Kongleveien 4C, 1406 SKI



PROPR.NO

Selger
Mikal Rohde
40855555

Prisantydning
3 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 129 Bnr. 285 Snr. 90

Sentral, effektiv og stilren total-renovert 2-roms selveierleilighet, terrasse. God planløsning. Be om privat visning.

PRISANTYDNING
kr 3 500 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 8 948 kr

TOTALPRIS
kr 3 508 948 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 185 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 808 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
34kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
34kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
34kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1963



Stue - ut til terrasse



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken 2



Kjøkken 3



Kjøkken 4



Bad



Soverom



Gang



Uteplass - terrase

Tyder



Om boligen

Leiligheten ligger i et stille og rolig område, sentralt Øvre Hebekk, kun kort avstand til Ski sentrum og til marka. .Leiligheter er nettopp ferdig totalrenovert for ca. 1.000.000 NOK. Leiligheten er plukket ned til stenderverk og bygget opp på nytt, etter dagens bygg standard. Alt er nytt, også komplett hvitevarer på kjøkken.
Leiligheten ligger i 1 etasje med tilgang til en 24 kvm. ny sørvendt terrasse rett ut fra stuen.

Beliggenhet

En lys og flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Øvre Hebekk, kun kort vei fra Ski sentrum. Her bor du med Ski marka rett ved. Nærbutikk, barnehage, skole og buss i gangavstand fra eiendommen.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

3 500 000 kr (Prisantydning)
8 948 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 508 948 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
87 700 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

99 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 608 638 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil

eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

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

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

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

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

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KONGLEVEIEN 4 C, 1406 SKI

Gnr: 129 Bnr: 285 Seksjon: 90
3207 Nordre Follo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/09/2025
Utskriftsdato:	10/10/2025
Oppdragsnummer:	98215
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i småhus med to eksterne boder i kjeller. Det er opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder i en bod.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med med terrasse og have.
Parkeringsplass med opplegg for el-bil lader.

Standard

Nyoppusset leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
Leiligheten har blitt vesentlig oppusset med ny kjøkkeninnredning, nytt bad, nye overflater, nye vinduer, ny terrassedør, utlekting og etterisolering av yttervegger, og lydisolering av himling. Rør opplegg internt i leiligheten, samt avløpsrør og elektrisk anlegg er nytt. (sikringsskap og sikringer av ikke utskiftet ifølge dokumentasjon fra elektriker)

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1963 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mikal Rohde
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Boets representant: Mikal Rohde , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3207 Nordre Follo Gnr: 129 Bnr: 285 Seksjon: 90
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	25/5348
Hjemmelshaver:	Rune Iversen (bo)
Adresse:	Kongleveien 4 C, 1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	09/09/2025		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1963

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	34	34	0
Sum bolig:	34	34	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	34	0	0	23
Sum bolig:	34	3	0	23
Sum BRA:	37			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 0,6 m^2 og ca. 2,0 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2025

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.	
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato, TG 1 etter en helhetsvurdering. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.23 m². Terrassebord på bjelkelag, samt levegger og blomsterkasser i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er enkelte skruer i forbindelse med terrassebord for langt inn i panelet enkelte steder. TG 1 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pipeløp fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Ved etablering av nytt ilsted, skal dette meldes til brannvesenet.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.	
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2000, montert i en ekstern bod i kjeller, samt tilhørende røropplegg. Opplegg for vaskemaskin i bod.	
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Ved montering av opplegg for vaskemaskin i bod faller det inn krav om montering av automatisk vannstopper i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i tilkntyning til opplegg for vaskemaskinen. Bereder er av elde dato, og krav om lekkasjesikring kom først i 2010. Forholdet vurderes til å ha lav risiko, men det er gitt TG 2 i henhold til ns 3600. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Friskluftsventil i yttervegg på soverom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring signert og datert 10.10.2025 er fremvist for følgende arbeider:
El-innstallasjon i leilighet i forbindelse med rehabilitering ihht.tilbud.
Arbeidet er utført av ElektroIDE AS.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det fremkommer i dokumentasjon fra elektriker at det er benyttet eksisterende kurssikringer, det foreligger ikke dokumentasjon for eksisterende kurssikringer.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for eksisterende sikringer. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i bad, varmefolie i øvrige rom, med unntak av soverommet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge boets representant pusset opp i 2025.
FDV-dokumentasjon fra rørlegger er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Egenerklæring

Kongleveien 4C, 1406 SKI

11 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongleveien 4C	Kongleveien 4C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Rune Iversen (død) kjøpe leiligheten 13.5.1982. Eiendommen ble konvertet til selveier 21.3.1988.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Rohde, Mikal

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Komplett renovasjon sommeren 2025

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Beta VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Komplett renovasjon. Ny isolasjon i vegger og tak. Nye vinduer (alle)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kambygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Komplett renovert sommeren 2025.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroide AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Liten lekkasje av vann fra leilighet over. Medført at denne leiligheten nå har totalrenovert sitt bad og og soilrør er skiftet ut fra 2. etasje og i vår leilighet, ned til kjeller.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Soilrør er byttet ut og nabo over har totalrenovert sitt bad med ny membran.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Beta VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er lagt nye varmekabler på badet + varmematter i leiligheten (ikke på soverom)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kambygg / Elektroide

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Kamin er fjernet og røykrøret er tettet igjen

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Min svoger Rune Iversen har vært eier av eiendommen siden 1982. Han døde 21. januar 2025, og Mikal Rohde representerer arvingene - 2 søstre.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Rohde, Mikal

Date

2025-10-11

Identification

bankID Rohde, Mikal

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rohde, Mikal	11/10-2025 18:49:32	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hebekk Bs

Digitalt årsmøte avholdes 18. oktober - 21. oktober 2023

Selskapsnummer: 4199

OBOS

Velkommen til årsmøte i Hebekk Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. oktober kl. 09:00 og lukker 21. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4199

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hebekk Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eilev Øvstegård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Eilev Øvstegård trekker seg som styreleder.

Andreas Almeda Andersen stiller som kandidat frem til ordinært årsmøte i 2024.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Almeda Andersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.10.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.10.23
Selskapsnummer: 4199 **Selskapsnavn:** Hebekk Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Ole-Christian Aslaksen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Eilev Øvstegård er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Andreas Almeda Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Hebekk Bs

Møtedato: 13.06.23

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Haugenveien 13

Til stede: 19 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ole-Christian Aslaksen.

Møtet ble åpnet av Ole-Christian Aslaksen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Ole-Christian Aslaksen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Ole-Christian Aslaksen foreslått, og som protokollvitne ble Børge Løge foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Behandling av valg av leverandør av ladeanlegg for elbiler
(infrastruktur og ladebokser)

Vedtak: Alternativ 1 ble vedtatt.
22 stemmer for, og 1 blank stemme.

B Behandling av finansiering av ladeanlegg for elbiler
Vedtak: Vedtatt. 22 for, og 1 stemme mot.

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder:	Fører av protokollen:	Protokollvitne:
Ole-Christian Aslaksen /s/	Ole-Christian Aslaksen /s/	Børge Løge /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Hebekk Bs

Organisasjonsnummer: 847634162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. oktober kl. 09:00 til 21. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Eilev Øvstegård er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Eilev Øvstegård trekker seg som styreleder.

Andreas Almeda Andersen stiller som kandidat frem til ordinært årsmøte i 2024.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Almeda Andersen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Almeda Andersen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Eilev Øvstegård /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for Hebekk Boligsameie

Organisasjonsnummer: 847634162
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Haugenveien 13, 1423 Ski. (OBOS sine lokaler).

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Lars-Erik Kristiansen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Selvlukkende bom

Fremmet av: Mikael Sandøy

Det er mye trafikk og ulovlig parkering inne foran K6 og K8. Det har blitt lagt ut infoskriv i postkassene om at kjøring inn kun skal gjøres ved nødvendig av/pålessing og evt. ved vask av bil. Det er dessverre kjøring inn og ut flere ganger daglig også tilfelle med relativt høy hastighet da det var barn ute. Kjøringen er til sjenanse spesielt for oss som bor i K6 siden veien går 2meter fra husveggen/vindu til soverom osv. Foreslår derfor å sette opp en selvlukkende bom som forhåpentligvis vil stoppe den unødvendige kjøringen inn og ut hver dag.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Tilbygg av hus

Fremmet av: Buthaina al Akkad

Vi søker samtykke for tilbygg av boligen på Myrveien 17b.

Vi fikk tilattelse om dette tidligere i 2022 men fikk ikke startet med prosessen.

Vi har lagt til forrige søknad som vi sendte i 2022 som vedlegg.

Vi har også lagt til vedlegg av digitale modeller og plan av hvordan tilbygningen vil se ut.

Vi ønsker om å utvide boligen med et tilbygg sommeren 2025.

Vi vil utvide kjøkken og stueområdet ut mot hagen, og lage en større inngang. Vi vurderer også muligheten for å bygge to ekstra rom i kjelleren under det nye kjøkken- og stueområdet.

I 2022 fikk vi godkjent en tilsvarende søknad, men vi fikk ikke startet med prosessen.

Vedlagt ligger digitale modeller som viser hvordan huset vil se ut etter utbyggingen, samt søknaden fra 2022.

Dersom alt går etter planen, ønsker vi å starte byggingen mot sommeren.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi søker tillatelse til å utvide boligen vår med et tilbygg sommeren 2025.
> Tilbygget vil omfatte en utvidelse av kjøkken- og stueområdet ut mot hagen, samt en større inngang.
> Vi vurderer også muligheten for å lage to ekstra rom i kjelleren under det nye arealet, men dette er foreløpig usikkert.
> Vi ønsker å starte arbeidet mot sommeren og ber om styrets godkjenning for tiltaket.
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fiber

Fremmet av: Mikael Sandøy

Forslag om å legge om fra coax til fiber i sameiet. Jeg har foreløpig hentet inn 1 anbud, venter på 2 til. Dette vil sikre bedre driftsstabilitet og øke hastighet/båndbredde for de som er avhengig av det. Dette er noe vi må få gjennomført på sikt uansett.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremeldem (2 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Mehren
Mikael Sandøy

Følgende stilte til valg:
Heidi Mehren
Mikael Sandøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars-Erik Kristiansen
Jorunn Martinsen

Følgende stilte til valg:
Lars-Erik Kristiansen
Jorunn Martinsen

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Lars-Erik Kristiansen /s/

Vedtekter

Hebekk boligsameies vedtekter.

Sist endret 01.04.2003. (revidert mars 2019)

Vedtatt på årsmøte 02.04.2019

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 03.10.2024

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å sette seg inn i og etterleve disse vedtekter. Vedtektene regulerer plikter og rettigheter for styret, årsmøtet og den enkelte seksjonseiers.

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Hebekk Boligsameie.

Sameiet består av 92 seksjoner av gnr. 129, bnr. 285 i Ski kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiet.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

§ 2 - Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmene av sameiermøtet er seksjonseierne.

§ 3 - Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter - sameiermøtets kompetanse

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har husstandsmedlem møte og talerett i sameiermøtet.

Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge med.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 3 uker før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del, dog minst 3 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
- årsrapport fra styret,
- valg av styremedlemmer og varamenn, samt valg av valgkomité på 2 medlemmer,
- godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller annen valgt møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, som velges av sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

- fastsetting av vedtekter og endringer av disse,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, seksjonering eller bortfeste av deler av eiendommens areal.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 4 - Styret og styrets plikter

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges for to år såfremt annen tjenestetid ikke angis ved valget. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt. Styret velges av sameiermøtet.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret treffer alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5 - Disposisjons- og råderett

Kun fysiske personer kan eie seksjoner.

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet. Unntak gjelder for juridiske personer nevnt i eierseksjonsloven § 24 4. ledd a) – f), som til sammen kan erverve inntil 10 prosent av eierseksjonene.

Hver enkelt seksjonseier som eier en bestemt seksjon i sameiet, får alene grunnbokshjemmel for denne seksjon og herigjennom den fulle og hele disposisjonsrett med hensyn til pantsetting, salg og bortleie og annen mulig juridisk rådighet over seksjonen.

Dersom en seksjonseier leier ut eller selger sin seksjon m/garasje, skal han/hun påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt skikk og bruk i bomiljøet (husordensregler) og øvrige bestemmelser.

