Stasjonssvingen 48

Nabolaget Kråkstad - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Kråkstad stasjon Linje R22	5 min 0.4 km
Stasjonsveien Linje 525, 527	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Kråkstad skole (1-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	7 min 5.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 7.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kråkstad Samfunnshus - Nordre...	9 min

«God skole, gode veier, lite trafikk, familievennlig, høflige folk, rett og slett bra»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

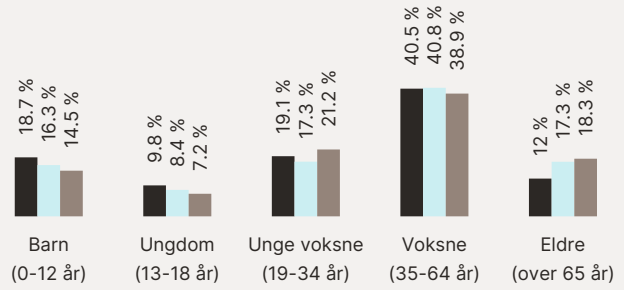
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kråkstad	1 113	414
Nordre Follo kommune	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kråkstad barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.7 km
Dynamitten barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 5.7 km
Skoghus barnehage (0-5 år) 73 barn	8 min 6.6 km

Dagligvare

Coop Extra Ski PostNord	7 min 6.4 km
Meny Ski Storsenter	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Støynivået
Lite støynivå 92/100

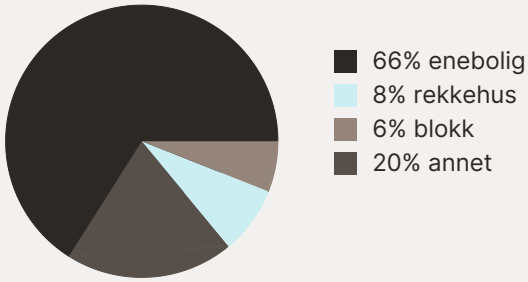
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

Kråkstadhallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Kråkstad skole Ballspill	10 min 0.9 km
Fresh Fitness Ski	7 min
Family Sports Club Ski	9 min

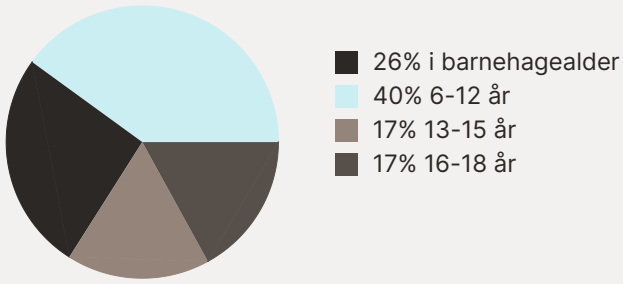
Boligmasse



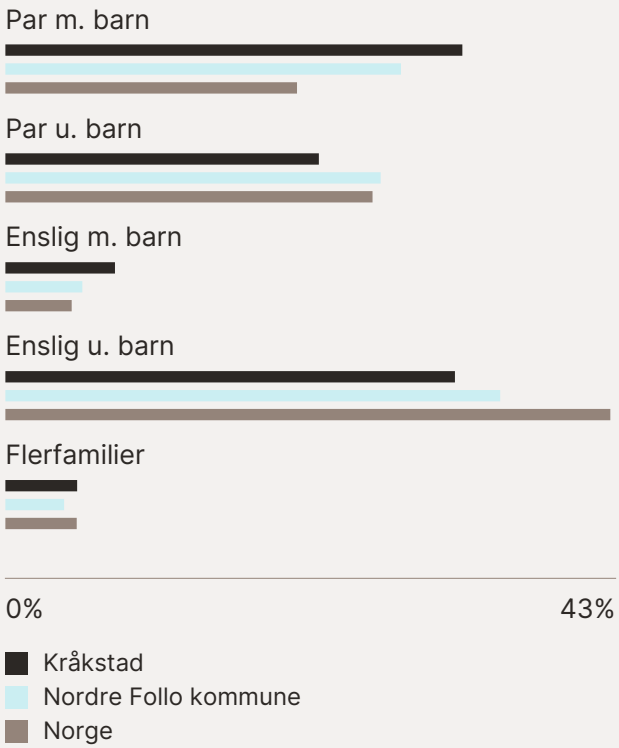
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	9 min
Apotek 1 Ski Storsenter	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

