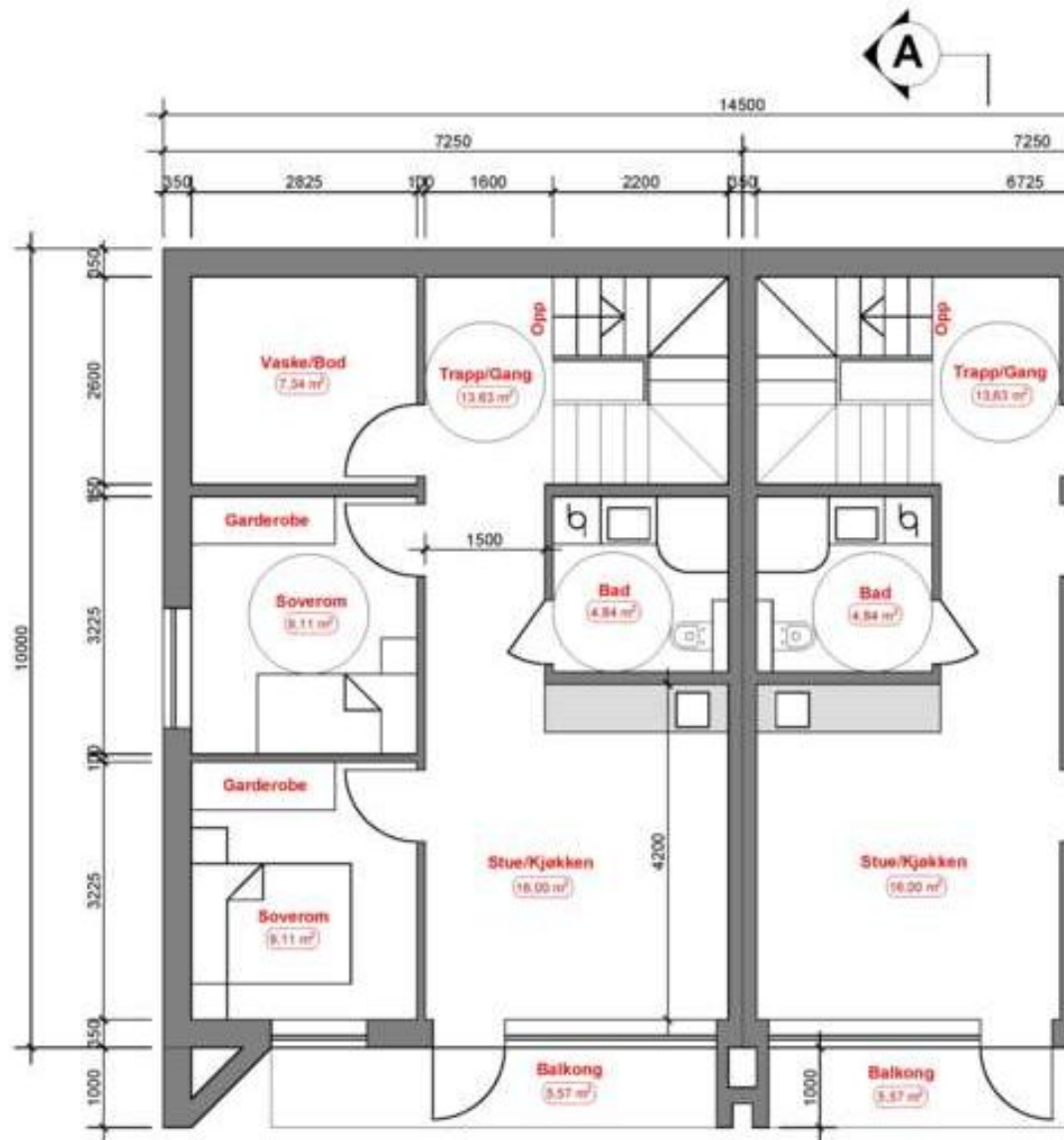
### GNR BNR

239/33

### INNHOLD

PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK	DATO	TEGN.	KONT.
-	10.08.2021	RCS	
HØYDEREFERANSE	TEGNINGSNUMMER	REVISJON	
NN2000	D 101	005	



HUS A  
 BRA: 62,54 m<sup>2</sup>  
 BTA: 72,50 m<sup>2</sup>

Holteveien 38  
 Plan U. Etasje  
 BTA: 145,00 m<sup>2</sup>



**HUS B**

BRA: 62,54 m<sup>2</sup>  
BTA: 72,50 m<sup>2</sup>

**NOTATER**

REVISJON	KOMMENTAR	DATO

**FASE / STATUS**  
**MULIGHETSSTUDIE / SKISSEPROSJEKT**

**PROJETERENDE**  
**BYGG & IT CONSULT AS**  
Postbakkvegen 144, 2338 Espå  
Org. nr. 921 664 834  
Mob: +47 94985321  
bygg@byggitconsult.no

<b>TILTAKSHAVER</b> Jannat Eiendom AS	<b>ENTREPRENDR</b> -
--	-------------------------

**PROSJEKT / TILTAK**  
**OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG**

<b>TOMT / ADRESSE</b> Holteveien 38, Kolbotn	<b>PROSJEKTNR.</b> -
---	-------------------------

<b>KOMMUNE</b> Nordre Follo kommune	<b>GNR BNR</b> 239/33
--	--------------------------