Ved salg, overdragelse og bortleie plikter seksjonseierne å melde dette skriftlig til styret for registrering.

Sameierne plikter å følge vedtekter, fastsatte husordensregler for "skikk og bruk i bomiljøet", sameiermøtets og styrets vedtak. Brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å fraflytte seksjonen med minst 6 måneders varsel, og gi pålegg om salg av seksjonen. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

Sameieiet/de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er for hver bruksenhet begrenses oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6 - Om bruk av hageareal, fellesareal og friareal

§ 6.1 Hebekk Boligsameie sine arealer deles i tilleggsareal og fellesareal.
Avgrensingen mellom arealene er definert i Arealplan datert 01.04.03.

§ 6.2 Definisjoner av begrepene:

Tilleggsareal: dekker areal som utgår fra den enkelte rekkehusseksjon og fra leilighetsseksjon i K2 og K4 til oppsatt avgrensning felles for husrekken.
Fellesareal: dekker det areal som ikke inngår i tilleggsareal, og som tjener fellesfunksjoner; eksempelvis lekeplasser og idrettsplass.

§6.3 Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett og særskilt vedlikeholdsplikt for definert tilleggsareal. Tilsvarende gjelder for seksjonseiere i 1. etasje i K2 og K4.

Arealet i den naturlige forlengelsen av bygningene disponeres av seksjonseierne i de enkelte rekkene i fellesskap. Seksjonseierne i rekken har særlig vedlikeholdsplikt for dette arealet.

Etter eierseksjonsloven kan areal som ikke er tinglyst som tilleggsdel, kun gis bruksrett for i 30 år. Styret vil utrede tingslysningsspørsmålet og komme tilbake til sameiermøtet i egen sak på et senere tidspunkt.

§ 6.4 Skader på private murer, gjerder o.l. som ligger utenfor den enkeltes grenser, må ikke belastes sameiet.

§ 7 - Vedlikehold

Alle arbeider, forandringer som den enkelte seksjonseier utfører i sin seksjon, må utføres lovlig slik at det ikke reduserer felles eiendomsverdi eller på annen måte medfører skade eller tap for andre seksjonseiere.

Det påhviler hver sameier ansvar for indre- og ytre vedlikehold av egen seksjon. I tilfeller hvor det er manglende ytre vedlikehold, kan styret pålegge seksjonseier å gjennomføre vedlikehold. Om dette ikke er brakt i orden tre måneder etter skriftlig varsel er gitt, kan styret få vedlikeholdet utført for sameiers regning.

- ***For rekkehusene gjelder følgende:***

  Utvendig vedlikehold som utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt mindre reparasjoner av eget tak, er for rekkehusene den enkelte seksjonseiers ansvar. Ansvar for vedlikehold/utskifting av gavlvegger tilligger seksjonseiere i hver husrekke i fellesskap. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør og dersom det oppstår behov for total rehabilitering/utskifting av tak.
  Større tiltak/oppgraderinger som omfatter *alle* rekkehusene/seksjonene *kan* gjennomføres samlet og finansieres ved låneopptak. Slike tiltak må i tilfelle legges frem for og godkjennes av sameiermøtet.

- ***For hybelhusene gjelder følgende:***

  Utvendig vedlikehold av hele huset, som utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord, vedlikehold av piper og lufteanlegg, reparasjon av tak, takrenner og nedløpsrør er seksjonseierne i de to hybelhusenes ansvar. Utbedring finansieres gjennom løpende fellesavgifter/låneopptak, alt etter omfang og behov. Tiltak skal meldes til og godkjennes av styret, evt. sameiermøtet. Innvendig vedlikehold av oppganger og kjellere er berørte seksjonseieres ansvar i fellesskap.

Øvrig fellesareal, herunder eiendommens stikkledningsnett, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette anses nødvendig. Det skal tas rimelig hensyn til berørte seksjonseier(e).

§ 8 - Bygningsmessige arbeider etc.

Seksjonseierne i den enkelte rekke skal enes om ytre bygnings- og fasademessige endringer, herunder bytte av dører, markiser mv. Se også omtale under vedlikehold, jf. § 7 ovenfor.

Endring av utvendig farge skal forelegges og godkjennes av styret.

Søknad om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i skal legges frem for og godkjennes av sameiermøtet. Søknader sendes styret. Skal saken behandles på ordinært sameiermøte, må søknadene sendes inn i god tid slik at det er tid til forsvarlig saksbehandling.

I tilfeller hvor ikke alle i en husrekke søker om bygging samtidig, skal søknaden fra den (de) som ønsker å bygge, på forhånd være forelagt og godkjent av de øvrige seksjonseiere i vedkommende husrekke. Øvrige seksjonseiere i husrekken er forpliktet å bygge likt ved senere utbygging. Tilsvarende gjelder ved utbygging av inngangsparti mot stikkvei. Her må i tillegg ikke bredde på stikkvei bli mindre enn 4 meter.

Først etter godkjenning i sameiermøtet kan byggesøknader fremmes for bygningsmyndighetene.

§ 9 - Fellesutgifter/sameiernes plikter

Seksjonseierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter. Sameiet tegner huseierforsikring inkl. garasjeanlegget på vegne av alle seksjonseiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, skal seksjonseieren selv dekke egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold hvor sameiet har ansvar, dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må selv forsikre sitt innbo, bygningsmessige innredninger og eventuelle tilbygg.

Kommunale avgifter for hybelhusene i Kongleveien 2 og 4 dekkes inn sammen med innbetaling av de månedlige fellesutgiftene.

Utgifter til renter og avdrag knyttet til sameiets felles låneopptak, er fellesutgifter som likefordeles mellom berørte seksjonseiere iht vedtak fra sameiermøtet. Beløpet dekkes inn sammen med innbetalingene av de månedlige ordinære fellesutgifter.

Fellesutgiftene fastsettes av styret. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameiebrøken. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 10 - Garasjer

Garasjer tilhører den enkelte seksjonseier. Garasjen kan kun selges sammen med den seksjonen den tilhører. Makeskifte kan ikke skje uten godkjenning fra styret.

Vedlikehold av garasjeporter og indre vedlikehold er den enkelte seksjons-/garasjeeiers eget ansvar. Ansvar for utskifting av skadet panel, maling/beising og annet ytre vedlikehold tilligger eierne i garasjerekken i fellesskap.

- Ved utskifting av garasjeporter skal garasjeeier(ne) påse at disse er av samme type/utseende som øvrige porter i rekken.
- Ladning av bil i garasje skal kun utføres med innretninger som er godkjent for dette. Utstyret skal være installert av autorisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret.

§ 11 - Regler for garasjeanlegg, fellesareal og regler for skikk og bruk i bomiljøet

Det kan utarbeides egne regler for garasjeanlegg, fellesareal og skikk og bruk i bomiljøet (husordensregler). Disse fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i "Lov om eierseksjoner" av 16. juni 2017 nr.65, med senere endringer.

Hebekk Boligsameie

Skikk og bruk i bomiljøet

(vedtatt 25.04.2002)

(Endret på årsmøte 02.04.2019)

1. Generelt

- Skikk og bruk i bomiljøet skal bidra til å sikre våre seksjonseiere ro og orden i hjem og nærmiljø. Seksjonseiere må vise hensyn og respekt ovenfor hverandre.
- Skikk og bruk i bomiljøet utgjør en del av sameiets vedtekter og deles ut til alle seksjonseiere.
- Seksjonseiere plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til boligen.
- Styret har plikt til å vurdere klagene og evt. påtale overtredelser av bestemmelsene, og har myndighet til å avgjøre eventuelle tvister.

2. Parkering/kjøring

- Parkering av motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere, båter m.v. er ikke tillatt på sameiets grunn. Seksjonseierne i rekkehusene og deres besøkende skal parkere foran egen garasje.
- Seksjonseierne i hybelhus og deres besøkende skal parkere på oppstillingsplassene mellom Kongleveien 2 og 4.
- Motorisert kjøring ellers i sameiet er forbudt utenom ved nødvendig av- og pålessing, og ved bilrengjøring.

3. Lagring

- Det tillates ikke lagring av gjenstander ved adkomstvei og fellesareal.
  (Ved ombygging/oppussing kan imidlertid fellesareal over en kortere periode brukes til lagerplass etter avtale med de øvrige seksjonseierne).

4. Søppel

- Plassering av søppelkasser skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
- Plasseringene av søppelkassene må videre være i hht kommunenes regler.
- Søppelkassene er kun for husholdningsavfall. Annet avfall leveres returpunkt/gjenbruksstasjon. Vær oppmerksom på søppeltømming ikke blir utført om vinteren dersom snøen blokkerer adkomsten til kassene.
- Søppel behandles slik at søl og ubehagelig lukt unngås.

5. Bruk av sameiets areal/dugnad

- Stell av fellesareal skal deles på etter avtale mellom seksjonseiere som benytter dette.
- Det holdes felles dugnad vår og høst der sameiets fellesareal og adkomstveier ryddes/settes i stand. Hver husstand bør delta på felles dugnad.
- Hvis et arbeid medfører unormal slitasje på fellesareal, adkomstveier eller trappeoppganger, må dette utbedres uten utgifter for boligsameiet.
- Ballspill er ikke tillatt på fellesareal.
  (Boligsameiets fotballbane holdes i stand til dette.)

6. Bråtebrenning

- Bråtebrenning er ikke tillatt på sameiets grunn.

7. Ro i sameiet

- Det skal være ro i sameiet fra kl. 23.00 til kl. 06.00 alle dager. Unntatt fredager, lørdager og dager før helligdager da det skal være ro fra kl. 24.00. Ved avvik skal berørte naboer varsles innen rimelig tid.
  Særskilt støyende aktiviteter tillates kun etter samtykke fra de berørte sameiere.

8. Garasjene

- Det er ikke tillatt å benytte garasjen til formål som er i strid med gjeldende bygnings- og brannlov (kommunale vedtekter). Oppbevaring av ildsfarlig væsker eller artikler som representerer brann- eller eksplosjonsfare er ikke tillatt.

9. Skadedyr

- Dersom det blir påvist skadedyr eller lignende i en seksjon, må eierne strak iverksette tiltak for egen regning for å få boligen rengjort.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Hebekk Bs avholdes tirsdag 13. juni 2023 kl. 1800 i OBOS' lokaler i Haugenveien 13, 1423 Ski.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Valg av leverandør av ladeanlegg for elbiler (infrastruktur og ladebokser)

En stadig større andel av beboerne vil få behov for å kunne lade elbiler, ettersom bensin/dieselbiler skal fases ut. Det har siden 2018 vært en lovfestet rett til seksjonseiere i eierseksjoner som disponerer en parkeringsplass å kunne lade elbil eller hybrid bil.

Sameiets eksisterende elektriske anlegg/infrastruktur er ikke dimensjonert tilstrekkelig til at alle kan kople seg på fra eget sikringsskap, og det er heller ikke praktisk mulig for mange av beboerne. Med bakgrunn i dette er det derfor innhentet anbud for å legge opp til en egen og felles ladestruktur ut til hver garasjerekke for å sikre at beboerne kan få tilgang for å oppfylle kravet om lademuligheter. Trafoen som heller ikke er dimensjonert for dagens- og fremtidens strømkapasitet vil også måtte bygges om som en del av dette arbeidet.

Det er mest nærliggende å finansiere infrastrukturen ved å ta opp et felles lån i sameiet som nedbetales gjennom fellesutgiftene (må vedtas i generalforsamling), mens tilkobling til infrastruktur og ladeboks finansieres av den enkelte seksjonseier.

Styret og representanter fra sameiet har over en tid jobbet med å hente inn flere tilbud på infrastruktur og ladebokser for elbilladere, noe som har vært en lang og tidkrevende prosess. I arbeidet er det benyttet elbilforeningen som innleid konsulent som det er gjennomført flere samtaler med. Elbilforeningen har kommet med innspill til aktuelle leverandører i tillegg til at styret har funnet frem til noen. Det ble benyttet et anbudsbrev etter mal fra Elbilforeningen som ble sendt til aktuelle tilbydere. Anbudene som ble hentet inn ble evaluert sammen med Elbilforeningen, og er nå redusert til de to som vi har funnet mest interessante.