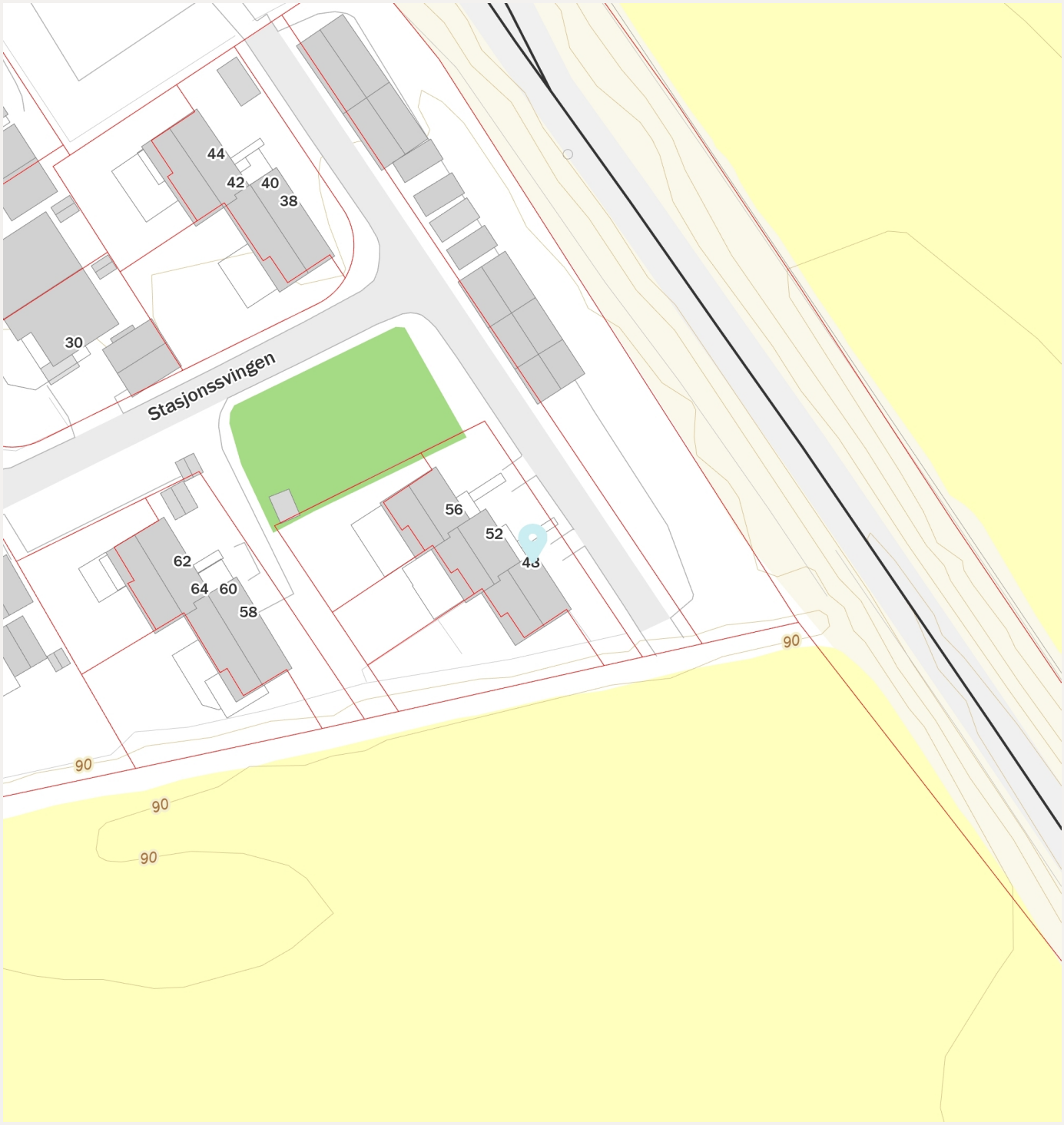


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Stasjonssvingen 48

Nabolaget Kråkstad - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

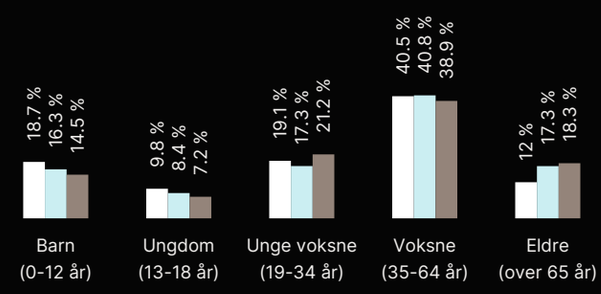
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Offentlig transport

Kråkstad stasjon Linje R22	5 min 0.4 km
Stasjonsveien Linje 525, 527	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kråkstad	1 113	414
Nordre Follo kommune	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Kråkstad skole (1-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	7 min 5.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 7.5 km

Barnehager

Kråkstad barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.7 km
Dynamitten barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 5.7 km
Skoghus barnehage (0-5 år) 73 barn	8 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kråkstad Samfunnshus - Nordre...	9 min

Dagligvare

Coop Extra Ski PostNord	7 min 6.4 km
Meny Ski Storsenter	9 min

«God skole, gode veier, lite trafikk, familievennlig, høflige folk, rett og slett bra»

Sitat fra en lokalkjent

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stasjonssvingen 48, 1408 KRÅKSTAD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 59, bnr. 30, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22477-1109 **Eiendomsverdi ref nr:** MC8052

Foretak: HAALAND TAKST AS **Takstingeniør:** Norvald Haaland

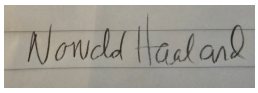
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haaland Takst AS

Haaland Takst AS utføre Tilstandsrapport, reklamasjonstakst, næringstakst og skadetakst både for private og bedriftskunder. Haaland takst tar også på seg mindre prosjektleder oppdrag og bygge oppdrag. Med 30 års erfaring innen tømrer/byggebransjen både innen nybygg og rehabilitering av små og store byggeprosjekt har Norvald stor innsikt i det byggetekniske. Videreutdannet som fagskole ingeniør på teknisk fagskolen inne bygg og anlegg. Takst utdanning fra byggmesterens takstseringsforbund som er et forbund som er fokusert på høy faglig kunnskap med byggmester erfaring.



Rapportansvarlig



Norvald Haaland

norvald@htakst.no

909 64 988





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i stål som er overflate behandlet
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendige sprosser.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås.
Malt balkongdør i tre med glassfelt og sprosser utvendig.
Terrasse med utgang fra kjøkken og stue. Impregnerte terrasse bord og rekkverk i tre som er malt. plexiplater på innside av rekkverk.
Trapp fra gateplan til 2.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat . Veggene og tak har malte slette flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har slette malte flater.
Gulvet er flislagt. Det er lagt flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom bak dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe med innedel i stue.
Hovedsikring 50 AMP. 10 automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

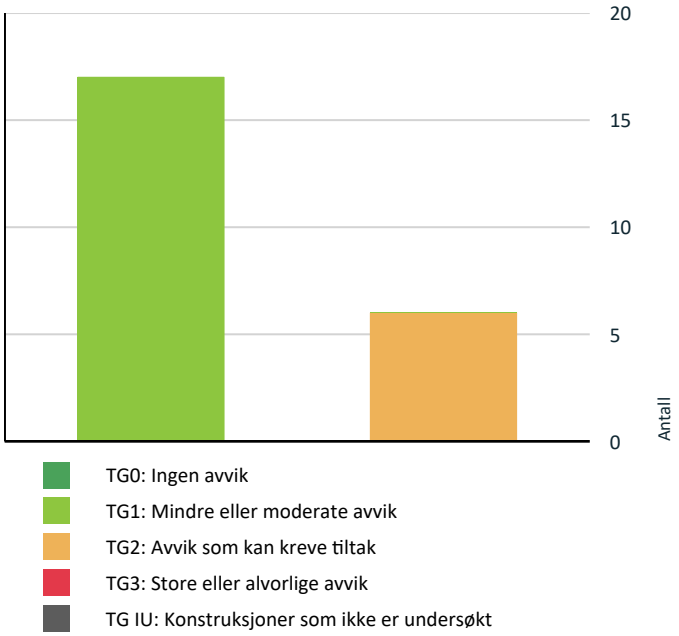
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest og disse forholdene stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål som er overflate behandlet

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning er noe værslitt og har noen sprekkskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens for værslitt og sprekkskader er kortere levetid.
Det anbefales å male utvendige overflater.
Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduer ved terrassen har stedvis forhøyede fuktverdier. Det anbefales oppfølging for å avklare årsak og eventuelle tiltak.

Sprosser på to vinduer er løse og bør festes.

Noen vinduer var vanskelige å åpne og lukke ved befaring, og det anbefales justering eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre vinduene ved terrassen, da forhøyede fuktverdier kan føre til råteskader og redusert levetid.

Løse sprosser bør festes for å unngå skade og sikre funksjonalitet.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller vedlikeholdes for å sikre god brukervennlighet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere skader på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås.
Malt balkongdør i tre med glassfelt og sprosser utvendig.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra kjøkken og stue. Impregnerte terrasse bord og rekkverk i tre som er malt. plexiplater på innside av rekkverk.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra gateplan til 2.etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat . Veggene og tak har malte flater. later.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

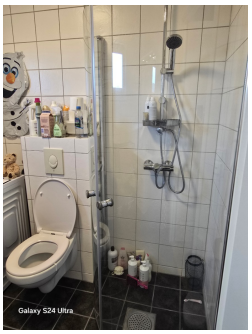
Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har slette malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen fuger og fliser som har sprukket opp.
Flis har skallet av i et hjørne.
Det er inspeksjonsluke til vegghengt wc i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger og fliser med sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre skader på underliggende konstruksjon.

Avskallet flis i hjørnet bør repareres for å opprettholde overflatens tetthet og estetikk.

Inspeksjonsluke i våtsone bør kontrolleres jevnlig for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer, da dette området er ekstra utsatt for fukt.