**INNHOOLD**  
**PLAN U. ETASJE**

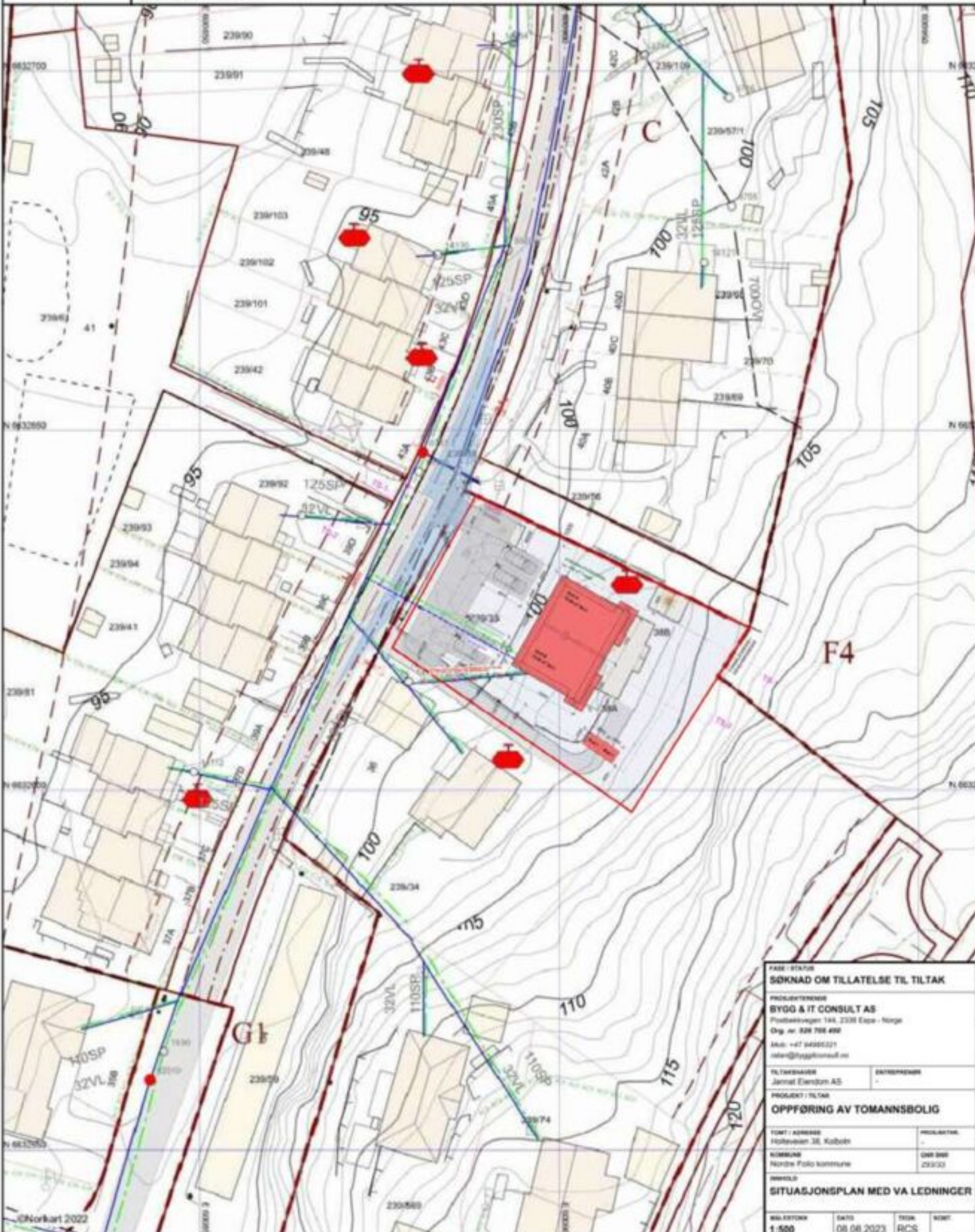
<b>MÅLESTOKK</b> -	<b>DATO</b> 10.08.2021	<b>TEGN.</b> RCS	<b>KONT.</b>
-----------------------	---------------------------	---------------------	--------------

<b>HØYDEREFERANSE</b> NN2000	<b>TEGNINGSNUMMER</b> D 101	<b>REVISJON</b> 004
---------------------------------	--------------------------------	------------------------

Eiendom: 239/33  
 Adresse: Holteveien 38  
 Dato/ Gyldighet: 22.08.2022. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport.  
 Målestokk: 1:500

Nordre Follo kommune

UTM-32



FASE / STATUS			
<b>SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK</b>			
PROSJEKTLEDER			
<b>BYGG &amp; IT CONSULT AS</b>			
Postboksveien 144, 2338 Espe - Norge			
Org. nr. 929 706 499			
Ans. +47 94002371			
info@byggit.no			
TILTAKSEIER		ENTREPRENER	
Janne Eivindsen AS			
PROSJEKT / TILTAK			
<b>OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG</b>			
TOMT / ADRESSE		PROSJEKTNR.	
Holteveien 38, Kubben			
KOMMUNE		GAR 000	
Nordre Follo kommune		239/33	
OMRÅDE			
<b>SITUASJONSPLAN MED VA LEDNINGER</b>			
MÅLESTOKK	DATE	TEK. / RGT	NOBT
1:500	08.08.2023	RCS	
REVISJONSPLAN	TEKNOLOGISK	REVISJON	
NN2000	<b>D 101</b>	<b>007</b>	

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget  
 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli usyrlig  
 3) VA-ledninger kan være lenet overflatekåret og mindre private ledninger mangler i kartet





# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

# INFORMASJON & DOKUMENTER



## 1. Generelt

### Forord

For generell teknisk beskrivelse og regler gjelder kapittel 1 – 15. For detaljert overflate og beskrivelse av boenhet etter hver type gjelder kapittel 16 – Oppsummeringstabell.

### Hus

Hus leveres etter ferdigelement metoden. Ferdigelement vil si at en del av materialene leveres fra produsent i ferdigbygget moduler (f.eks. yttervegg, lettvegg og etasjeskille). Alle materialer og komponenter leveres i standard kvalitet iht. norske krav.

### Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om boligens viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Leveransen er i henhold til «TEK 17».

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Det tas forbehold om endringer/avvik fra leveransebeskrivelsen fra selger.

## 2. Teknisk forskrift

Eiendom er prosjektert og utført i henhold til TEK17 Byggeteknisk forskrift - Forskrift om tekniske krav til

byggverkDirekte lenken til lovdata:

<https://lovdata.no/forskrift/2017-06-19-840>

## 3. Grunnarbeid

### Utenom

Tomten levers opparbeidet på følgende måte:

- Det planeres med fall fra grunnmur. Gårdsplass ferdig gruset.
- Det som på situasjonskartet viser veiarealer og parkering leveres ferdig gruset.
- Overvann og vann fra taknedløp dreneres til terreng.
- Det settes ikke opp gjerder/stengsler mellom seksjonene.
- Utomhusplanen viser plassering av boligene, utearealer, gang- og kjøreveier samt biloppstillingsplasser.

Fasadetegninger som ligger til grunn for godkjenningen i Oslo kommune vil vise oppfylt terreng rundt bygningene. Det må kunne påregnes noen mindre justeringer av terrenget avhengig av hvilke masser man benytter til oppfyllingene.

## Bærelag

Utlekking av bærelag med sprengemasse / drens masse iht. Byggeteknisk forskrift samt med eventuell uttalelse av geolog (etter behov).