På møtet vil de to tilbyderne presenterer sine løsninger, gå gjennom tilbudene og svarer på spørsmål fra beboerne.

Viken Energi presenterer sitt tilbud kl. 1800 - 1830
Torshov Elektriske presenterer sitt tilbud kl. 1830 – 1900
De skriftlige tilbudene er vedlagt innkallingen.
(For dere som ikke mottar elektronisk innkalling, ligger tilbudene på vibbo. Har du problemer med å finne disse, ta kontakt med styret.)

Vi håper at så mange som mulig stiller på dette møtet, slik at relevante spørsmål kan avklares direkte med tilbyderne.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:
Styret får mandat til å sette i gang arbeidet med Viken Energi for etablering av ladeanlegget.

Alternativ 2:
Styret får mandat til å sette i gang arbeidet med Torshov elektriske for etablering av ladeanlegget.

B) Finansiering av ladeanlegg for elbiler

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet i Hebekk Bs gir Styret i Hebekk Bs fullmakt til å ta opp et lån på opptil 3.100.000 for etablering av ladeanlegg for elbiler i sameiet.

Ski 30.05.2023
I styret for Hebekk Bs

Eilev Øvstegård Shevonne Carmelite B Aradillos Pia-Veronica Johansen Thomas Kveen Mikael Sandøy

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Pristilbud for Elbil ladeanlegg Hebekk Boligsameie, Ski

Hebekk Boligsameie

Deres ref: Henrik Bolstad *Vår ref:* *Per Arne Baumann* *Vinterbro,* *REV: 10.05.2023*

Pristilbud – Elbilladeanlegg for 91 parkeringsplasser i Hebekk boligsameie

Vi takker for deres forespørsel og har herved gleden av å presentere vårt tilbud på Elbil ladeanlegg for Hebekk boligsameie. Totalt 91 p-plasser

Tilbudets innhold er beskrevet fra side 3

Samlet sum eksl mva	Kr.:	1 140 000,-
25% mva	Kr.:	285 000,-
Totalt inkl mva	**Kr.:**	**1 425 000,-**

Tilbudet vedstås i 60 dager.

Prisjustering iht. ISO's fellesindeks for boligblokk, regnet fra tilbudsdato og frem til prosjekt oppstart.

Det forutsettes at arbeidene kan utføres rasjonelt og sammenhengende innenfor normal arbeidstid.

Vi håper dere er tjent med tilbudet og hører gjerne fra dere.

Med vennlig hilsen

_____
Per Arne Baumann

Beskrivelse:

Klargjøring for Zaptec Pro ladeanlegg i 12 garasjer og 24 P-plasser ute på totalt 91 p-plasser. Tilkobles eget anlegg med ett hovedskap plassert på garasje ved siden av trafo. Garasje utenfor Myrveien 17A er ikke medtatt i tilbud iht. avtale på befaringstidspunkt.

Dersom det kun kobles på 1 stk bil på en kurs vil denne kunne lade med inntil 7,4 kW 1 fas. Minimum ladeeffekt pr aktive ladestasjon hvis anlegget blir fullt utbygd og alle er påkoblet blir 1,5 kW. I realiteten er dette noe som sjelden eller aldri inntreffer, slik at den normale ladeeffekten vil være høyere.

På parkeringsplasser ute leveres doble stolper montert på fundament. Stolpene er levert uten tak og lys, men dette kan også leveres om det er ønskelig.

I tilbudet er det lagt til grunn et effektbehov på ca. 135kW, dette tilsvarer 1,5kW per parkeringsplass om alle 91 plassene monterer Elbil-lader. Det er 230V trafo i område, så prisen baseres på dette.

Det er forutsatt ett hoved skap ved trafo. Videre settes det flere skap på strategiske plasser på garasjevegger hvor resterende garasjer får tilførsel fra. Det legges opp til 1 stk 16A kurs til hver garasje for lys og evn garasjeportåpner avsluttet i skap eller boks. Om man ønsker annet forbruk i garasjen, kan det bestilles egen overgang som kan kobles inn i lader med 16A shukostøpsel. Størrelsen på kurser til garasje, settes ut ifra antall biler som kan tilkobles, med minimum 3kW kapasitet på infrastrukturen.

Det er medtatt graving i tilbudet, her graves alle grøfter internt på sameies eiendom, det er derfor ikke medtatt søknader på dette. Det er medtatt kabelpåvisning. Og det tilbakefylles iht. standard før oppstart.

Anlegget baserer seg på skytjeneste for behandling av forbruk. Sameie kan da velge å styre dette selv via en nettside, eller sette dette bort til selskap som håndterer dette, anbefaler her bruk av Charge 365, som kun tar ett vederlag på 15% av alt som faktureres, dette inkluderer 4G abonnent også. Legger ved brosjyre på dette.

Tilbudsforutsetninger:

Forutsetter at det er ryddet og tilgang der føringsveier skal gå, og at det ikke står biler i veien for arbeidet.
Grøftetrase må gjennomgås og godkjennes av dere før oppstart.
Kostnader til netteier Norgesnett ifm. nyanlegget ikke medtatt.
Ferdigstillelse avhenger av godkjennelse fra netteier på strømtilkobling av nyanlegget.
Forutsetter 4G dekning fra Telenor der ladere monteres.
Kostnader til 4G abonnent er inkludert i lader.
Betalingsløsning er ikke inkludert. Vi er behjelpelig med å sette opp dette, så sant dere velger Charge365.

Dokumentasjon og FDV på våre arbeider er inkludert
Forbehold mot fjell, rør, kabler eller andre ukjente konstruksjoner i grunn.
Det er ikke tatt prøver av massene. Hvis vi møter på forurensede masser så er ikke dette tatt med i vårt pristilbud.
Der vi fjerner asfalt, reasfalterer vi og områder med gressplen vil bli tilsådde.

Garanti på ladere er 5 år.

Opsjon 1:

Montere ladestasjon Zaptec PRO 4G, forutsetter bestilling og montering sammen med infrastrukturen.

Kr. 17 200 ink mva

Opsjon 2:

Ettermontering ladestasjon Zaptec PRO 4G Kr. 19 400 ink mva

Litt om Viken Tekniske

Viken Tekniske er et teknisk selskap med tilhold på Vinterbro. Vårt virksomhetsområde er elektro- rør installasjon innenfor både bolig- og næringsbygg. Vi er 31 ansatte og har en årsomsetning på ca 60 MNOK. Vi har flere nøkkelpersoner med over 20-30 års erfaring innenfor elektro.

Av referanseprosjekt kan vi nevne 2 ladeanlegg; boligsameie i Son med ca 60 plasser og næringsbygg i Ski. I tillegg har vi levert mange privat installasjoner.

Undertegnede har lang erfaring innen ladeanlegg både i sameier, bedrifter og privatmarkedet.

Vi er sertifisert Zaptec forhandler.

Zaptec Pro intelligent ladesystem



Zaptec Pro er den beste måten å lade opp til turen på, uansett hva du kjører eller hvor du skal. Et Zaptec-ladesystem bruker all tilgjengelig kapasitet og distribuerer det mellom ladestasjonene.

En smart og effektiv ladestasjon for større parkeringsplasser i borettslag og felleseiendommer, bedrifter og nybygg. Med 22 kW strøm kan du lade elbilen din til en kjørelengde på 110 kilometer på bare én time.

Bruk all tilgjengelig kapasitet

Den tilgjengelige strømmen fordeles dynamisk på tvers av alle ladestasjoner. Zaptec utfører belastnings- og fasebalansering, og ladestasjonen bytter dynamisk mellom 1-fase og 3-faselading for best mulig utnyttelse.
Zaptec har utviklet en helt spesiell måte å balansere mellom enfaset og trefaset lading. Dette gjør at ladesystemet kan utnytte den tilgjengelige strømmen mer effektivt enn andre ladestasjoner. Det gir deg opptil 66 prosent bedre utnyttelse av strømmen du har.

Utforsk Zaptec Pro

Utvid ladesystemet
Når du installerer Zaptec, kan infrastrukturen settes opp for alle parkeringsplasser. Hvis det er økt etterspørsel etter lading, kan du raskt og enkelt skalere den eksisterende infrastrukturen uten ekstra innsats eller investering i sikringsboksen.

Bedre internettilkobling
Zaptecs 4G LTE-M, som leveres av Telenor, gir god oppetid og kan bidra til å gjøre ladesystemet billigere uten ekstra infrastruktur. Ladesystemet er på nett døgnet rundt og sikrer at regelmessige programvareoppdateringer blir implementert.

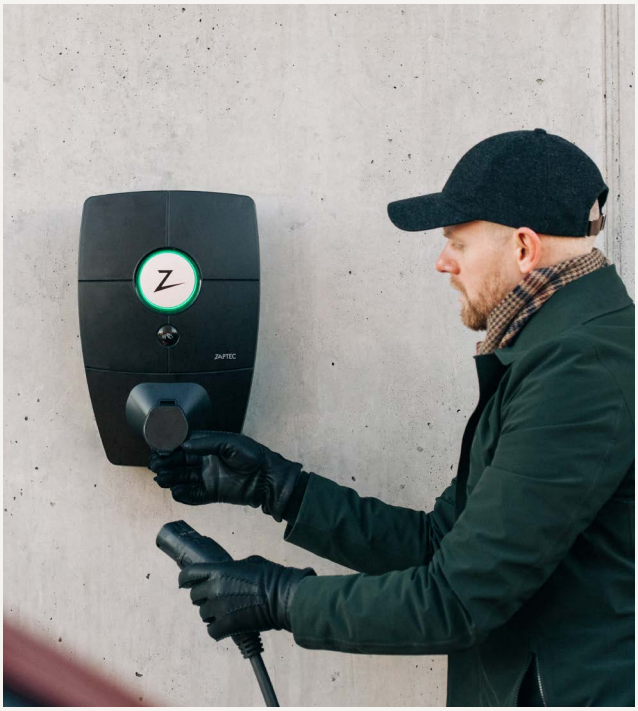
Rettferdig fordeling av kostnadene
En innebygd strømmåler viser det nøyaktige forbruket, noe som gjør det mulig å betale individuelt for delte garasje- eller parkeringsplasser. Bruk vårt administrasjonssystem gratis, eller velg mellom en rekke betalingstjenester for automatisk betaling, drift og støtte.

5 års garanti
Zaptec Pro er bygget for å vare lenge. Den er designet, utviklet og produsert i Norge, for norske forhold.





Kom trygt frem, hver gang



Vi setter sikkerheten først

Hos Zaptec er vi like opptatt av sikkerhet som av elektrisk kraft. Zaptec Pro er ledende i elbil-lademarkedet når det gjelder sikkerhet, og vi er sertifisert med de høyeste sikkerhetsstandardene. Hele ladesystemet vårt er godkjent av TÜV SÜDs sikkerhetstester i samsvar med IEC 61851-1/22, som er definisjonen på et trygt ladesystem.



Det er lett å utvide ladesystemet

Ved å tilrettelegge for EV-lading på alle parkeringsplasser, sørger du for at fremtidige ladestasjoner kan installeres raskt og enkelt.

Zaptec Pro har et unikt design med elektriske tilkoblingsplater som gjør at det elektriske arbeidet kan gjøres separat fra selve installasjonen av ladestasjonen.

En Zaptec-installasjon deler en enkelt krets og en enkelt strømkabel. All kommunikasjon mellom ladestasjonene og skytjenesten Zaptec Portal foregår gjennom samme strømkabel.

Overvåk ladesystemet med Zaptec Portal

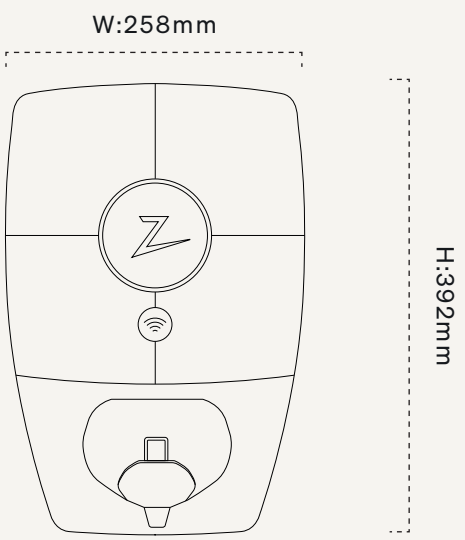
Zaptec Pro er koblet til hjernen bak vårt smarte ladesystem, Zaptec Portal. Den overvåker, balanserer og optimaliserer belastningen mellom de ulike ladestasjonene kontinuerlig.