Konsekvensen av ikke å utbedre disse forholdene er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det er dusjvegg som hindrer direkte vannsprut på inspeksjonsluke og sprekt flis i dag.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Det er lagt flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

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

• Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

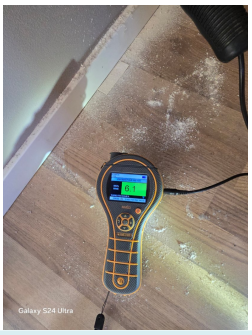
ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom bak dusj.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

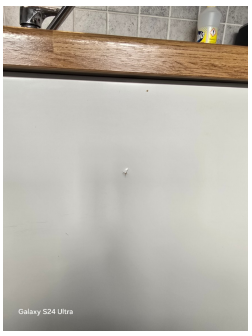
• Det er avvik:

Det er noen hakk og bruks merker i fronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens er forkortet gjenlevende levetid.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe med innedel i stue.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring 50 AMP. 10 automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget og det er registrert avvik ved visuell kontroll.

For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

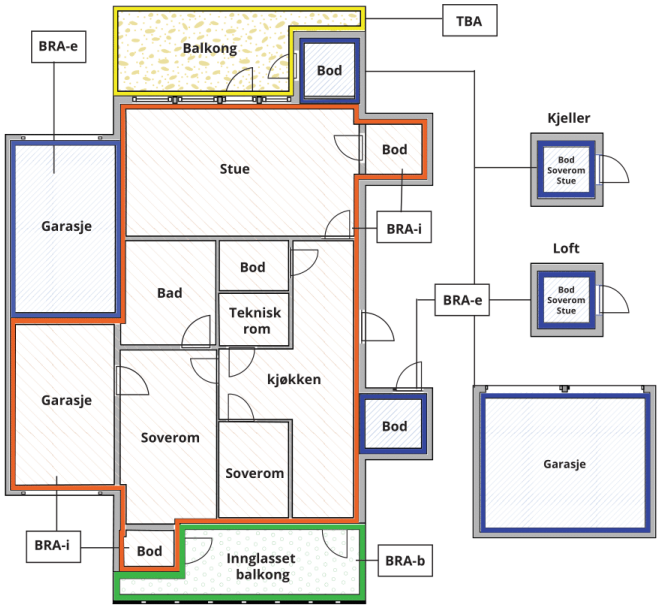
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	48	5		53	6
SUM	**48**	**5**			**6**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom	Bod 2	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet. BRA-e er utvendig bod. TBA er terrasse med tilgang fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest og disse forholdene stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Norvald Haaland	Takstingeniør
	Rebecca Franzisca Julås	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	59	30		2	370 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Stasjonssvingen 48

Hjemmelshaver
Julås Rebecca Franzisca

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentralt med kort vei til Offentlig transport. Solrikt.

Adkomstvei
Adkomst fra offentlig vei til private veier inne på området.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledninger.

Regulering
Regulert område

Om tomten
Fellesareal opparbeidet med asfalt og plen, parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Stasjonssvingen 48, 1408 KRÅKSTAD

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stasjonssvingen 48	Stasjonssvingen 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ca 8 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Julås, Rebecca Franzisca

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet motor til varmepumpe utvendig

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Follo Varmepumpeteknikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Enkelte riss i fuger på bad

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre eller sølvkre ble observert ved innflytting i 2018. Det ble satt ut feller. Etter at feller ble satt ut ble problemet borte

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63669192

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rebecca Franzisca Julås	**2026-04-22**

Identification

Rebecca Franzisca Julås

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rebecca Franzisca Julås	22/04-2026 15:19:54	BankID OIDC High

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Stasjonssvingen 46, 1408 KRÅKSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 890 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 890 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 890 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

Delareal	890 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	890 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_3

Delareal	890 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_6

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	254 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=254)
Navn	DAMPSAGVEIEN 4 MFL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2192/254_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 890 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	254A (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=254A)
Navn	DAMPSAGVEIEN 4 M.FL.
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Delarealer	**Delareal** 890 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS2 felt c

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201903)

Navn	HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

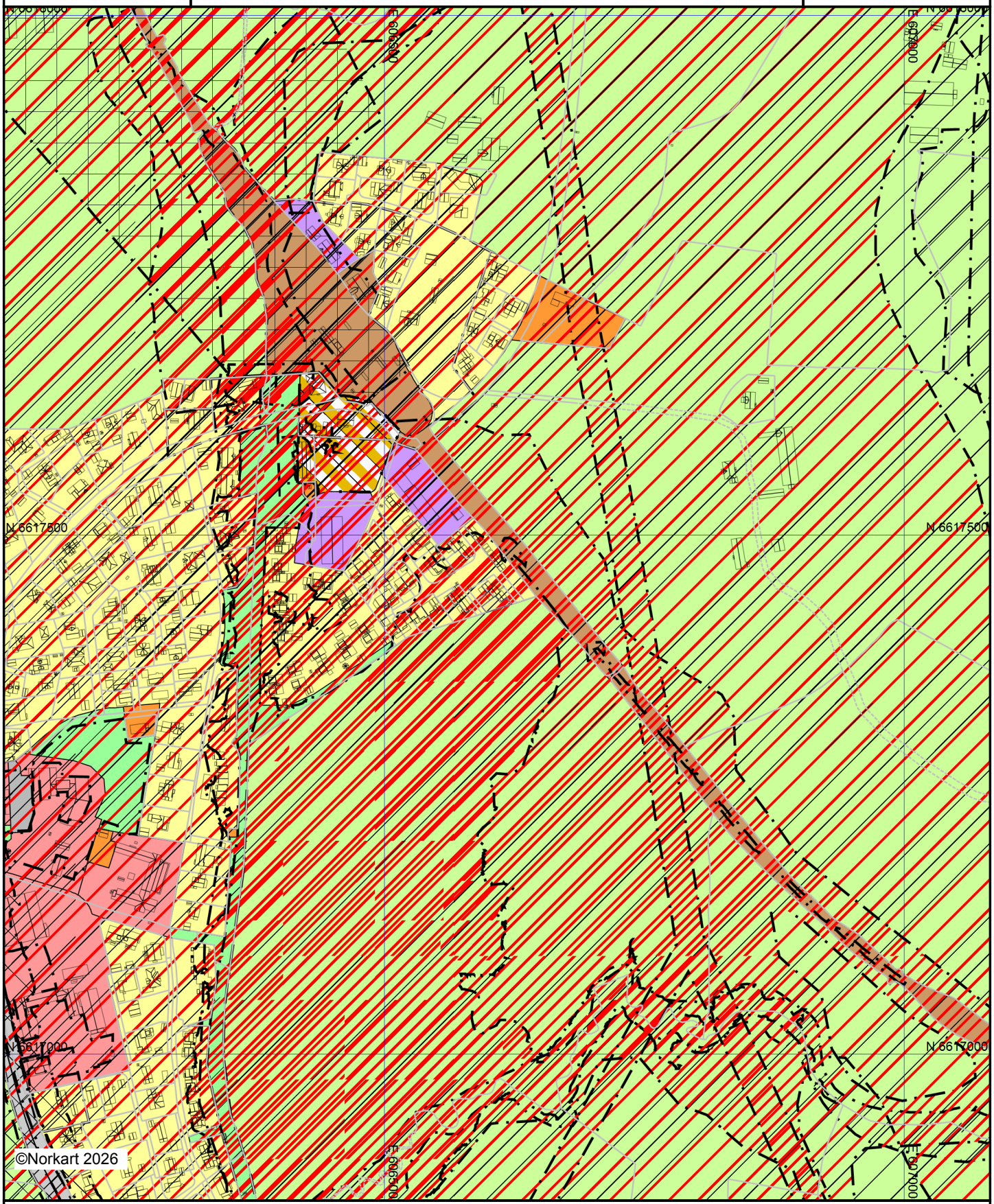
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/30/0/1
Adresse: Stasjonssvingen 46
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