## Fundamentering

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv. Grunnmur oppført i betongelementer med støpt isolert plate på mark. Byggemåte for yttervegger i underetasje er Thermomur i tykkelse 250 mm, mens yttervegger over dette er oppført av bindingsverksvegger isolert med 200 mm Glava. Utvendig beis Utvendig kledning er grunnet og malt med ett strøk fra fabrikk.

Det leveres radonsperre iht. forskrifter.

## 4. Yttertak

Yttertak leveres i variant av sperretak, takstol eller kompakttak

### Konstruksjon

Trekonstruksjon leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikker. Etter detaljtegning eller prededikerte

løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (iht. prosjekterte tegninger)
- isolasjon i stol lag etter gjeldende forskrifter

### Taktekking (overflate) og beslag

Etter detaljtegning eller prededikerte løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- iht. prosjekterte tegninger.

Takrenner og nedløpsrør leveres i malt eller plastbelagt stål eller aluminium. Det monteres utkaster på alle nedløpsrør.

## 5. Yttervegger - Klimavegg med trestenderverk (fra innsiden og ut)

### Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling

Himling: Standard farge er klassisk hvit

Vegger: Standard farge er klassisk hvit

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom fliser, sementbasert fugemasse.

(Standard fliser merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

### Innvendig påføring

på alle rom: Gipsplate 12,5 mm (ett lag)

på våtrom: Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm

på kjøkken: Gipsplate 12,5 mm (ett lag) + OSB 12,5 mm

### Konstruksjon (generelt for alle yttervegger)

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 50 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, 48 mm x 48 mm, c/c 600 mm

Dampsperre, t = 0,20 mm plastfolie

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 200 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 198 mm, c/c

600 mm

Vindsperre (plastfiberduk eller gipsplate med vannavstøtende overflate, t = 9 mm)

Sløyfer 36 mm x 48 mm

### Utvendig påføring

Se oppsummeringstabell

### Utvendig overflate behandling

Grunning + 1 strøk maling fra fabrikk

(Standard farge: se oppsummeringstabell)

## 6. Lette og bærende innervegger

### Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom

Fliser, sementbasert fugemasse, dimensjon 600 x 600 mm (Standard fliser farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

### Innvendig påføring

på alle rom: Gipsplate 12,5 mm (et lag)

på våtrom: Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm

på kjøkken: Gipsplate 12,5 mm (et lag) + OSB 12,5 mm

### Konstruksjon (generelt for alle innervegger):

Isolasjon mineralull, t = 75/100/150/200 mm (etter behov), 0,035 W/mK

Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 75/98/148/198 mm (etter behov), c/c 600 mm

## 7. Bjelkelag / etasjeskille (Konstruksjon)

Etasjeskille med trebjelkelag leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikk.

- sponplate



- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (etter behov)
- isolasjon i bjelkelag

## 8. Gulvbelegg

### Overflatebehandling og påføring

på alle rom:

Fuktsperre på dekk mot grunn. (unntatt hvis prosjektert kjeller) Underlag av foam.

Laminat Gulvlist leveres mot laminatgulv i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

på våtrom:

Lett armert betong belegg t= 50-100mm (etter behov) med forskriftsmessig fall.

Membran i bunn med fastklemring til sluk eller smøremembran i bad med dekk mot grunn. Fliser og sementbasert fugemasse.

i gangen:

Fliser, sementbasert fugemasse.

Gulvlist leveres mot gangflise i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

## 9. Himling

### Påføring

Varies fra brannkrav og lydisolasjon krav (enebolig / flermannsbolig):

- Nedlektet gipshimling juster 36x48 + 13 mm gipsplate, eller;
- Fast gipshimling med dampsperre 48x48 mm juster, 1x13 mm gipsplate på skråhimling og mot kompaktak.

Vi tar forbehold at føringer av tekniskinstallasjoner i boligen kan medføre påføring / innkassing av vegger eller himlinger.

Alle himlinger er behandlet med sparklet glatthjørne uten taklister.

### Overflatebehandling

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (eventuell våtromsmaling). (Standard farge: se oppsummeringstabell)

## 10. Vinduer

Trevinduer fra Nordan eller tilsvarende annen leverandør. Vinduer leveres med mål iht. tegning.

Lukkevinduer er markert med L på tegning og faste vinduer markert med F.

## 11. Utvendige dører

Hovedinngangsdøren leveres iht. tekniskforskriften (for merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell hvis oppgitt). Karm leveres i hvit utførelse, terskel i hardtre, beslag, sylindere og stålvridere.

Balkongdørene leveres med mål og brystningshøyde iht. tegning /åpningsfelt iht. tegning. Det leveres sylindrelås innvendig på alle balkongdører/skyvedører på bakkeplan.

Dørvridere leveres i stål.

## 12. Innvendige dører

Dører i boligrom leveres fra Swedoor eller tilsvarende. Karmlister med synlige stifter, flat terskel i eik. Mål på innvendige dører leveres iht. tegning.

## 13. Fast inventar

### Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra Norema eller tilsvarende iht. til kjøkkentegninger.

Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredningen. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeid med utførende entreprenør.

Standard hvitevare pakke inngår i leveransen.

Kjøper vil sammen med kjøkkenleverandøren kunne tilpasse løsninger der dette er aktuelt.

### Peis og pipe

Det leveres enkeltløpet stålpipesystem over tak med nødvendige beslag. Det leveres peisovn av type Curve 100 eller tilsvarende.

### Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap. Garderobeskap og skyvedørsgarderobeskap kan leveres som tillegg. Eventuelt

---

andre typer innredninger/løsninger kan leveres etter avtale.

## Trapper

Innvendige tretrapper i hvit malt utførelse. Åpne trinn med barnesikring. Rekkverk i hvitmalte trespiler.

Mulighet for tilvalg hos trappeleverandør.

## 14. Teknisk installasjoner

### Rørleggerarbeider

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Alle innvendige vannledninger leveres som rør i rør system i plast (PEX). Spillvannsledninger leveres i plast (ABS/PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjente produsenter.

Det leveres nødvendige bunnledninger og tilførselsledninger for fremføring av varmt og kaldt vann under støpte gulv ved plate på mark, (eventuell underetasje – hvis prosjektert). Bunnledninger leveres komplett i henhold til tegninger. Vann installasjon utført iht. gjeldene forskriften i rør i rør system. I kjøkkenskap monteres vann og avløp for påkobling av oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereider leveres som 200 l og plasseres i teknisk rom eller bod. Automatisk vannstopper prosjekteres og leveres av rørlegger. Utvendig anlegg prosjekteres av rørlegger.