Installatører og eiere av ladeinstallasjoner kan enkelt holde oversikt over installasjonene sine i Zaptec Portal. Den brukes til å legge til ladestasjoner, lese ladehistorikk, installere oppdateringer, overvåking, konfigurasjoner og mer.

Fremtidssikker og oppdatert

Ladestasjonen støtter ISO 15118, som gjør den klar for Plug & Charge, State-of-Charge og andre spennende alternativer som lar oss forbedre brukeropplevelsen. Med sin bruk av avansert teknologi, innebygd programvare og en skyløsning for konfigurasjon og overvåking, er dette ladesystemet klart for fremtiden.

Detaljert informasjon



Zaptec Pro er en vegg- eller søylemontert ladestasjon som går på vekselstrøm i henhold til IEC 61851-1, EVSE-modus 3.

Teknisk informasjon

Mål og vekt
H: 392 mm B: 258 mm D: 112 mm
Vekt: cirka 5 kg (inkludert bakplaten)

Installasjonskrets
Maks. 63 A seriell sikring på installasjonskretsen for ladestasjoner.

Koblingsboks for bakplate
CKabeltverrsnitt på 2,5–2 mm10
Kabeldiameter 10–20 mm

Installasjonsnett, spenning
TN, IT og TT
230VAC ±10%
400VAC ±10%

Maks. strøm- og ladeuttak
22 kW ved 32 A / 3-fase (gjelder kun for TN-nettverk)
12,7 kW ved 32 A / 3-fase (IT-nettverk)
7,4 kW ved 32 A / 1-fase (IT-/TN-nettverk)
5 W i standby

Sikringer
Innebygde 3 x 40 A-sikringer, type C

Ladekontakt
IEC 62196-2 Type 2 med integrert selvlukkende deksel. Elektronisk lås, kan låses permanent av brukeren.

Jordfeilvern
Innebygd type B RCD
Kalibrering og en selvtest utføres før starten av hver ladesyklus. RCD kan tilbakestilles automatisk ved å koble fra ladekontakten.

Integrert kraftmåler
Testet og kalibrert i henhold til MID klasse A (EN.50470).

Tyverisikring
Frontdekslet til Zaptec Pro kan kun åpnes ved hjelp av et spesialverktøy. Ladekabelen kan låses permanent til ladestasjonen.

Belastningsfordeling
Sammen med andre Zaptec Pro ladestasjoner vil tilgjengelig strøm i installasjonen fordeles automatisk mellom enhetene og fasene.

Fasefordeling
Ladestasjonen vil dynamisk velge en hvilken som helst enkeltfase eller 3-fase i et system med andre Zaptec Pro ladestasjoner, avhengig av tilgjengelig strøm.

Kommunikasjonsgrensesnitt og skytilkobling/nettverk
4G LTE-M (abonnement kreves)
Wi-Fi 2,4 GHz, IEEE 802,11 b/g/n (kanal 1–11)
Powerline (PLC) – HomePlug Green PHY®, 10 Mbit/s

Identifikasjon og konfigurasjon
Bluetooth Low Energy (BLE 4.1)
RFID/NFC-leser – Mifare Classic, Type A
PLC for kjøretøygrensesnitt for fremtidige tjenester som definert av ISO15118
RGBW LED-sirkel for enhetsstatus

Standarder og godkjenninger
CE-samsvar i samsvar med radioutstyrsdirektivet 2014/53/EU og ROHS-direktivet 2011/65/EU, og overholdelse av IEC 61851-1 (TUV SÜD) og IEC 61851-22

Temperaturområde
–30°C til +50°C

Grad av beskyttelse
IP54, til innendørs og utendørs bruk
IK10-støtbeskyttelse
UL94 5 VB brennbarhetsgrad
UV-bestandig

Elektrisk beskyttelse
Beskyttelsesklasse II (4 kV AC og 6 kV impuls, isolasjon)
Overspenningskategori III (4 kV)

Integrasjonstjenester
Tredjeparts integreringsalternativer (API, webhooks)
OCPP 1.6J sky-til-sky
Meldingsabonnering

*32A er tilgjengelig, men kan begrenses av tilstanden til kjøretøyets batteri og temperaturøkninger på ladestasjonen.

© Zaptec Charger AS 27.05.2021. All rights reserved.

Charge365



Betaling for lading gjort enkelt og helt automatisk!



Betalingstjeneste
for lading av elbil

Med betalingstjenesten Charge365 får du en komplett løsning for automatisk betaling for elbillading. Vi ordner alt for deg, slik at du kan bruke tiden din på andre ting.

Charge365 sørger for at ladekostnadene fordeles automatisk og rettferdig mellom ladebrukerne. På den måten slipper eier av ladesystemet å anvende tid og ressurser på å fordele og fakturere strømforbruket for lading.

Betalingstjenesten passer for borettslag og sameier, bedrifter, parkeringsanlegg på offentlige bygg eller kjøpesentre. Med Charge365 får dere en skreddersydd betalingstjeneste som sikrer den mest rettferdige og effektive kostnadsfordelingen.





AUTOMATISK BETALING
Du velger selv hvilken pris brukere skal belastes for lading. Vi ordner alt av automatisk betaling for deg. Pengene får du rett inn på din konto.

FULL OVERSIKT
Du kan til enhver tid få full oversikt over lade-forbruket i Charge365 Portal. I tillegg kan du hente ut laderapporter, statistikker og se oppgjørsoversikt.

24/7 SUPPORT
Vårt dyktige support-team står klar til å hjelpe deg med spørsmål du måtte ha.

ENKEL OG TRYGG BRUK
Brukerne registrerer seg enkelt i Charge365 Portal, og starter lading via mobilapp, lade-brikke eller SMS.

ENKEL PRISMODELL
Det er ingen etableringsgebyr, månedlige avgifter eller bindingstid. Charge365 tar kun 15% i systemavgift av ladekostnaden.

---

* **Eier:** *Administrerer priser og innstillinger for et ladesystem i Charge365 Portal.*
Bruker: *Lader bilen med Charge365.*

Enkel lading med Charge365

Nå kan alle ansatte og gjester ved Europris sitt hovedkontor i Fredrikstad, benytte den nye ladetjenesten Charge365.

Betalingstjenesten Charge365 til ZAPTEC ladestasjoner ble det klare valget, da Europris ønsket å tilby gjester og ansatte elbillading.

– Vi gikk flere runder, men fant ut at dette var den klart beste løsningen for oss. Både fordi det er en løsning med bra kapasitet, men også fordi den nærmest går av seg selv, sier HR-direktør, Kristine Frøberg i Europris.

ZAPTECs unike og patenterte teknologi gir en smart og kraftig lade-stasjon for bedrifter, som tilpasser seg strømnettet, og fordeler all tilgjengelig strøm til de bilene lader.

Med en 22 kW ladeeffekt og 3-fase 32 ampere strøm lader de raskt. Vi har nå 20 elbilplasser og siden ladesystemet bruker all tilgjengelig kapasitet på strømnettet, fordeles strømmen smart mellom ladestasjonene, sier hun.

Enkel betaling

Ladeplassene har siden de ble installert blitt hyppig brukt, og Frøberg forteller at hele prosessen har vært veldig enkel.

– Også betalingstjenesten har vært en enkel løsning både for ansatte og gjester, forteller hun.



“Vi gikk flere runder, men fant ut at dette var den klart beste løsningen for oss”

For betalingstjenesten Charge365 inkluderer automatisk betaling, 24 timers support, full oversikt over forbruk og valgfri prising av ladingen.

– For å benytte seg av ladingen, lager man bare en profil og legger inn bankkortet. Enklere blir det ikke, sier hun.

Fokus på miljø

Frøberg forteller at Europris i lengre tid har hatt et fokus på miljø, og at en ladestasjon for elbiler derfor var naturlig, når de flyttet inn i det nye hovedkontoret.

– Vi har også firmabiler som er elektriske, og da er det veldig greit å kunne lade disse i løpet av arbeidsdagen. Det er også lett å registrere de som firmabiler, slik at ansatte selvfølgelig slipper å betale for ladingen av disse.

– Vårt beste tips til de som vurderer å skaffe seg en ladestasjon, er å kartlegge behovet og sørge for at systemet er bra nok for å håndtere det, avslutter Frøberg.

Ofte stilte spørsmål

Hvordan fungerer det?
Charge365 gjør betaling for lading enkelt og automatisk. Som eier og bruker av ladesystemet trenger dere kun å forholde dere til nettportalen Charge365 Portal. Vi hjelper eier i gang med opplæring av Charge365 Portal for å administrere priser og innstillinger. Klistremerker til ladestasjonene sendes kostnadsfritt om det trengs. Som eier vil du ha oversikt over prisgrupper, brukere, forbruk, rapport og oppgjørsoversikt i Charge365 Portal.

Brukere som skal lade trenger kun å gjøre følgende:

1. Opprette en brukerkonto via portal.charge365.no og registrere et betalingskort.
2. Søke tilgang – hvis eier har et krav om dette.
3. Starte lading

Hva koster det?
Det koster ingenting å bli kunde. Det er ingen etableringsgebyr, månedlige avgifter eller bindingstid med Charge365. Dere bestemmer pris for ladingen, og vi sørger for automatisk betaling.15% av ladekostnaden går i systemavgift til Charge365.

Hvordan starter man lading?
Brukere av ladesystemet kan identifisere seg og starte lading ved hjelp av ladebrikke, mobilapp, Charge365 Portal eller SMS. Det er også mulig å tillate lading uten behov for identifisering hvis for eksempel ladesystemet befinner seg i en lukket garasje.

Hva om vi trenger hjelp?
Vårt supportteam er her for å hjelpe både eiere og brukere av betalingstjenesten. Vi hjelper med Charge365 Portal eller andre spørsmål som angår betalingstjenesten. Vi bistår med enkel feilsøking, og kan deretter henvise videre til neste kontaktledd ved behov for ytterligere bistand.

Hvem bestemmer prisen for lading?
Det er helt opp til eier av ladesystemet å bestemme gjeldende satser for lading. Med Charge365 kan dere skreddersy den prismodellen dere måtte ønske, og kan velge å ta betalt for ladeforbruk, tidsforbruk, periodepris eller fastpris. Prisalternativene kan også kombineres.

Hvordan skjer betalingen?
En gang i måneden avregnes ladingen og det trekkes automatisk fra brukeren sitt registrerte betalingskort. 15% går til systemavgift resten utbetales til eier. Det sendes ikke ut faktura.

Hvor kan jeg se ladeforbruket?
Oversikt over eget ladeforbruk per måned og hver ladesesjon finner brukeren i Charge365 Portal. Oppgjørsoversikt sendes automatisk til eier hver måned.

Hvordan komme i gang?
Besøk www.charge365.no eller kontakt oss på 930 95 365. Vi står klare til å hjelpe dere i gang!

---

* **Eier:** *Administrerer priser og innstillinger for et ladesystem i Charge365 Portal.*
Bruker: *Lader bilen med Charge365.*



PRISALTERNATIVER	CHARGE 365
Pris per kWh	✓
Pris per minutt	✓
Differensierte priser for ulike brukere	✓
Differensierte priser for ulike klokkeslett eller dager	✓
Fastpris per måned	✓
Minimumspris per lading	✓

FUNKSJONER	CHARGE 365
Nettportal med ulike funksjoner for eier og bruker	✓
Belaste brukere via betalingskort	✓
Valgfritt å ha ladesystemet offentlig tilgjengelig	✓
Valgfritt å vise ladesystemet på offentlig ladekart	✓
Starte lading via nettportal/App	✓
Starte lading med ladebrikke	✓
Starte lading med SMS	✓
Oversikt over oppgjør, historikk og statistikk for lading	✓

BETALINGSTJENESTEN CHARGE365 INKLUDERER

- Automatisk betaling og oppgjør
- 24/7 support av betalings-tjenesten
- Full oversikt over forbruk
- Valgfri prising av ladingen
- Ingen etableringsgebyr
- Ingen bindingstid

KOSTNADSFRITT FOR DEG

Charge365 er kostnadsfritt for eier av ladesystemet. Kostnaden ved betalingstjenesten er det brukerne selv som dekker. Systemavgiften er på 15% av ladekostnaden.