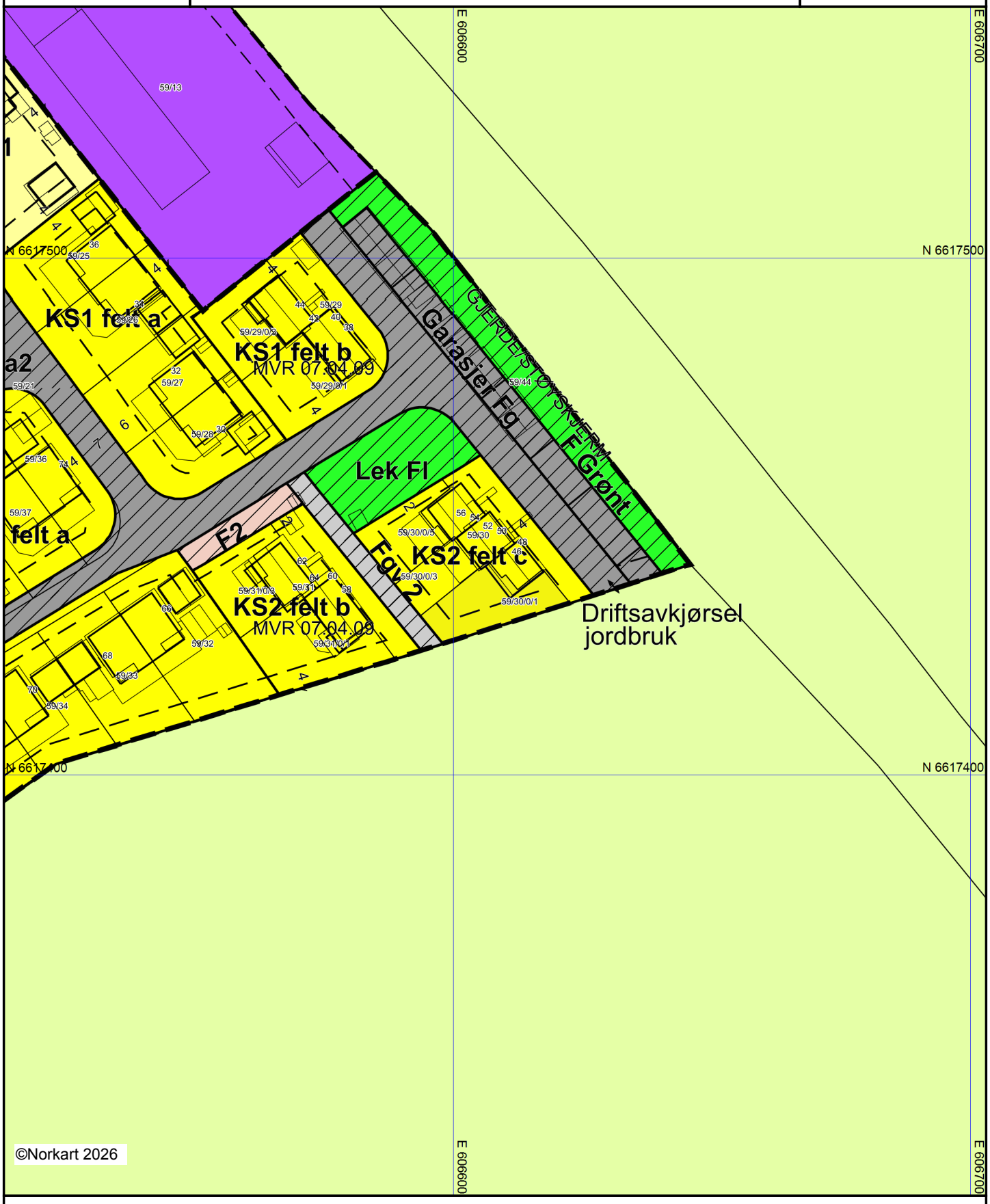
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/30/0/1
Adresse: Stasjonssvingen 46
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Område for industri/lager
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Jernbane
- Friområder
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Forretning/Kontor
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning

Ark. L 12/254

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 18.06.08

SKI KOMMUNE
Reguleringssjef

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DAMPSAGVEIEN 4 M.FL, DEL AV KRÅKSTAD TETTSTED NORD

Reguleringsplankart datert 14.01.08.

Dato: 14.01.08. Sist endret 19.05.08.
(Nytt tillegg til § 5b tatt inn i hht. kommunestyrets vedtak av 18.06.08.)

§1 FELLESBESTEMMELSER

a. Utomhusplan
Sammen med første søknad om rammetillatelse for bolig kreves det utarbeidet utomhusplan som skal dekke hele reguleringsområdet. Planen skal i tillegg til bygninger vise adkomstforhold, felles støyskjermingstiltak, parkeringsplasser, vegetasjon, veibelysning, terrengbehandling, lekeplassutstyr, og felles areal for avfall mv.

b. Avkjørsler
Atkomst skal være som angitt på plankartet.
Detaljert plassering av avkjørsler skal vises i utomhusplanen.

c. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy og vibrasjoner fra jernbanen. Støynivået skal være i samsvar med miljøverndepartementets retningslinjer veileder T-1442 *"Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"*, tabell 2, og gjeldende norsk standard for støy og vibrasjoner (NS 8175 og NS 8176). Beregninger skal utføres senest i forbindelse med rammesøknaden. Nødvendige tiltak skal være etablert før boligene gis brukstillatelse. Aktuelle skjermingstiltak skal gis en estetisk utforming og tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farvevalg m.v.

d. Forhold mot jernbanen
Jernbaneverket har rett til å sette opp nødvendige sikkerhetsgjerder og foreta avbøtende tiltak inn på eiendommene utenfor byggegrense mot jernbanen.
Kommunen kan ikke gi dispensasjon i henhold til Plan og bygningslovens § 7 for noen tiltak, inkludert bruksendring, nærmere jernbanen enn 30 meter, uten Jernbaneverkets samtykke.

e. Rekkefølgebestemmelse om gjerde mot jernbanen
Før boligområde KS1-3 gis brukstillatelse må det være opparbeidet min. 1,8 meter høyt sammenhengende gjerde eller støyskjerm mot jernbanesporet som hindrer barn og andre adkomst til jernbanesporene.

f. Universell utforming
Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer og bebyggelsen.

g. Skolekapasitet
Av hensyn til skolekapasitet, skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet. Slik godkjenning skal foreligge før boligbygging igangsettes.