Dersom det vil være nødvendig å installere pumpekum for avløp eller drensvann er dette selgers ansvar.

Driftsutgifter ved et slikt anlegg er kjøpers ansvar.

### Innredning relatert med sanitærinstallasjon

Baderomsinnredning leveres i standard farge hvit fra Alterna eller tilsvarende.

Sanitærutstyr (f.eks. servant, toalettskål og badekar) leveres i standard farge hvit. Toaletter leveres veggmontert.

Sanitærarmatur (f.eks. kjøkkenbatterier, servantbatteri, dusjbatteri)

### på baderom

Dusjløsning: dusjbatteri og standard dusjdører (gjennomsiktig glass); Servantløsning:

servant med servantskap og servantbatteri;

Toalett løsning: vegghengt toalett;

Prosjekt: Holteveien 35

Dato: 11.03.2024  
Versjon

---

på WC

Servantløsning: servant med servantskap og servantbatteri;Toalett løsning: vegghengt

toalett;

---

på kjøkken

Oppvaskkum med kjøkkenbatteri og tilkoblingsmulighet for oppvaskmaskin.

vaskemaskintilkobling

Tilkoblingspunkt for vaskemaskin etableres etter prosjektene tegninger i bad eller vaskerom (hvis prosjektert). I tilfeller at boenhet er prosjektert med vaskerom leveres vaskekum med blandebatteri tillegg.

## Elektroarbeid

Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende forskrifter. Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap med jordfeilbryter. Arbeider med inntak er ikke medregnet. Arbeider med jordledning (cu-wire) og evt. framskjøting av kabel på muffe (sitter på rørleggers avløp) er medregnet.

Det er medregnet minste antall punkter iht. NEK 400. Opplegg for TV med 3 doble stikk leveres i hovedstue. Ytterligere TV uttak er tilvalg. Det benyttes åpen kabelinstallasjon i lyd/ branncellebegrensende vegger/ himlinger.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres doble (tekniske stikk leveres enkle). Ringeklokke med trafo og ringeknapp leveres for hovedinngangsdør.

Sikringsskap plasseres av elektriker i henhold til forskriften.

Det leveres varmekabler i wc, bad og entre. Komfyrvakt er inkl. i leveransen. Tekniske punkter er inkludert i henhold til standardleveransen.

## 15. Diverse

### Utbygger endringsrett

Utbygger forbeholder seg retten til å endre, tilpasse eller bruke andre materialer eller produkter så lenge kvalitet og funksjonalitet forblir uendret.

### Diverse maling arbeid

Boligen leveres utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling. Impregnerert treverk viderebehandles ikke.

Eventuell videre behandling av vegger skjer etter at overlevering av boligen har funnet sted som tilleggvalg.

Standard farge på himling og vegg er hvit.

### Andre regler

Vi tar forbehold om trykkfeil.

Følgende nevnes spesielt, og inngår ikke i leveransen:

- Garderobeskap

### Treverk materialer

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av romtemperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekke-dannelser på vegg, gulv og takflater. Listverk vil kunne ha synlige spikerhoder. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, og kjøper må påregne at småsprekker må tettes for egen regning.

## 16. Oppsummeringstabell – overflatebehandling

Rom (type):	Element:	Beskrivelse:
Gang / Entre	Gulv	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bad og WC	Gulv	Fliser: 60x60 (unntatt dusjsone) Fliser: 3x3 eller 5x5 mosaikk brett i 30x30(dusjsone) Fugemasse: lys grå
	Vegg	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N våtromsmaling
Vaskerom / Teknisk rom	Gulv	Fliser: 30x30 Fugemasse: lys grå
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
Vaskerom / Teknisk rom	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Stue og	Gulv	Parkett 1 stavs

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Holteveien 35

Dato: 11.03.2024

Versjon

kjøkken	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Soverom	Gulv	Parkett 1 stavs
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bod (inne)	Gulv	
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Trapp	Trappetrinn	Behandlet – malt hvit
	Konstruksjon	Behandlet – malt hvit
	Trinn type	Åpen
	Rekkverk	Behandlet – malt hvit (tresprosset)
Bod (ute)	Gulv	ubehandlet
	Vegg	ubehandlet og uisolert
	Himling	ubehandlet og uisolert
Terrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	
Takterrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	Fasadelement (knevegg)
Fasadekledning	Panel	Liggende eller stående kledning av furu eller gran
	Overflatebehandlet	Utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

---

Prosjekt: Holteveien 35

Dato: 11.03.2024  
Versjon

---



GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

---

Prosjekt: Holteveien 35

Dato: 11.03.2024  
Versjon

---

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

---

Prosjekt: Holteveien 35

Dato: 11.03.2024  
Versjon

---

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

---

Prosjekt: Holteveien 35

Dato: 11.03.2024  
Versjon

---



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:  
BYGG-22/00207-29

Deres referanse:

Saksbehandler:  
Elisabeth Nygård

Dato:  
09.08.2023

## Tillatelse til oppføring av tomannsbolig - Holteveien 38

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 239/33/0/0  
Tiltaket gjelder:

### Vedtak

#### Saksopplysninger

Byggested: Holteveien 38 – gnr./bnr. 239/33  
Tiltakshaver: JANNAT EIENDOM AS  
Tiltak: Tomannsbolig  
Ansvarlig søker: BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik  
Søknad mottatt: 10.11.2021  
Søknad komplett: 06.07.2023

- Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 155 m<sup>2</sup>. Eiendommen får et BYA på 227 m<sup>2</sup> (medregnet parkeringsareal på 72 m<sup>2</sup>) etter tiltaket.
- Tomannsboligen har et bruksareal (BRA) på 375,54 m<sup>2</sup>. Eiendommen får et BRA på 385,54 m<sup>2</sup> etter tiltaket.
- Tiltakets gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesimshøyde er 7,0 meter.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 20,58 % 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 virksomhetene Vei og park og Vann og avløp.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

### Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til oppføring av en tomannsbolig i Holteveien 38, gnr./bnr. 239/33. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 10.11.2021, komplett 06.07.2023.