PRISEKSEMPEL

Har en bruker ladet for kr 200,- en måned, får du som eier av ladesystemet kr 170,- rett inn på konto. De resterende kr 30,- blir hos Charge365. Lar du ladingen være gratis, koster det heller ingenting.

Charge365

Kontakt oss for å komme i gang
Telefon: 930 95 365
E-post: sales@charge365.no
charge365.no

Hebekk boligsameie
Kongleveien 14D
1406 Ski
Att. Styret ved Eilev Øvstegård

TORSHOV ELEKTRO
Tlf: 22 79 66 60, Gjerdrums vei 16, 0484 Oslo

Prisoverslag 22233 – DEFA POWER ladeanlegg.

***Revidert tidligere overslag 22060*.**

Oslo 12.05.2023

Vi tilbyr DEFA sine ladestasjoner og ladesystem i dette prisoverslaget.
Vi tilbyr Deres nye system og ladestasjon som heter POWER, produktene og tjenesten er pdd ikke klart for levering. Noen endringer med priskonsekvens kan av den grunn forekomme.
Det er forventet at nye løsninger og ladestasjoner kan leveres fra August 2023.

Hebekk Boligsameie. 66stk ladeplasser i garasjerekker+24 stk frittstående p-plasser utendørs
Det ønskes ladeinfrastruktur for 66stk P-plasser i garasjerekker+24 stk frittstående p-plasser.
2stk garasjer med 1 P-plass utgår (Boligeier legger evnt opp her selv iht opplysning).
Anlegget blir lastbalansert med mulighet for administrasjonsfri betalingsløsninger.
Gravearbeider må utføres og er ikke medtatt i prisoverslaget – se beskrivelse og eget prisoverslag fra graveentreprenør.

Priser
Vi takker for deres forespørsel, og har i den anledning gleden av å kunne anslå arbeidene utført for:

Infrastruktur Elektroarbeider	**Sum estimert eks mva**
Infrastruktur ladeanlegg i garasjerekker. 90stk ladeplasser	Kr 872.000,00,-
Infrastruktur ladeanlegg for frittstående ladeplasser. 24stk.	Kr 174.000,00,-
Sum	Kr. 1.046000,00,-

Ladestasjon DEFA POWER pr stk	**Sum estimert**
Ladestasjon DEFA POWER montert ved ferdig infrastruktur, pr stk garasjerekker	Kr 12.100,00,- eks mva **Kr 15.125,00,- ink mva**
Ladestasjon DEFA POWER montert ved ferdig infrastruktur, pr stk frittstående p-plasser.	Kr 9.980,00,- eks mva **Kr 12.475,00,- ink mva**
Dersom ladestasjon etterbestilles, tilkommer en kostnad på Kr 1.250 eks mva pr bestilling	

Vedrørende infrastruktur 24stk frittstående p-plasser. Her har vi medtatt i estimatet totalt 12-14stk søyler med plass til 2stk ladestasjoner på hver. Gravearbeid og ladestasjoner tilkommer, og graver har med dette i sitt overslag. Samt at samme forbehold som det øvrige er gjeldende.

Andre priser
Vi kan tilby leveranser fra våre samarbeidspartnere på følgende tjenester.
Tilbudene på tjenester og leveranse anses som separate fra vårt og blir ett direkte forhold dere imellom.

- Betalingsoperatør **Movel AS** setter opp ett tilbud som vi videresender til dere, om dere ikke allerede har mottatt.
- 4G-sender og abonnement fra for eksempel **Braathe-gruppen** for online tilkobling av Balanser og ladeanlegget kr2590,- 4G-sender / 199,- mnd for abonnement. Prisene er eks mva.

Følgende elektriske arbeider utføres:

Infrastruktur garasjerekker
Vi må søke lokal netteier om å etablere ett nytt fellesanlegg med egen OV/MV for ladeanlegget.

Det er her tiltenkt å søke fra Trafo nærliggende parkeringsarealet det skal monteres ladeanlegg. – Trafo nr S055.

Vi søker om en OV/MV for det nye ladeanlegget på inntil 3/630A.
Det er i dette prisoverslaget beregnet at det blir ett IT 230V anlegg.

Ved godkjente forhåndsmelding fra lokal netteier:

Levering og montering av nye fordelinger, som plasseres strategisk og i tilknytning til garasjerekkene.

HT Fordeling v/trafo

1stk Hovedfordelinger bestykket med (veggskap):

- Plass til 3fas måler
- OV/MV inntil 3/630A
- 3stk Gruppesikringer 3/63A m jfb type A
- Avgang inntil 3/200A UF 1
- Avgang inntil 3/125A UF2
- Avgang inntil 3/125A UF3
- Overspenningsvern
- Styrestrømskurs 2/15A
- Plass til noe svakstrøm som 4G sender o.l

U.F 1. Underfordeling Myrveien

1stk UF bestykket med (veggskap):

- Lastbryter 3/200A
- 6stk Gruppesikringer 3/63A m jfb type A
- Overspenningsvern
- Styrestrømskurs 2/15A
- Plass til noe svakstrøm som 4G sender o.l

U.F 2. Underfordeling Nybrottveien

1stk UF bestykket med (veggskap):

- Lastbryter 3/125A
- 3stk Gruppesikringer 3/63A m jfb type A
- Overspenningsvern
- Styrestrømskurs 2/15A
- Plass til noe svakstrøm som 4G sender o.l

UF3 Underfordeling Gjesteparkering Skap med fundament:
1stk UF bestykket med (fundament):

- Lastbryter 3/125A
- 3stk gruppesikringer 3/63A m jfb Type A
- Overspenningsvern
- Styrestrømkurs 2/15A
- Plass til noe svakstrøm som 4G sender o.l

Gravearbeider:

Underlaget som er lagt til grunn for prisoverslagene er etter ny befaring og vedlagt graveskisse for tiltenkt utført arbeid slik vi ser det som beste løsning. Det tas forbehold om at eventuelle søknader godkjennes.

Graver må grave kabelgrøfter mellom Hovedtavle som plasseres ved trafo og til underfordeling 1, 2 og 3. Samt kabelgrøfter mellom garasjerekkene og til de 24stk frittstående p-plassene.
Prisestimat på gravearbeidet sendes separat og anses som ett eget tilbud.

Graver nedlegger rør, setter fundament til fordelinger og legger jordelektrode iht utarbeidet plan. Rør og jordelektrode leveres av TE.

Vi tilkobler ny stikkledning i hovedfordeling når det er klargjort fra netteier.

Ved ferdigstilt gravearbeider, trekker vi tilførsler mellom H.T og U.F og utfører nødvendige tilkoblinger i våre fordelinger.

Infrastruktur ladeanlegg:

Vi monterer opp flatkabel og (evt kommunikasjonskabel) fra fordelinger som ett åpent anlegg på utsiden av garasjerekkene.
Vi tar sluttkontroll og i gangkjører ladeanlegg.
Dokumentasjon oversendes med sluttfaktura eller etter avtale.

Vi trekker tilførsler til ladesøyler og tilkobler disse i søylene.
Vi tar sluttkontroll og i gangkjører ladeanlegg.

Infrastruktur er da klargjort for 66stk ladestasjoner tilknyttet garasjerekkene og 24stk gjesteplasser.
Ladestasjonene er priset pr stk og leveres ved bestilling.
Dokumentasjon oversendes med sluttfaktura eller etter avtale.

Industriell WIFI
Ladeanlegget må online tilkobles.

Forhåpentligvis kommer DEFA POWER med integrert 4G-sender og vi kan gå bort ifra kablet Wifi eller Wlan dersom dekningen er tilfredsstillende der ladestasjoner skal monteres.

Hos dere er det lite hensiktsmessig med wifi pga anleggets utførelse i forhold til der p-plasser er. Anbefaler derfor evt fast tilkobling. Kabel føres sammen med tilførselskabel til bakplater.

Dersom Balanser blir aktuelt å installere må byggherre levere ett nettverkspunkt ved hovedtavle og underfordelinger som vi kan tilkoble denne opp imot.
Alternativas kan dere bestille en 4G sender med abonnement for oppkobling av disse.
Dette kan vår leverandør Braathe-gruppen være behjelpelig med. Prisen for dette er kr 2500,- for 4G-sender og 199,-/mnd for abonnement. Prisene forstås eks mva.

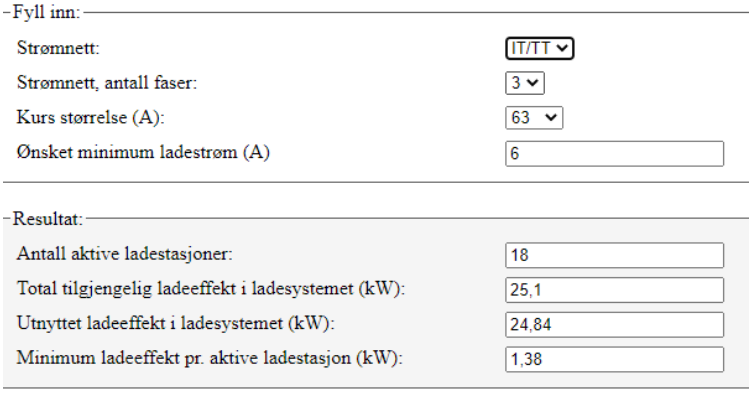
KAPASITET

Eksempel på beregning

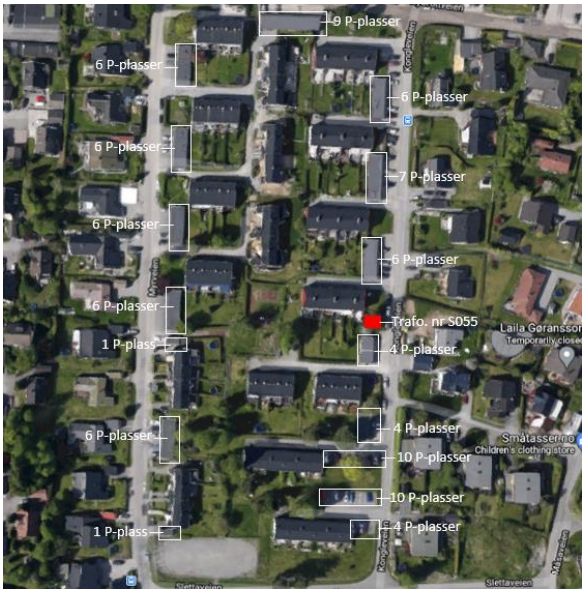
IT 230V nett lagt til grunn.
Ladeanlegget med gruppesikring 3/63A – inntil 18stk ladepunkter.
Max 7,4kW (minus sikkerhetsmargin)
Min ca 1,38kW

- *Ladeeffekten varierer ut ifra hvor mye kapasitet det er tilgjengelig på aktuelt måleranlegg, hvilken nett type ladeanlegget er på koblet (IT/TN), hvor mange biler som er påkoblet ladeanlegget og hvilken effekt bilen har mulighet til å lade på.*

Anlegget defineres som døgnladning og noe sikkerhetsmargin må påberegnes innstilt.



Oversikt garasjer/P-plasser



Bestilling av ladestasjon DEFA POWER
Ved klargjort infrastruktur kan det bestilles ladestasjon.
Det påmonteres en avtapningsmodul på flatkabel som er montert på utsiden av garasjen og det fremlegges kabel fra denne avtapningsmodulen til ladestasjonen på «søylen» mellom garasjeportene.
Samt eventuelt fremlegging av klargjort kommunikasjonskabel.
Bakplaten leveres med integrert sikring.
Ladestasjonen monteres i en høyde på ca 140cm.
Det monteres ladestasjoner på klargjort ladesøyle der det er bestilt.

Ladestasjonene er priset pr stk i prisoverslaget. Det leveres kun ladestasjoner av typen DEFA POWER. Se vedlagt presentasjon av ladestasjonen for mer informasjon. Dersom ladestasjon etterbestilles, tilkommer en kostnad på Kr 1.250 eks mva pr bestilling.