§2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. FRITTLIGGENDE SMÅHUS-BEBYGGELSE (B1)

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0 %, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0 %.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging eller utvidelse av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m^2. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m^2 for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

§3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. KONSENTRERT SMÅHUS-BEBYGGELSE (KS)

a. Formål
Områdene skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse og sammenhengende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med maks. 6 boenheter pr. bygning.

b. Tomteutnytting
Grad av utnyttelse for boligområdene settes til 30 % BYA medregnet garasje og parkering. Dersom det ikke oppføres garasjer samtidig med boligene, skal det ved beregning av BYA avsettes et areal på minst 18 m² pr. bolig for senere oppføring av garasjer.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6.0m og maksimal mønehøyde er 8,5 m. Ved pulttak kan høyeste gesims være 7.0m.
For garasjer er maks gesimshøyde 3.0 m og maks mønehøyde 5 m, ved pulttak kan høyeste gesims være lik mønehøyde. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

d. Garasje/parkering
Parkering kan skje i fellesanlegg eller på egen eiendom. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav én skal være garasjeplass.

Frittliggende garasje/bod kan plasseres inntil 5 meter fra formålsgrense langs felles adkomstvei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veien, og 1,5 meter fra formålsgrense når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med veien.

e. Krav til uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det være minimum 25kvm uteoppholdsareal (MUA) samlet til privat og/eller felles bruk.

f. Krav til bebyggelsesplan
Området skal utbygges i samsvar med tilhørende bebyggelsesplan/illustrasjonsplan datert 14.01.08. Dersom en vil søke rammetillatelse for bebyggelse som avviker vesentlig fra denne, skal det fremmes ny bebyggelsesplan innenfor de rammene reguleringsplanen fastsetter. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det oppføres hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbygningsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

§4 OFFENTLIG KJØREVEI

a. Utforming
Offentlig kjørevei opparbeides iht. Ski kommunes krav til kommunaltekniske anlegg. Byggeplan skal være godkjent av kommunens driftsavdeling før igangsetting av arbeidene.

§5 FELLESOMRÅDER

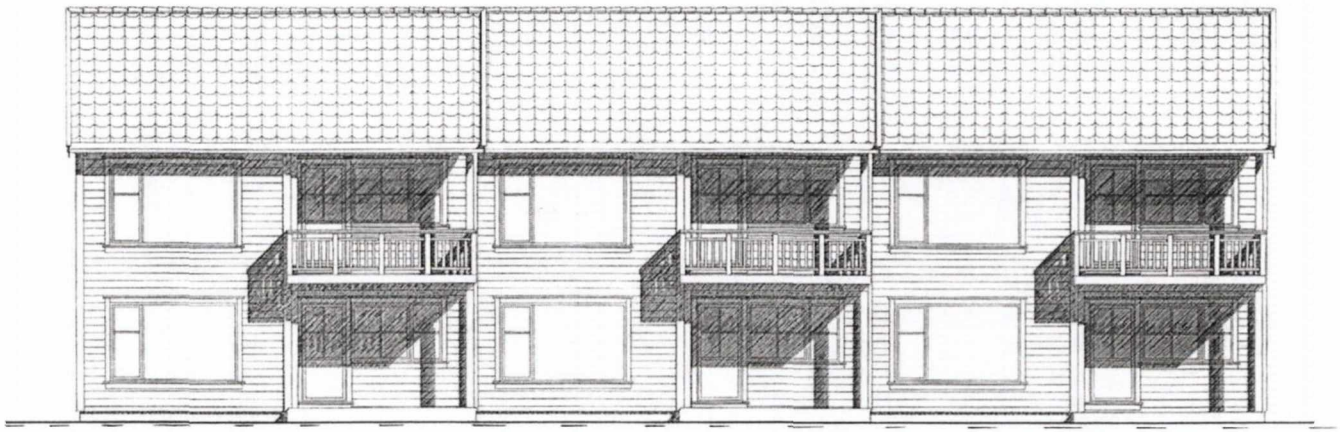
a. Felles adkomstvei Fa
Felles adkomstvei Fa1 skal være felles for eiendommene gnr. 60 bnr. 26, gnr. 59 bnr. 21 og 23, samt framtidig utskilte parseller fra disse, og landbrukseiendommen gnr. 59 bnr. 1 og 7.

Felles adkomstvei Fa2 skal være felles for gnr. 59 bnr. 21 og 23, samt fremtidig utskilte parseller fra disse, og landbrukseiendommen gnr. 59 bnr. 1 og 7.

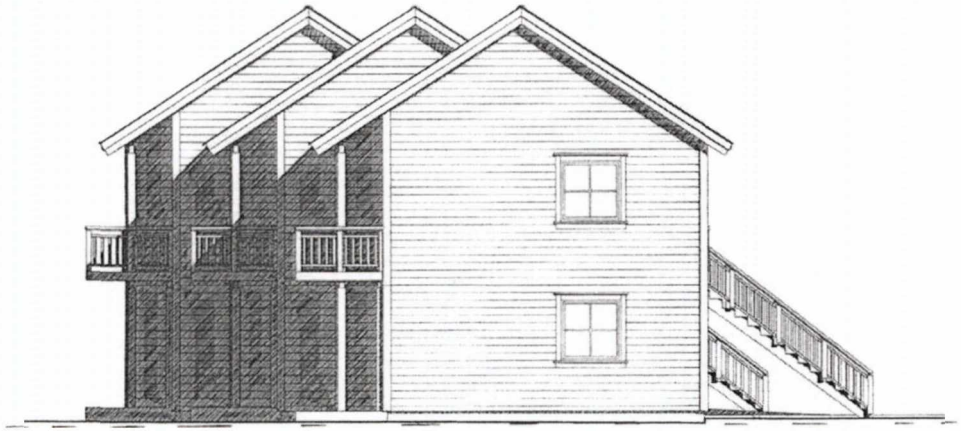
b. Fellesområde for lek Fl
Fl skal være felles for gnr. 59 bnr. 21 og 23, samt framtidig utskilte parseller fra disse. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger, og skal utføres i.h.t. Ski kommunes vedtekt til Plan- og bygningslovens §69.3 samt anbefalinger knyttet til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
Lekeplassen må fysisk skjermes mot trafikkarealet.

d. Felles gangareal Fgv
Fgv1 skal være felles gangvei for eiendommene gnr. 6 bnr. 113, gnr. 59 bnr. 21 og 23, samt framtidig utskilte parseller fra disse.

e. Annet fellesareal F
Fellesområde F1 og F2 er felles for gnr. 59 bnr. 21 og 23, samt framtidig utskilte parseller fra disse. Områdene skal nyttes til felles infrastruktur og servicefunksjoner, som stativer for avfall, postkasser, trafo, pumpestasjon, tavleskap, snøopplag mv.