**Nær og nyskapende**

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest skal sendes inn av ansvarlig søker.
2. Dere må sende inn dokumentasjon på tiltakets plassering før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
3. Kommunen må ha gjennomført syning av tilkoblingspunkt og vannmåler før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
4. Dere må opparbeide atkomst og parkering etter kommunale krav før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
5. Dere må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.
6. Utvendig bod må være oppført før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

---

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. 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	Situasjonskart	06.07.2023	22/207-35
Utomhusplan	Situasjonskart	09.06.2023	22/207-32
Plan underetasje	Underetasje, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Plan 1. etasje	1. Etasje, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Plan 2. etasje	2. Etasje, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Takplan	Takterrasse, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Snitt	Snitt S-01, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade nord	Fasade nord, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade sør	Fasade sør, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade øst	Fasade øst, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade vest	Fasade vest, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4

## Ansvar

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

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 22/207-32. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 8, datert 02.06.2023, 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 en tomannsbolig.**

Det er søkt om tillatelse til riving av eksisterende tomannsbolig, samt om tillatelse til oppføring av ny. Rivesaken er behandlet separat, jf. sak 21/1024.

Ny tomannsbolig plasseres sentralt på eiendommen, omtrent på samme sted som den opprinnelige boligen. Søknaden er revidert flere ganger hva gjelder adkomst og etablering av parkeringsplasser. Det er gitt ny avkjøringstillatelse, og eiendommen vil få ny avkjøring nordvest på eiendommen.

Det er ikke søkt om tillatelse til oppføring av garasje, men parkeringsplasser på 2 x 36 m<sup>2</sup> er vist på situasjonskartet. Disse etableres vest på eiendommen, mot Holteveien. I tillegg er det vist oppført en frittstående utvendig bod på 10 m<sup>2</sup>.

### **Ansvarlig søkers opplysninger**

Søker skriver at den omsøkte tomannsboligen er designet med et «modernistisk formspråk» som er typisk for sin tid. Det er valgt klare rektangulære og lukkede volum med flatt tak. Prosjektet har estetiske kvaliteter som for eksempel ut fra valg av tre som hovedmateriale forholder seg til nærområdet på en god måte. Stående trepanel er hovedmaterialet, og fasaden er geometrisk oppdelt med liggende og stående trepanel. Bolig vil få en enhetlig og nedtonet fargebruk som gir et naturnært uttrykk som estetisk vil passe godt inn i området.

Videre skriver søker at flatt tak demper høydevirkningen kontra et hus med for eksempel saltak som ville gitt et langt mer dominerende volum.

Under prosjektering er det lagt vekt på gode uteromskvaliteter, og bevaring av eksisterende trær og vegetasjon.

### **Nabomerknader**

Tiltaket ble først nabovarslet den 29.10.2021. I tillegg er det etter omprosjektering sendt ut nabovarsel den 10.08.2022, den 02.11.2022 og den 21.03.2023.

Det har kommet merknader fra flere naboer.

Merknader fra Jon Lykke, Holteveien 40A. Merknad er sendt den 22.03.2023.

- Nabo mener adkomst til eiendommen bør skje via allerede etablert løsning som er felles for eiendommene nr. 36 og nr. 38. Det synes unødvendig å etablere ny adkomst i det nordvestre hjørnet.

Merknad fra Erik Bern, Holteveien 43A. Merknad er sendt den 03.04.2023.

- Nabo motsetter seg adkomst på nordvestre del av tomten fordi den da legges inntil turvei, og det kan oppstå farlige situasjoner dersom bilfører ikke er oppmerksom. Dette er også gangadkomsten til Holteveien 40 A, B og C. Den foreslåtte løsningen bør ikke aksepteres på grunn av trafiksikkerhet.
- Det fremgår av tegningene at eksisterende adkomst skal stenges, noe som medfører at Holteveien 36 må etablere en ny og antall adkomster vil øke i et område som allerede har stor trafikkbelastning.
- Nr. 38 har vært bolig for en familie med mulighet for utleie, og den nye boligen vil medføre en dobling av antall boenheter og økende trafikk. Nabo mener dette kan bli utfordrende og farlig med tanke på myke trafikanter om innkjørsel kommer sammen med tursti.
- Ny adkomst vil fjerne gateparkering, og vil gi færre steder for snødeponi.
- Drenering og hellingsgrad er en utfordring.
- Eksisterende adkomst mellom nr. 36 og 38 kan ikke stenges, da det er fellesvei for nabo.
- Nabo ønsker ikke flere adkomster ved lekeplass, tursti, skole- og barnehagevei, fordi det kan bli utrygt for barna.

Merknad fra Linda Brudvik Bern, Holteveien 43A. Merknad er sendt den 04.04.2023.

- Merknad er lik merknad fra Erik Bern, se ovenfor, og gjentas derfor ikke.

Merknad fra Glenn Kragfoss, Holteveien 36. Merknad er sendt den 26.03.2023. Det er tidligere også sendt inn merknader den 07.11.2021 og per epost til kommunen den 22.02.2022.

- Nabo skriver at tomtene siden etablering og bygging i 1954 har hatt felles adkomstvei opp bakken og til baksiden av begge husene. Siden nåværende eier kjøpte Holteveien 36 har begge eiendommene brukt adkomstveien og parkert oppe ved husene.

Nytt situasjonskart viser at garasjeanlegg vil kreve at de tar i bruk nåværende felles adkomst og med det forhindrer Holteveien 36 sin adgang til å benytte felles vei. Det er en uakseptabel løsning for Holteveien 36 å miste sin nåværende adkomst til egen parkering oppe ved huset.

Tidligere innsendte merknader:

- De bestrider tomtegrensen, da de tidligere har fått bekreftet av kommunen at denne går midt i veien. Det er også viktig at veien ivaretas under byggearbeidet, da de er avhengig av tilkomst helt opp.
- Siden bilvei er felles, må de enes i fellesskap om endelig sluttløsning på vei.
- De ønsker befaring før arbeidet igangsettes, for å dokumentere beskaffenhet på deres hus før sprengningsarbeid starter.
- Endret innkjøring vil bli plassert rett ved skogsstiens adkomst, og derfor utgjøre en stor fare for skolebarn, barnehagebarn og andre turgåere som ferdes på stien daglig. Denne faren eksisterer ikke i dag, og vil påvirke hele nabolaget.

Merknad fra Anja Fjellheim, Holteveien 36. Merknad er sendt den 26.03.2023.

- Merknad er lik merknad fra Glenn Kragfoss, se ovenfor, og gjentas derfor ikke.