DEFA e-mobilty
DEFA er Norges ledende leverandør av ladeprodukter og administrasjonsløsninger til det private og profesjonelle markedet.

LASTBALANSERING
Rettferdighet i form av lik tilgang på strøm til lading er et viktig prinsipp i borettslag og sameier. For å sikre at den tilgjengelige kapasiteten blir utnyttet gunstig og fordelt jevnt på alle som til enhver tid ønske lade, er man avhengig av et anlegg med strømstyring. Dette kalles også lastbalansering.

Balanser
Dynamisk lastbalansering av ladeanlegg. Systemet fungerer som en overordnet kontrollenhet som dynamisk allokerer strøm mellom ulike store laster. F.eks Når strømforbruket i bygningen reduseres midt på dagen eller om natten allokeres mer strøm til lading.
Balanser for nytt system er ikke klart pdd og er ikke medtatt i prisoverslaget.

Balanser er forespeilet å ligge på rundt kr 15.900,- eks mva og blir leveringsklar samtidig som DEFA POWER Facility slippes (trolig August 2023).

ADMINISTRASJON OG BETALINGSLØSNINGER

Opprett en avtale med betalingsoperatør f.eks Movel for ett administrasjonsfritt ladeanlegg.
Se vedlegg for mer informasjon.

FORBEHOLD

Arbeidet må kunne utføres spenningsløst, rasjonelt og som beskrevet.
Kostnader fra lokal netteier er ikke medtatt.
Det er en forutsetning at lokal netteier godkjenner våre forhåndsmeldinger.
Det er ikke medtatt bygningsmessige arbeider.
Produktene i dette tilbudet er enda ikke klart for leveranse fra leverandør, vi tar forbehold om endringer av beskrevet funksjonalitet og at endringer at utgjøre en priskonsekvens.
Det er mulig at industriell wifi blir mer aktuell for dette anlegget, vi må få nærmere avklaring med DEFA – denne endringen kan få en priskonsekvens.
Anlegget må påkobles internett - Nettverkspunkt må ligger tilgjengelig ved aktuell fordeling ved installasjon.
F.eks Braathe-gruppen 4G løsning kan leveres mot tillegg.
Det er en forutsetning at ladestasjonen kan plasseres på «søylen» mellom garasjeportene som ønsket.

ANNET

Ved oppstart faktureres 30% av tilbudets totale for infrastruktur.
Det A-konto faktureres videre trinnvis gjennom prosjektet.
Faktura har forfallsdato innen 14dager, om ikke annet avtalt.

Faktura for bestilling av ladestasjon kan faktureres direkte til bruker/beboer om ønskelig.
Alle bestillinger skal gå først igjennom styret og oversendes samlet med nødvendig informasjon for direkte fakturering.

Dersom gravearbeider skal bestilles gjennom oss, viderefaktureres kostnaden med ett påslag på 15%. Gravearbeidene kan borettslaget/sameiet bestille direkte selv.
Arbeid utover pristilbud faktureres på grunnlag av medgått tid og materiell.
Deres timepris er Kr 790,00 eks mva.

El-installasjon utføres hverdager mellom kl 07-16.
Det må påberegnes noe strømutkobling i dette tidsrommet.

Vi kan utføre årlig service på ladeanlegget.
Pris Kr 300 eks mva pr ladeuttak.
Minstepris Kr 5.000 eks mva.

Vi trenger noe lagringsplass til utstyr og mulighet til å parkere 1-2stk servicebiler under installasjon av ladeanlegget. Vi utarbeider en monteringsplan som overleveres styret eller annen kontaktperson for videre varsling for flytting av biler når parkeringsplassen ikke kan være tilgjengelig pga installasjon.

Prisene indeksreguleres iht konsumprisindeks SSB fra 12.05.2023

Anlegget er kun forhåndsprosjektert.
Forbehold om feil i tekst.

Prisoverslaget er gyldig i 30dager, men kan forlenges ved forespørsel.
Vi håper vårt prisoverslag er av interesse.

Med Vennlig hilsen
Torshov Elektro AS

Jonas Amundrud

Kunde	**Torshov Elektro AS**
Adr	**Gjerdrums vei 16**
Postnr/sted	**0484 Oslo**

Viken og Oslo Anlegg AS

Dato	**11.05.2023**
Mailadr:	**Amundrud@torshovelektro.no**
Deres ref:	**Jonas Amundrud**
Vår ref:	**Ronald S. Lindstad**
Tlf:	**40694909**
Tlf:	**90782025**

Tilbud Diverse arbeider
Hebekk boligsameie

Pkt/Prosess		Enhet	Mengde	Enhetspris	eks mva	Inkl mva
Rigg	Tillegg for rigg av diverse utstyr enheter, Gravelag og asfaltlag.	sum	2,00	6950,00	13900,00	17375,00
Drift	Driftkostnader, HMS, Oppfølgin og koordinering, samt sperrematerieIl for egne arbeider.	rs	1,00	37215,00	37215,00	46518,75
Kabel påvisning	Kabelpåvisning. Dette er et offentlig pålegg for å avklare om det er kabler i graveområdet. Det kan bli nødvendig å påvise flere boenheter/brukere, dette blir fakturert pr stk	stk	1,00	4650,00	4650,00	5812,50
Vedtak	Skilting/vedtak.Søknad til offentlig etat, samt utsetting av skilter og sperrematerieIl. Understående pris inkluderer skilter og sperrematerieIl inntil 3 dager.	rs	1,00	12130,00	12130,00	15162,50
Flaking	Skjæring av asfalt. Opplastng av asfaltflak, transport til godkjent fyllplass. beregnet tykkelse er 5 cm.	m2	134,50	321,00	43174,50	53968,13
Graving	Graving ned ca 60 cm. Alle overskudd masser er beregnet transportert til godkjent fyllplass. Utlegging av kabelsand/grus. Klargjøring for legging av trekkerør. (rørene leveres av Torshov Elektro) Videre igjenfylling med nye stabile masser som komprimeres og klargjøres for toppdekke.	mtr	656,00	720,00	472320,00	590400,00

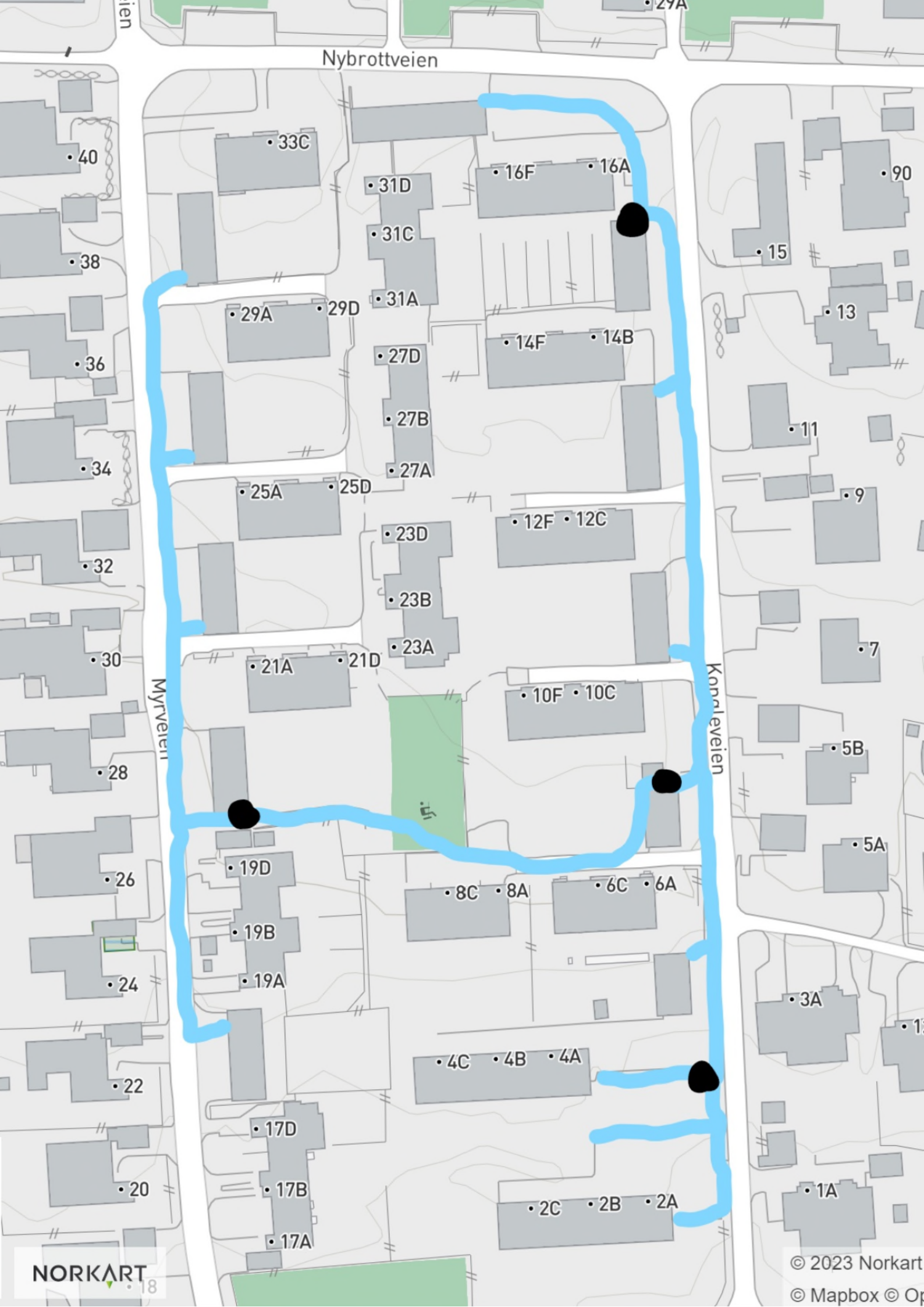
Kantstein	**Resetting av kantstein i graveområdet. Kantsteinen vi bli resatt iht instruks. Med solide kilestøper i jordfuktig betong. Eventuelle nyinnkjøp av stein er ikke inkludert i denne posten.**	**rs**	**1,00**	**7350,00**	**7350,00**	**9187,50**
Montering	**Montering av prefabrikerte fundamenter.**	**stk**	**14,00**	**1700,00**	**23800,00**	**29750,00**
Asfalt	**Reasfaltering med 8 cm AGB 11 i berørte arealer. Beregnet minsteareal er 134,5 m2. dersom det må asfalteres mer vil overskytende arealer bli fakturert etter antall v. oppmåling.**	**m2**	**134,50**	**450,00**	**60525,00**	**75656,25**
					675064,50	**843830,63**

Leveringbetingelser:
Det tas forbehold mot ukjente hindringer i graveområdet, som fjell, stor stein, kabler e.l.
Det tas forbehold mot forurensede masser, forurensede masser vil føre til tilleggsarbeider.
Offentlige pålegg/gebyr kan føre til tilleggsarbeider.
Tilbudet kan ikke deles opp og delbestilles uten samtykke fra Viken og Oslo Anlegg AS
Eventuelle tilleggsarbeider kan føre til tilleggskostnader.
Mengder over beregninger vil bli fakturert etter faktiske mengder.

Det forutsettes at det er fri tilgang på arealer som blir avtalt på forhånd.
Viken og Oslo Anlegg AS tar intet ansvar for evt setninger/skader som måtte oppstå pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.