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

	BRA
Hovedplan	144.70
Etg.plan	144.70
Sum i m²	289.40
BYA	192
Grunnflate	158.3

BRA pr. leilighet = 96.8 m²

Sum alle 6 boenheter

Rev B	besøksstandard	26.11.08 MG
Rev A	Flat himling / Bod	30.09.08 MG

Fasader

Rogne og Lunby

Tiltakshaver: Rogne og Lundby

Byggeplass: Stasjonssvingen 46, 48, 50, 52, 54, 56

Kommune: Ski G.nr: B.nr:

Tegn: MG | Arkitekt: Mette Grøstad | Type: 6-mannsbolig

Dato: 17.09.08 | Tegn.nr: 504

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: dale

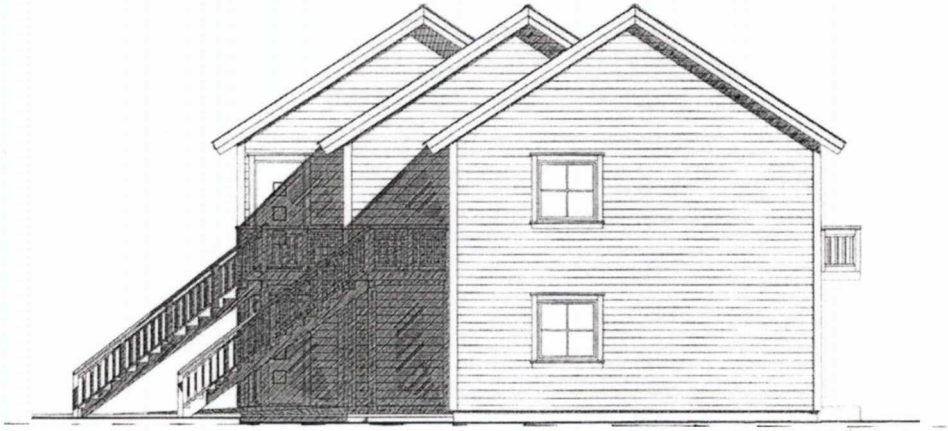
ARKITEKTKONTORET IHT

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Rev		
B	Besøksstandard	26.11.08 MG
A	Flat himling / Bod	30.09.08 MG

Fasader

Rogne og Lundby

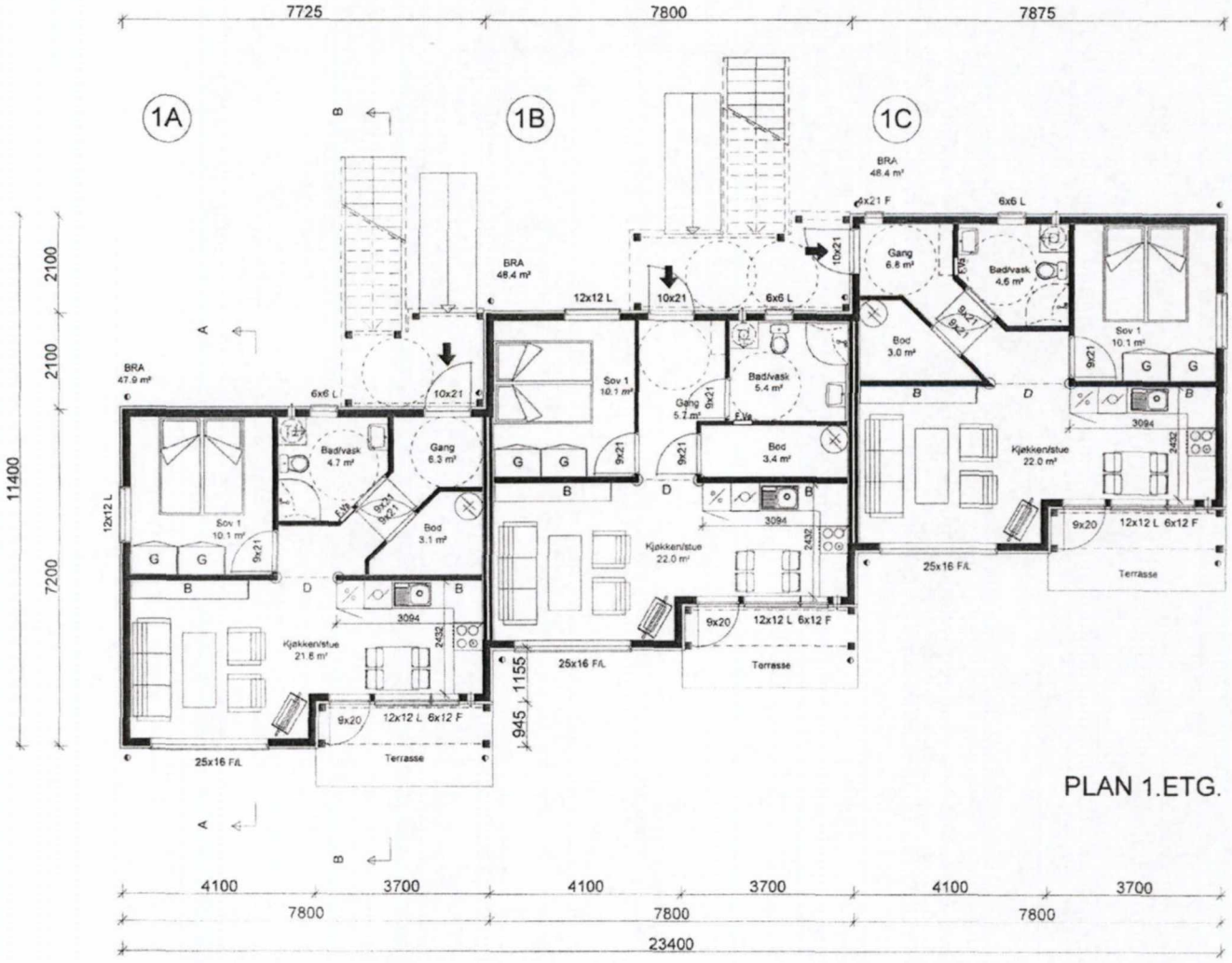
Tiltakshaver:	Rogne og Lundby			
Byggeplass:	Stasjonssvingen 46, 48, 50, 52, 54, 56			
Kommune:	Ski		G.nr:	B.nr:
Tegn:	MG	Arkitekt:	Mette Grøstad	Type:
Dato:	17.09.08	Tegn.nr:	505	6-mannsbolig
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	dale	

ARKITEKTKONTORET IHT

www.iht.no

Data Design System

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i



PLAN 1.ETG.