Merknader fra Kjersti Marie Ellewson, Holteveien 39C. Merknad er sendt den 09.11.2021.

- Planene om å rive og bygge ny tomannsbolig med moderne utforming blir stygt og lite miljøvennlig.
- Gaten består av bebyggelse fra 50-tallet. På siden mot fjorden er bebyggelsen rekkehus som er tegnet av Thilo Schoder, disse er ikke vernet her i kommunen, men dette er gjort i Kristiansand.
- Holteveien 38 er bygget samtidig med rekkehusene, og har opprinnelig torams-vinduer og slak takvinkel. Fargesetting er typisk for 50-tallet, og passer godt inn i bomiljøet.
- Det vises til Nordre Follo kommunes bærekraftsmål, samt til Oslos klimastrategi, og det anføres at man ved å rive et eksisterende bygg for å oppføre et nytt, i stor grad bidrar til utslipp. Nabo mener det vil være en mye bedre strategi å rehabilitere eksisterende bygg.
- Det vises til reguleringsplanen som sier at «tilbygg og garasjer skal ha materialer, utførelse og dimensjoner, farger etc. tilvarende opprinnelig utførelse». Det vil være merkelig å rive et bygg i tre for å sette opp et med mye glass som ikke passer inn i eksisterende bygningsmiljø.

### **Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene**

Til merknad fra Erik Bern, Holteveien 43A:

Nabomerknadene har i stor grad vært knyttet til bekymringer knyttet til barns bruk av stien på nordsiden, og mulig økt risiko knyttet til dette. Søker skriver at de har imøtekommet dette ved at oppstillingsplasser etableres nede på eiendommen. Slik vil de unngå eventuell risiko knyttet til bratt utkjøring/adkomst til øvre del av tomten, og det vises til siste utsendte nabovarsel.

Til merknad fra Glenn Kragfoss og Anja Fjellheim, Holteveien 36:

Søker skriver at merknaden/innsigelsen synes å bero på en misforståelse, det skal ikke etableres et nytt garasjeanlegg ved veien, kun biloppstillingsplasser. Dette vil ikke på noen måte forhindre bruken av oppkjørselen for nr. 36.

Søker har også tidligere sendt inn følgende kommentar til merknader fra Kragfoss:

1. Tiltaket er omprosjektert og det er ikke felles avkjørsel for begge tomter.
2. Tomtegrensen er ikke bestridt. Tiltak på Holteveien 38 berører ikke naboens tilkomst med sin bil.
3. En felles løsning for vei er et privatrettslig forhold som må løses mellom eiere og er således ikke til hinder for byggesøknaden. Tiltaket er omprosjektert og det er ikke lagt opp for felles avkjørsel med naboen eiendom.

Befaring for å dokumentere beskaffenhet på naboen hus og grunnmur kan avtales med tiltakshaver/entreprenørfirma før selve byggingen begynner. Vi har ingen kommentarer til dette utover det som er nevnt.

Til merknad fra Jon Lykke, Holteveien 40A:

Søker skriver at det vurderes å være en bedre løsning å oppgradere avkjørselen til den tidligere garasjen, og viser til at det er gitt avkjøringstillatelse. Det vises til nabovarselet, der de bekymringer som var flagget, langt på vei er eliminert ved at biloppstillingsplassene etableres nede på tomten.

Til merknad fra Linda Brudvik Bern, Holteveien 43A:

Søker skriver at de må forutsette at bilførere og andre alltid tar tilstrekkelig hensyn til andre trafikanter, særlig myke trafikanter. De kan ikke se at de argumenter som anføres innebærer en utilbørlig eller uakseptabel risiko. Når det gjelder stigningsforhold og drenering vises det til betingelser for avkjøringstillatelsen. Hva gjelder antall boenheter viser søker til at det er det samme antall boenheter i det nye bygget som det som ble revet, og at det er mulig at det tidligere kun var en bil tilknyttet eiendommen, men at det umulig kan tillegges vekt i en ny byggesak. Videre skriver søker at eier av Holteveien 38 ikke har ønske om å stenge adkomstveien for nabo i nr. 36. Avslutningsvis bemerkes det i forhold til trafiksikkerheten at det er lagt opp til at man snur på egen eiendom, i motsetning til tidligere ved bruk av garasjen.

Til merknad fra Kjersti Marie Ellewssen:

1. Det vises til estetisk redegjørelse for utforming av den nye tomannsboligen med de valgene som er tatt i prosjekteringsfasen med tanke på materialvalg, farge og dimensjoner etc.
2. Vi har ikke utført noen vurderinger av arkitekturen til Thilo Schoder og har heller ingen kommentarer til bygg som er tegnet av ham, og hvorfor hans arkitektur i Nordre Follo ikke er vernet. Vi har heller ingen kommentarer til hvorfor mange av hans hus er vernet i Kristiansand kommune. Det bes om at naboen tar kontakt med kommunen for finne mer informasjon om dette.
3. Vi har ingen kommentarer til hvordan Nordre Follo kommune skal nå FNs bærekraftsmål og har heller ikke gjort noen vurderinger av hvordan kommunen skal gjennomføre disse i kommuneplanleggingen (Kommuneplan 2018-2030). Naboen bes om å ta kontakt med kommunen for å finne svar på sine spørsmål om klimaendringer, utslipp, bærekraft og kommunens strategi for å nå klimamålene. Dette er tema som er utenfor vår fagkompetanse.

Søker ber om at de innkomne merknadene ikke tillegges vekt, og at det gis tillatelse til tiltaket som omsøkt.

### **Kommunens vurdering av nabomerknadene**

Om behov for ny adkomst

Søknader etter plan- og bygningsloven blir ikke behovsprøvd, men vurderes opp mot gjeldende regelverk. Etablering av ny adkomst samt utvidet bruk krever avkjøringstillatelse fra Virksomhet Vei og park. Så fremt avkjøringstillatelse er gitt, har Byggesak ingen hjemmel til å kreve at eiendommen benytter opprinnelig adkomst.

Om trafiksikkerhet

Det fremkommer av nabomerknader at naboer er bekymret for trafiksikkerheten ved etablering av ny adkomstvei nord på eiendommen, da spesielt med hensyn til myke trafikanter. Ved etablering av ny adkomstvei forutsettes det at trafiksikkerheten ivaretas, og kun dersom sikkerheten ivaretas vil det bli gitt tillatelse. Kommunens veimyndighet er riktig instans til å vurdere at sikkerheten er ivaretatt, og de har i vedtak av



16.05.2023 gitt tillatelse til avkjøring. Byggesak forutsetter at forhold som frisikt o.l. ivaretas ved etablering av adkomsten.