Mva kommer i tillegg på alle prisene
Betalingsbetingelser: 15 dager
Tilbudets vedståelsesfrist 30 dager

Viken og Oslo Anlegg AS ronald@vikenoslo.no
v/Ronald S. Lindstad **TLF 90782025**


Nybrottveien
Myrveien
Kongleveien
40
38
36
34
32
30
28
26
24
22
20
33C
31D
31C
31A
29A
29D
27D
27B
27A
25A
25D
23D
23B
23A
21A
21D
19D
19B
19A
17D
17B
17A
16F
16A
14F
14B
12F
12C
10F
10C
8C
8A
6C
6A
4C
4B
4A
2C
2B
2A
90
15
13
11
9
7
5B
5A
3A
1A
NORKART
© 2023 Norkart
© Mapbox © Op



DEFA Power

Open and transparent

- with both OCPP2.0 and ISO15118 it is fully integrated with the car’s systems, and open to future possibilities



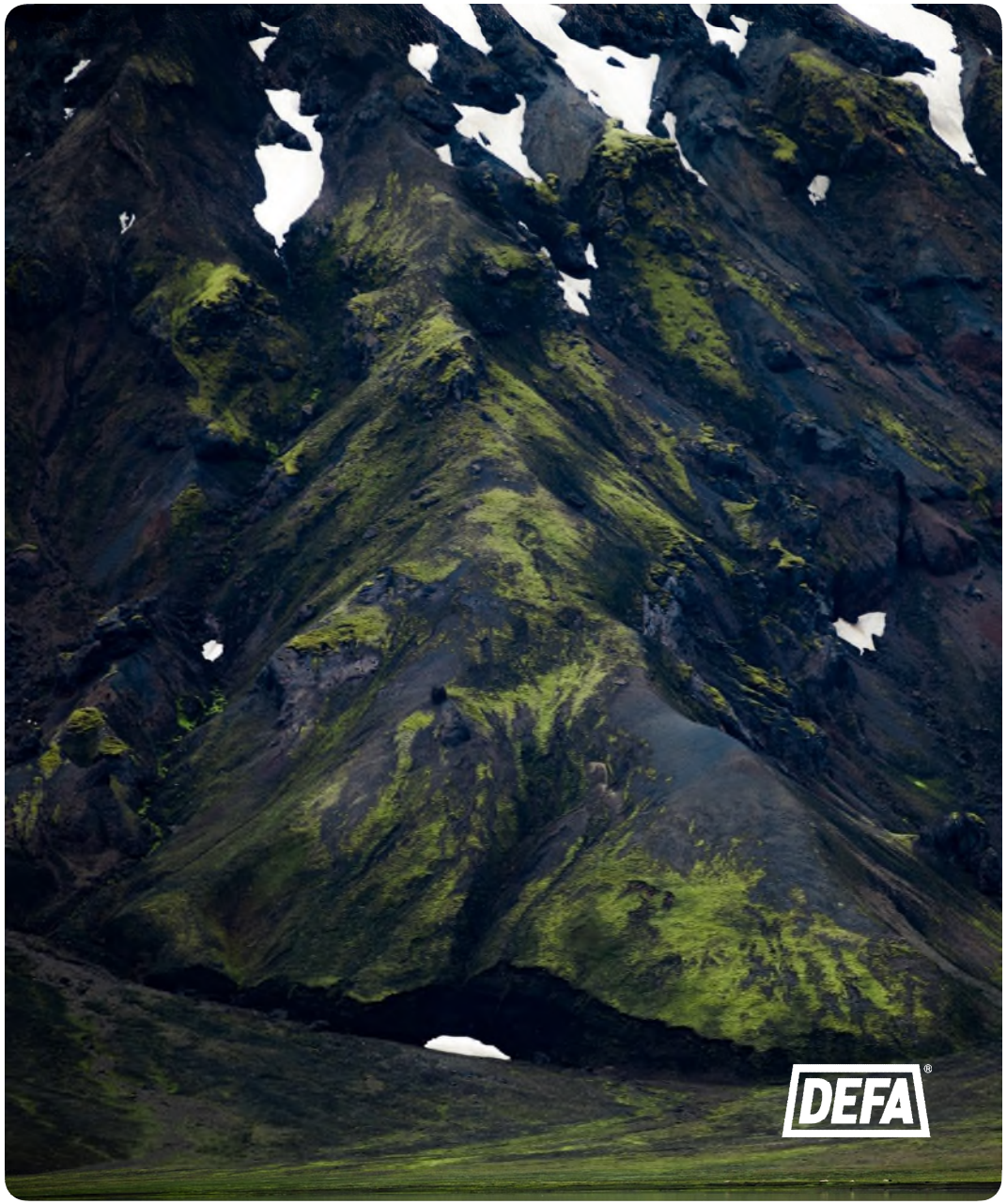
Accurate energy control

- EU-certified energy metering (MID) approved for all markets showing meter value on display



Technical specification

Rated voltage	400V / 230 V (1/3-phase, 50-60Hz)
Rated current	6A-32A
Charger type	Mode 3
Connection to vehicle	Type 2
RCD	30mA AC & 6mA DC
GRID type	TN- and IT-power grid
Overheat protection	Internal sensor
Operating protection	-40 °C to 50 °C
Storage temperature	-50 °C to +85 °C
Size (L x W x T)	113 x 167 x 350 mm
Material control box (ICCB)	Plastic
IK rating	IK 10
IP rating	IP 55
Weight	5,0 kg
Certification	CE, IEC61851
Recycling	EE-waste



Hebekk Boligsameie

Att: Eilev Øvstegård

Oslo, 12.05.2023

Tilbud - fakturering/support av ladeanlegg

Viser til kommunikasjon med Jonas Amundrud i Torshov Elektro AS og tilbyr her fakturering og support av det planlagte Defa Power ladeanlegget i Hebekk Boligsameie.

Priser

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel betaler kr 44,- per måned inkludert mva. for Movel sin tjeneste, i tillegg kommer forbruket av strøm.
Dette er en rabattert pris pga. OBOS tilknytningen. Ord. pris er 59,-.
Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine tjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Når Movel eier strømabonnementet er **strømprisen Nord Pools spotpris + 0,- øre i påslag.** Når vi leverer strømmen til anlegget, vil boligselskapet bli fakturert et fast beløp på 90,- kroner pr. mnd. pr. målepunkt anlegget er koblet opp mot.

Movel sin tjeneste innebærer

- Administrasjon
  - Håndtere fakturering av brukere for forbruk av strøm uten påslag.
  - Minimere arbeidet for styret.
- Strømstøtteordningen
  - Automatisk utregning av strømstøtten og trekker dette uavkortet og automatisk fra fakturaen til våre brukere.
- Førstelinje support
  - Lokalisere feil og sette sluttkunden i kontakt med riktig organ.
- Min Side
  - Informasjon om forbruk for år, måned og den enkelte ladesesjon.
- Tilgangskontroll
  - Aktivering av ladebrikke (valgfritt) på nye og eksisterende ladestasjoner om ønskelig.

Hvorfor ønsker Movel å eie strøm abonnementet

Når Movel er ansvarlig for strømabonnementet til ladeanlegget, er gevinsten:

- Abonnenter får fordel av Movels innkjøpspris på strøm, spotpris + 0,- øre
- Styret slipper å beslutte strømprisen ladeoperatør skal fakturere abonnentene
- Styret slipper å komme i situasjoner der strømprisen må korrigeres
- Det er ikke behov for å sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Movel, noe som utløser kostnader og arbeid for begge parter
- Movel tar ansvar for at strømstøtten regnes ut automatisk og kommer sluttbruker uavkortet til gode

Nye el-tariffer og hvordan disse påvirker ladeanleggene

Som varslet fra nettselskapene ble det fra og med 1. juli 2022 innført ny modell for nettleie. Den nye nettleien består som før av to komponenter kapasitetsleddet/fastleddet og energileddet.

Frem til endringen har fastleddet vært konstant, nå blir fastleddet trinnvis. Størrelsen på fastleddet bestemmes av når det ble brukt mest strøm siste måned. De ulike nettselskapene har samme modell, men ulike priser. Du finner mer informasjon på hjemmesiden til ditt nettselskap.

Energileddet er den variable delen av nettleie og avregnes etter strømforbruk i kilowattimer, kWh. Frem til endringen har denne vært fast gjennom døgnet. Nå vil energileddet i de fleste nettområdene få ett nivå på dagen i perioden 06:00 - 22:00 og et lavere nivå på natten i perioden 22:00 - 06:00.

Movel kan tilby seg å optimalisere det enkelte boligselskaps ladeanlegg utfra beboernes betalingsvilje og behov. Be gjerne om tilbud på dette.

Alternativ om Movel ikke eier strømabonnementet til ladeanlegget

Tjenesten er den samme som beskrevet over, med unntak av faktureringsmodellen. Her må styret bestemme kWh prisen som Movel skal fakturere brukeren. Movel vil fremdeles lese av og vite hvor mye strøm den enkelte har benyttet. Prisen på våre tjenester blir den samme.

Movel overfører de innsamlede pengene til boligselskapet kostnadsfritt 1 gang pr. år, eller så ofte boligselskapet ønsker for en kostnad på 490,- pr. gang.

Oppsigelsestid

Oppsigelsestid for avtale mellom Movel og boligselskapet er 3 måneder. Oppsigelsestiden mellom ladekunde (beboer) og Movel er null dager.

Oppsummert

Movel AS tilbyr fakturering og support av ladeanlegget.

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel blir fakturert kr 44,- per måned inkl. mva. + strømmen de faktisk forbruker med 0,- øre påslag.
Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine faktureringstjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

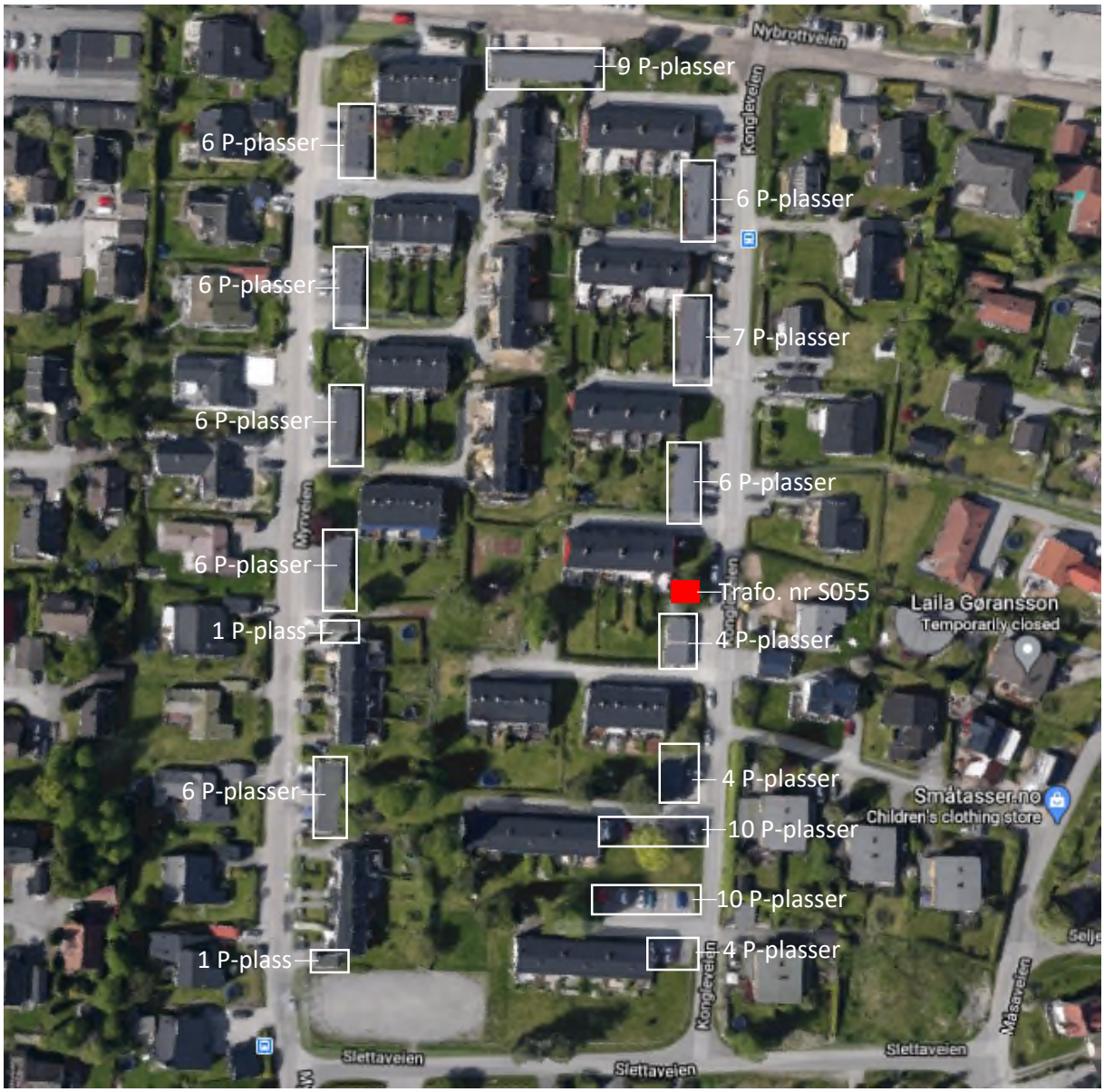
Movel fakturerer månedsvis.