Rev B	Besøksstandard	26.11.08 MG
Rev A	Flat himling /Bod	30.09.08 MG

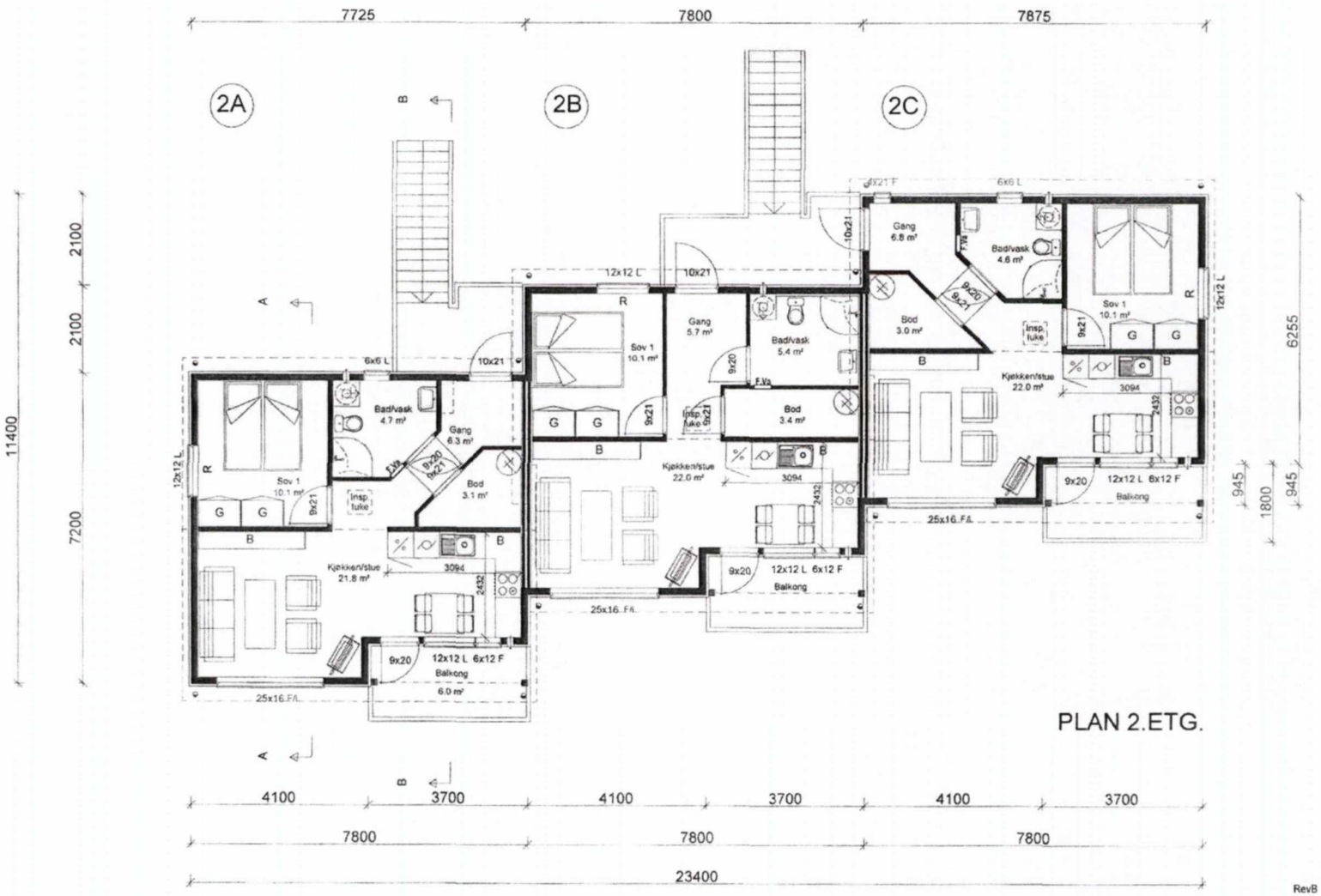
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
L = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Plan 1 etasje

Rogne og Lundby	Tiltakshaver: Rogne og Lundby			
	Byggeplass: Stasjonssvingen 46, 48, 50, 52, 54, 56			
	Kommune: Ski		G.nr:	B.nr:
	Tegn: MG	Arkitekt: Mette Grøstad		Type:
	Dato: 17.09.08	Tegn.nr:	501	6-mannsbolig
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr:	dale	

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



PLAN 2.ETG.

RevB	besøksstandard	26.11.08 MG
RevA	Flat himling/Bod	30.09.08 MG

Plan 2 etasje

Rogne og Lunby	Tiltakshaver: Rogne og Lundby			
	Byggeplass: Stasjonssvingen 46, 48, 50, 52, 54, 56			
	Kommune: Ski		G.nr:	B.nr:
	Tegn. MG	Arkitekt: Mette Grøstad		Type:
	Dato: 17.09.08	Tegn.nr: 502		6-mannsbolig
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr: date		

ARKITEKTKONTORET IHT www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
L = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Ski kommune

Follohus AS
Haugenveien 1

1400 SKI

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 59/30 - Jnr.: 09/1420-11 17544/12 | Dato: 09.10.2012

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 19.09.12 og kontrollerklæringer mottatt 19.09.12.

Tiltaket:	oppføring av seksmannsbolig.
hele tiltaket Byggested:	Stasjonssvingen 46, 48, 50, 52, 54 og 56, gnr./bnr. 59/21 og 23.
Tiltakshaver:	Rogne & Lundby eiendomsutvikling AS.

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert ihht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll § 29.

I henhold til plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll § 34 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Rogne & Lundby eiendomsutvikling AS, Haugenveien 1, 1400 Ski.
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 59/30/0/1

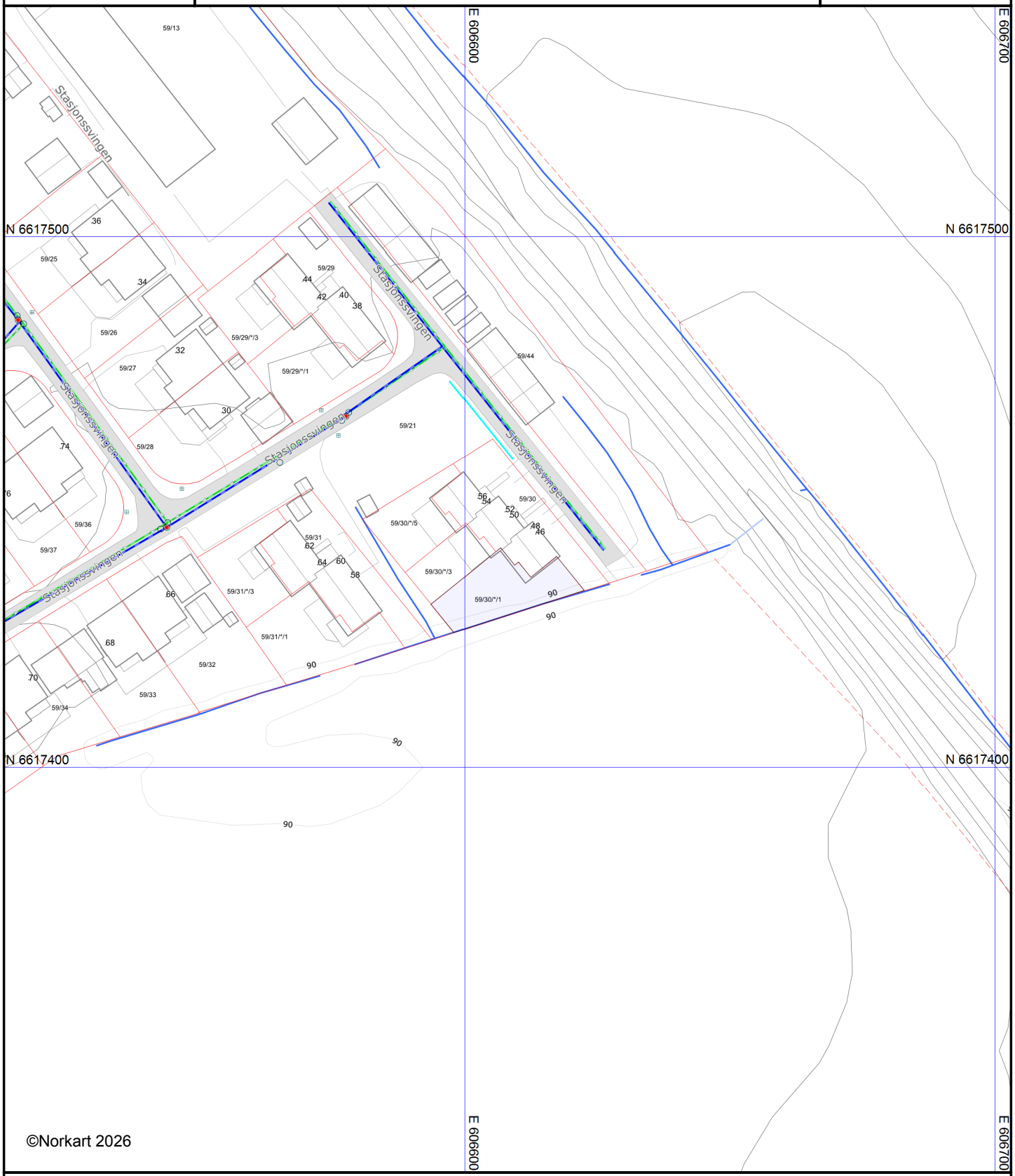
Adresse: Stasjonssvingen 46

Dato: 20.04.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Vedtekter for Stasjonssvingen grendelag