#### Om stenging av eksisterende adkomst

Eksisterende adkomst er felles med Holteveien 36, og har vært det siden eiendommene ble bebygd på 1950-tallet. Ut fra de opplysningene kommunen har fått, foreligger det ikke en tinglyst rett, heller ikke en skriftlig avtale om rett til adkomst. Hvorvidt eksisterende adkomstvei opp til Holteveien 36 vil kunne benyttes eller ikke er å anse som et privatrettslig forhold som må avklares partene imellom. Det samme gjelder bruk under anleggsperioden.

En eventuell ny avkjøring til Holteveien 36 vil kreve avkjøringstillatelse, og dette må innhentes fra virksomhet Vei og park.

#### Antall boenheter

Tidligere bruk av eiendommen er ikke relevant for kommunens vurdering i en byggesak, det avgjørende er at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, dette inkluderer gjeldende reguleringsplan. Oppføring av en tomannsbolig i Holteveien 38 er i samsvar med plan. Det følger videre av reguleringsbestemmelse § 5 at det innenfor en boenhet er tillatt med rom for utleie.

#### Gateparkering og snølagring

Det er av nabo kommentert at ny adkomst vil fjerne gateparkering og gi færre steder for snødeponi. Holteveien 38 er kommunal, og forhold som dette må ivaretas av virksomhet Vei og park. De har gitt avkjøringstillatelse, og byggesak har ingen hjemmel til å kreve at gateparkering opprettholdes.

#### Om drenering og hellingsgrad

Det er sendt inn en plan for overvannshåndtering, og dette arbeidet er ansvarsbelagt. Overvann forutsettes ivaretatt på egen eiendom.

#### Om eiendomsgrense

Nabo har i tidligere innsendt merknad bestridt tomtegrensen mot sør, og skriver at denne tidligere av kommunen er bekreftet å gå midt i veien.

Vi kjenner ikke til tidligere uttalelser vedrørende grensen, men denne ble nylig oppmålt ( i mars 2022), og er å anse som nøyaktig.

#### Sprengningsarbeid

Befaring før sprengningsarbeid settes i gang vil være et privatrettslig forhold og må avtales mellom partene.

#### Estetikk

Nabo skriver at å rive eksisterende og oppføre ny bolig med moderne utforming blir stygt og lite miljøvennlig. Det vises til at gaten består av bebyggelse fra 1950-tallet, og at rekkehusene på vestsiden er tegnet av Thilo Schoder. Rekkehusene er ikke vernet, men dette er gjort i Kristiansand. Holteveien 38 ble bygget samtidig som rekkehusene og passer godt inn i bomiljøet.

Nordre del av Holteveien består hovedsakelig av eldre konsentrert bebyggelse fra 1950-tallet, mens det i området sør for Holteveien 38 er oppført småhusbebyggelse. Det nordre området omfattes også av en annen reguleringsplan. Selv om mye av småhusbebyggelsen er gammel, er det også oppført enkelte bygg i nyere tid, dette gjenspeiles av byggestilen. Byggestilen er mer variert sør for Holteveien 38. Nye tiltak vil normalt oppføres med en annen stil enn eldre bebyggelse, og det er ikke vedtatt verken vern eller en hensynssone i området med tanke på å bevare bebyggelsen.

I etablerte boligområder vil det over tid skje endringer, som her ved oppføring av et nybygg. Byggestil endres over tid, og hva som tillates styres hovedsakelig av reguleringsbestemmelsene. Ved å vedta en reguleringsplan som

tillater blant annet flate tak har kommunen åpnet opp for at ulike byggestiler kan blandes i eksisterende boligfelt, og det skal en del til for at tiltakets kvaliteter blir vurdert å være i strid med pbl. § 29-2.

Den omsøkte tomannsboligen er i samsvar med plan hva gjelder utforming, størrelse og høyde, og skiller seg ikke nevneverdig ut i forhold til annen småhusbebyggelse i området. Valgt takform er i samsvar med plan, og selv om det ikke er andre boliger med flate tak i umiddelbar nærhet, finnes det eksempler på ulik takvinkel på saltak, og det ligger en bolig med valmet tak rett sør for Holteveien 38.

Tiltakets visuelle kvaliteter er etter kommunens skjønn tilfredsstillende både i forhold til omgivelsene og tiltakets egenskaper i seg selv.

Konklusjon

Nabomerknadene tas ikke til følge.

## 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. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

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.

Vurdering av tiltaket

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310 i kommuneplanen, med fare for kvikkleire i grunnen. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare som følge av naturforhold. Det er i søknaden vedlagt en redegjørelse for grunnforholdene, jf. SAK10 § 5-4 bokstav g. Redegjørelsen er utarbeidet av fagkyndig foretak og det konkluderes med at tiltaket ikke vil påvirke områdestabiliteten negativt, og at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Geoteknisk vurdering er journalført i saksdokument 22/207-25.

Det forutsettes at avstand fra fyllingsfot til eiendomsgrense er minst 1,0 m ved terrengbehandling.

Den omsøkte tomannsboligen er i samsvar med regulert grad av 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.

Vann og avløp

Søknaden viser tilknytning til kommunale vann- og avløpsledninger i Holteveien 38 via eksisterende stikkledninger, se situasjonskart, 22/207-35. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vann og avløp.

Virksomhet Vann og avløp uttaler følgende:

«Vi har ingen innsigelser til det omsøkte tiltaket ifm. kapasitet på kommunal vannledning og overvannshåndtering...»

Virksomhet Vann og avløp har videre den 10.02.2022 godkjent søknad om vann- og avløpsarbeid.

Nordre Follo kommune har innført krav om syning av VA. Det skal gjennomføres to syninger, og begge 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. Informasjon om tilkobling og kontakt finner dere [her](#).

#### Overvann

Vedlagt søknaden er en redegjørelse og kart som viser løsning for håndtering av overvann, se saksdokument 22/207-35. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vann og avløp.

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 reguleringsbestemmelse § 14.

#### Renovasjon

Plasseringen av renovasjonsbeholdere er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Renovasjonsbeholdere skal plasseres i tråd med kommuneplan 2019–2030 § 4. Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til: [gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no](mailto:gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no).

#### Vei, atkomst og parkering

Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vei og park.

Virksomhet Vei og park har i vedtak av 16.05.2023 gitt tillatelse til endring av eksisterende avkjørsel i forbindelse med oppføring av tomannsbolig på eiendommen.

*«I henhold til veglova §§ 40-43 gis det tillatelse til oppgradering/endring av eksisterende avkjørsel som vist på vedlagt tegning «D-101 – Situasjonsplan\_Holteveien\_38». Avkjøringstillatelse forutsetter at:*

- *Byggetillatelse blir innvilget*
- *Avkjørselen skal utformes på en slik måte at overvann, søle, grus osv. ikke blir ledet inn på den offentlige veien.*
- *Mellom veibane og 50 cm mot eiendomsgrense skal være kun asfalt eller grus.*

*Tillatelsen gjelder kun opparbeidelse av avkjørsel fra offentlig veggrunn og fram til eiendomsgrensen, og gis på følgende vilkår:*

1. *Det må sendes inn dokumentasjon på at kravene til avkjørsel gitt i kommunens veinorm er oppfylt før oppgradert/endret avkjørsel tas i bruk.*
2. *Avkjørselen skal opparbeides iht. vedtaket.*
3. *Behandlingsgebyr etter kommunens gebyrregulativ på kr 4.370.- må betales innen forfall.*
4. *Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.»*

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 + 101,4 moh. for overkant gulv i underetasje.

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 –første bruksenhet	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	1 300
Registreringsgebyr – andre bruksenhet	Vnr. 21	Gebyrregulativet § 3-3	kr	180
Saksbehandlingsgebyr tomannsbolig	Vnr. 81	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	40 200
<b>Sum behandlingsgebyr</b>			<b>kr</b>	<b>46 080</b>

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

Elisabeth Nygård  
juridisk rådgiver

Ellen Anita Holterhagen  
Virksomhetsleder Byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:

BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik

Kopi til:

Fjellheim Anja

FOLLO BRANNVESEN IKS

Nordre Follo kommune - Vei og Park

Jon Lykke

Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

Linda Brudvik Bern

Erik Bern

Kjersti Marie Ellewsen

Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

JANNAT EIENDOM AS

Glenn Kragfoss



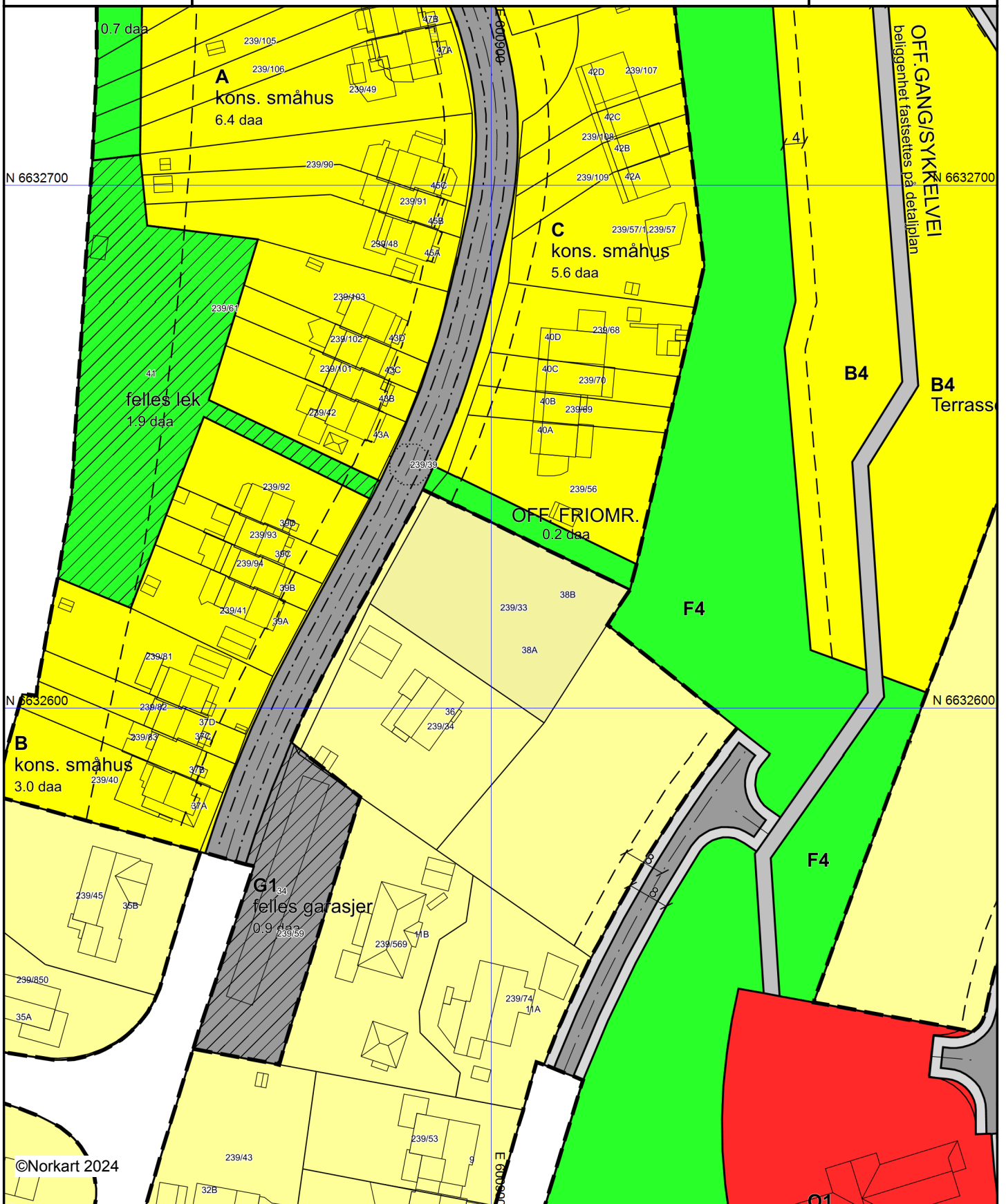
# Reguleringsplankart

Eiendom: 239/33  
Adresse: Holteveien 38A  
Dato: 17.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2024

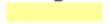
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Friområder
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268208/agshivnbjg>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# KORT OM OSS



## Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46

ml@eie.no

EIE Fornebu

# Premium rådgivning

## **EIE Fornebu**

Møt en eiendomsmegler på Fornebu med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Fornebu kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)