§1
Grendelagets navn er: STASJONSSVINGEN GRENDELAG

§2
Grendelagets formål er ivaretakelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, seksjonseiere og medeiere av fellesområder. Grendelaget skal også ha ansvar for drift og vedlikehold av de anlegg og installasjoner innenfor feltets reguleringsgrenser som ikke er overtatt av kommunen eller som ikke den enkelte boligeier har ansvar for innenfor sin eksklusive tomt. Dette gjelder blant annet drift og vedlikehold av veger, gatelys, fellesareal herunder lekeplasser, og kabler og ledninger som ligger i disse veger og på disse steder.

§3
For eiere av boligeiendom hvor det er pliktig medlemskap i grendelaget, vil denne plikten eksistere for disse og deres rettsetterfølgere. Erverver av slik eiendom hvor det er pliktig medlemskap i laget, blir automatisk medlem av grendelaget og medlemskapet opphører ved salg av boligeiendommen. Grendelaget består av 30 medlemspliktige boligeiendommer.

§4
Grendelaget skal ha et styre bestående av fra 3-5 medlemmer. Styrets medlemmer velges for to år om gangen, slik at omtrent halvparten av styrets medlemmer overlapper hverandre. Styremedlemmer kan ta gjenvalg. Dersom stemmelikhet ved avstemminger i styret skal styrets leder ha dobbeltstemme. Medlemmene plikter å ta tillitsverv i tur og orden i grendelaget. Det skal etterstrebes at både 2-mannsboliger og leilighetene er representert i styret. Styret forvalter lagets anliggender.

§5
Årsmøtet fastsetter kontingenten til laget. I særlige tilfeller kan årsmøtet frita et medlem fra å betale for et bestemt tidsrom.

§6
Medlemmenes mislighold av medlemsforpliktelser kan gi grunnlag for sanksjoner. Sanksjonene avgjøres av årsmøtet.

§7
Økonomiske investeringer utover anvendelsen av årskontingent til lagets formål, krever 2/3 flertall av møtende medlemmer på årsmøtet.

§8
Årsmøtet er grendelagets overordnende organ. Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkallelse til årsmøte skjer med minst 4 ukers varsel. Innkallelsen angir de saker som skal behandles. Saker som ønskes behandlet av medlemmene skal sendes skriftlig til styret innen 2 uker før årsmøtet. Årsmøtet ledes av styrets leder dersom ikke annen møteleder velges. På årsmøtet har hver boligeiendom/boligseksjon 1 stemme. Et medlem kan la seg representeres ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Årsmøtet er ikke beslutningsdyktig dersom færre enn 1/3 av grendelagets medlemmer er representert.

§9 På årsmøtet skal behandles:
1. Styrets arbeid foregående år.
2. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Fastsettelse av eventuelle honorarer.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balansen.
5. Valg av styreleder og styrets medlemmer.
6. Fastsettelse av kontingent.
7. Andre saker som er varslet i forbindelse med innkallingen til årsmøtet.

§ 10
Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når boligeier som representerer minst 1/4 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

§11
Oppføring av garasjer, uteboder eller tilsvarende småbygg skal være av en slik form og stil at det passer inn i den estetiske utformingen til resten av feltet. Garasjer til tomannsboligene forventes oppført tilsvarende som skisser utarbeidet av Follohus, med stil og takvinkel lik boligene. Alle byggesaker behandles av kommunen, men kommunen forventer en forhåndsuttalelse fra styret.

§12
Farger på bygningene skal utføres i diskrete, nøytrale og unisone fargetoner og stil som resten av feltet. Alle bygningene skal ha én hovedfarge, dette gjelder både 2-, 4- og 6-mannsboligene. Listverk og vindusrammer bør utføres med en sekundærfarge som er ton-i-ton med hovedfargen.

Garasjer som tilhører én enkelt bolig skal utføres i samme farge som boligen. Garasjer som deles av flere boliger skal ikke ha delt farge, men holde seg til fargen på en av boligene eller en farge som passer i samme diskrete og nøytrale fargetone som nevnt over.

§13
Husordensregler og Parkeringsbestemmelser er beskrevet i egne dokumenter.

§14
Endringer i grendelagets vedtekter skal godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Parkeringsbestemmelser Stasjonssvingen grendelag

1. FORMÅL
Disse vedtektene skal regulere parkeringen på Stasjonssvingen Grendelags område for å sikre en forsvarlig parkering og best mulig utnyttelse av disponible parkeringsplasser for kjøretøy. Parkeringsbestemmelsene er hjemlet i Grendelagets vedtekter.

2. GYLDIGHETSOMRÅDE
Disse vedtektene gjelder på hele den eiendom som eies av Stasjonsvingen Grendelag, inkludert felles
parkeringsplass, plass for garasjer, gangveier, lekeplass og øvrige områder.

3. BRUK AV FELLES PARKERINGSPLASS/GARASJE
Parkeringsplassen/garasjeanlegget er eksklusiv for seksjonseierne I Grendelaget og hver seksjonseier har en tinglyst rett til en garasje. Medlem som enten eier eller disponerer kjøretøy, plikter å bruke parkeringsplassen/ garasjen for parkering av dette. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen/garasjen til annet formål. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen/garasjen til andre enn beboere i Stasjonssvingen Grendelag. Parkeringsplassene er forbeholdt beboerne og deres gjesters kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller utenom de merkede parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å nytte felles parkeringsplasser eller andre deler av Grendelagets eiendom til å sette fra seg tilhengere, båter, campingvogner ol uten styrets godkjennelse. Det er heller ikke tillatt å hensette biler som ikke er i normal bruk (avskiltede biler, vinteropplag etc) på grendelagets eiendom.

4. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE
Parkering på egen eiendom er kun tillatt for de som har avsatt plass til garasje/parkering i hht reguleringsplanen for området. Styret kan gi dispensasjon etter søknad. Parkeringen må ikke være til hinder for bruk av garasjene, trafikken eller hindre andre parkerende. For parkering av kjøretøy over 2x5 m på merket plass, kreves det dispensasjon fra styret. Kjøring på eventuelle gangveier begrenses til det høyst nødvendige. Parkeringen må ikke være til hinder eller sjenanse for andre beboere.

5. REAKSJONSMIDLER
Overtredelse av disse bestemmelser vil kunne medføre borttauing for eierens egen regning og risiko. Borttauingskostnader påløper fra det tidspunkt borttauing er bestilt, selv om eier i mellomtiden skulle ha flyttet bil, henger mv. selv.

6. ANDRE BESTEMMELSER
Parkeringsvedtektene godkjennes av årsmøtet og endringer må godkjennes med 2/3 flertall. Forøvrig vises til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Stasjonssvingen Grendelag.