Movel sin tjeneste er upåvirket av hvor mye strøm den enkelte kunde bruker. Som et prinsipp har vi en flat pris på vår tjeneste per måned. Flat pris er i tråd med lovverket for borettslag og sameier, som blant annet skal hindre skjevfordeling av kostnader mellom beboere.

På vegne av Movel AS

Øyvind Reinertsen (sign.)

Hebekk boligsameie



Rapport fra befaring med krav og leveransespesifikasjon

Norsk elbilforening

© Copyright

1a. Om Hebekk boligsameie

Rapport nummer: 2021497 Navn på boligselskapet: Hebekk boligsameie Adresse: Kongleveien 14 D, 1406 Ski	Dato for befaringen: 2021-03-26 Befaringen ble gjennomført av representanter fra boligselskapet og Norsk elbilforening
Type bebyggelse: Bebyggelse med rekkegarasjer og parkeringsplasser ute Antall boenheter totalt: 92 Totalt antall p-plasser: 92	Kontaktperson: Thomas Kveen Mobilnummer: 402 18 022 Epost: thomas.kveen@gmail.com

1b. Kartlegging av ladeplasser og bebyggelse

1. Anlegget består av bebyggelse med rekkegarasjer og parkeringsplasser ute med 92 p-plasser totalt.

© Copyright

2. Anbefalinger til styret

4 råd til styret for en god gjennomføring av innkjøpsprosessen

1. Innhent tilbud på OCPP og proprietære anlegg. Det er viktig å forstå forskjellen på disse ladeboksene, og de bindinger som proprietære ladebokser kan ha for tjenester i fremtiden.
2. Få inn utfylt leveransespesifikasjon på alle tilbud.
3. Vi anbefaler å eie anlegget, men om du leier vær bevisst på store forskjeller i priser.
4. Gjennomfør tilbudsgjennomgang med Elbilforeningen av de mest relevante tilbudene, det er viktig å forstå kostnader og bindinger til valget av ladeanlegg.

Kontroll av ladeanlegget

Ladeanlegg i sameier og borettslag har ikke krav om årlig kontroll. Ladeanlegg har samme krav til kontroll som andre elektriske installasjoner. Unntaket er allment tilgjengelig ladeanlegg. For mer informasjon se her: https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektrisk-utstyr/tema/elbil---lading-og-sikkerhet/

Effektstyring mellom ladeboksene

Med effektstyring mellom ladeboksene vil tilgjengelig strøm i installasjonen fordeles automatisk og dynamisk.

Om ladeeffekter

Minimum ladekapasitet bør være på 1,5kW per elbil (samtidighetsfaktor 1).
I fremtiden forventer vi at alle får nye nett tariffer. Da vil mange beboere ønske å lade raskt når det er rimeligst, eksempelvis 5 – 6 timer etter 24:00. Vi anbefaler en høyere ladeeffekt på 2-3 kW, der dette har en lav ekstra kostnad.

Hovedbryter/Industritakster

Det er Norgesnett AS som er netteier.
Det er viktig at styret tar hensyn til industritariffer i oppstarten av ladeanlegget. For Norgesnett er effektleddet avregnet etter anleggets maksimaltime. Maksimaltimen er gjennomsnittet av de tre høyeste målte timeverdiene pr. måned (timene det brukes mest strøm). De tre høyeste målte timeverdiene må være på forskjellige dager. Effekt måles i watt (W) eller kilowatt (kW). 1000W = 1kW.). Der det er effektmåling er dette delt inn i to trinn. Effettrinn 1 er 0-100 kW. Effekttrinn 2 er over 100 kW. Det er kun kunder med AMS måler på Hvaler og deler av Kråkerøy som har effektbasert nettleie pr i dag. Dette kan imidlertid endre seg, og bør derfor hensyntas.

Tjenester

Vi anbefaler å innhente priser på alle nåværende og tjenester dere ønsker å ta i bruk i fremtiden, se avsnitt 5.

Valg av funksjonalitet i ladeboksen

Tilvalgsfunksjonalitet som kan vurderes:

- RFID eller nøkkel – Identifikasjon og tilgang lader
- Stikkontakt (Schuko) i tillegg til type 2
- ISO 15118 kan gi funksjonalitet som f eks plug & charge, energimengde som skal overføres, ladekapasitet etc, men krever at bilen støtter dette.

For mer detaljert informasjon se vedlegg.

Ladeboksens ladekapasitet

Vi anbefaler 7,4 kW/230V eller 22 kW/400V med dokumentert effekt over tid.

Avtaleneform

Vi anbefaler Norsk Standard NS 8407 og at effekten (kW) for ladeanlegget med samtidsfaktor 1 inngår i avtalen.

© Copyright

3. Våre krav og anbefalinger til tilbyder av ladeanlegget

Implementering av ladeinfrastruktur

Boligselskapet ønsker ladeinfrastruktur for 92 P-plasser (se skisse første side). Tilbyder skal gjøre en evaluering av potensielle kapasiteter til ladeanlegget og velge kapasitet som tilfredsstiller fremtidig behov for el kapasitet (se om ladeeffekter). Ved oppstart skal det tas hensyn til effekt tariffer.

Effektstyring mellom ladeboksene

Med effektstyring mellom ladeboksene vil tilgjengelig strøm i installasjonen fordeles automatisk og dynamisk.

Inntakskabler og transformator

Dersom det er behov for å utvide kapasiteten må det undersøkes om det kan hentes ut mer effekt fra nærmeste trafo/knivskap.

Om ladeeffekter

Hebekk boligsameie ønsker en god infrastruktur, som er fremtidsrettet. Minimum ladekapasitet bør være på 1,5 kW per elbil (samtidighetsfaktor 1). I fremtiden forventer vi effektbaserte tariffer, også for husholdninger. Da vil mange beboere ønske å lade raskt når strømmen og nettleie er rimeligst, eksempelvis 5 – 6 timer i etter 24:00. Vi anbefaler en høyere ladeeffekt på 2-3 kW, der det er mulig til en fornuftig merkostnad.

Hovedbryter/Industritakster

Det er Norgesnett AS som er netteier.
Tilbyder skal ta hensyn til eventuelle industritakster ved oppstart.
For Norgesnett er effektleddet avregnet etter anleggets maksimaltime. Maksimaltimen er gjennomsnittet av de tre høyeste målte timeverdiene pr. måned (timene det brukes mest strøm). De tre høyeste målte timeverdiene må være på forskjellige dager. Effekt måles i watt (W) eller kilowatt (kW). 1000W = 1kW.). Der det er effektmåling er dette delt inn i to trinn. Effettrinn 1 er 0-100 kW. Effekttrinn 2 er over 100 kW. Det er kun kunder med AMS måler på Hvaler og deler av Kråkerøy som har effektbasert nettleie pr i dag. Dette kan imidlertid endre seg, og bør derfor hensyntas.

Tjenester

Hebekk boligsameie ønsker priser på alle tjenester, se avsnitt 5.

Valg av funksjonalitet

Tilvalgsfunksjonalitet som kan vurderes:

- RFID eller nøkkel – Identifikasjon og tilgang lader
- Stikkontakt (Schuko) i tillegg til type 2
- ISO 15118 funksjonalitet som f eks plug & lad, energimengde som skal overføres, lading styrt av avreisetidspunkt, men krever at bilen støtter dette.

For mer detaljert informasjon se vedlegg.

OCPP eller proprietær ladeboks

Vi anbefaler at det hentes inn tilbud på både OCPP kompatible og proprietære ladebokser. Se vedlegg for mer informasjon.

Ladeboksens ladekapasitet

7,4 kW/230V eller 22 kW/400V med dokumentert effekt over tid.

Identifisering

Boligselskapet ønsker pris på RFID dersom dette koster ekstra. Alternativt kan bruk av nøkkel erstatte dette. App ser vi på som et mulig tillegg.

© Copyright

Avtaleneform
Vi anbefaler Norsk Standard NS 8407 og at effekten (kW) for ladeanlegget med samtidsfaktor 1 inngår i avtalen.

© Copyright

4. Leveringsspesifikasjon for tilbudet til Hebekk boligsameie

Skal fylles ut av tilbyder og leveres med tilbudet

	Svar	Kommentar
1. Navn på tilbyder:	ytry	
2. Navn på installatør	Klikk her for å skrive	
3. Navn og modell på Ladeboks	Klikk her for å skrive	
4. Antall P-plasser med infrastruktur	Klikk her	Klikk her for å skrive
5. Leveres 230V IT eller 400V TN ladeanlegg	Klikk her	Klikk her for å skrive
6. Maksimal lade effekt på ladeboks (kW)	Klikk her	Klikk her for å skrive
7. Stikkontakt (Schuko) i tillegg til type 2	Klikk her	Klikk her for å skrive
8. Forberedt for/har IEC 15118 funksjonalitet	Klikk her	Klikk her for å skrive
9. Tilbudt ladeboks har RFID identifikasjon	Klikk her	Klikk her for å skrive
10. OCPP kommunikasjonsprotokoll til ladeboksen	Klikk her	Klikk her for å skrive
11. Proprietær kommunikasjonsprotokoll til ladeboksen	Klikk her	Klikk her for å skrive
12. Laststyring mellom bilene lokalt	Klikk her	Klikk her for å skrive
13. Laststyring mellom bilene som skytjeneste	Klikk her	Klikk her for å skrive
14. Dynamisk effektstyring lokalt mot hovedtavle	Klikk her	Klikk her for å skrive
15. Dynamisk effektstyring som skytjeneste	Klikk her	Klikk her for å skrive
16. Type infrastruktur (kabling, flatkabel, skinne)	Klikk her	Klikk her for å skrive
17. Maksimal ladekapasitet per ladepunkt for infrastruktur (Samtidighetsfaktor 1) (kW)	Klikk her	Klikk her for å skrive
18. Prosjektert størrelse på effektbrytere til ladeanlegget	Klikk her	Klikk her for å skrive
19. Komm. mellom ladeboksene. (Kablet/PLC/ trådløst)	Klikk her	Klikk her for å skrive
20. Komm. med back end (mobil/bredbånd/annet)	Klikk her	Klikk her for å skrive
21. Total pris infrastruktur inkl. mva. (Grunnlag for støtte)	Klikk her	Klikk her for å skrive
22. Pris for montert ladeboks inkl. mva. ved levering	Klikk her	Klikk her for å skrive
23. Tillegg for montert ladeboks inkl. mva. etter levering	Klikk her	Klikk her for å skrive
24. Total pris anlegg levert med alle ladebokser, inkl. mva.	Klikk her	Klikk her for å skrive
25. Er graving inkludert i tilbudet	Klikk her	Klikk her for å skrive
Ved leie eller leasing		
26. Oppstartskostnad	Klikk her	Klikk her for å skrive
27. Infrastrukturverdi /pris ved avtaleinngåelse	Klikk her	Klikk her for å skrive
28. Månedspris beboer fra-til, evnt. Inkl. strøm	Klikk her	Klikk her for å skrive
29. Utkjøpspris på ladeboks etter 10 år	Klikk her	Klikk her for å skrive
30. Utkjøpspris på infrastruktur etter 10 år	Klikk her	Klikk her for å skrive
Avtalen		
31. Avtalestandard som benyttes	Klikk her	Klikk her for å skrive
32. Bindingstid og oppsigelsestid	Klikk her	Klikk her for å skrive
33. Signatur tilbyder		

© Copyright

5. Krav til priser på tjenester til beboere og Hebekk boligsameie

1. Tilbyders anbefalte tjenesteleverandør
2. Faktureringsgrunnlag (Målerdata)
3. Betalingsløsning
4. Effektstyring mellom ladeboksene
5. Dynamisk effektstyring mot bygget
6. Drift og support
7. Pris for utrykning til ladeanlegget
8. Pris for kommunikasjon for eksempel WIFI/4G/5G/IoT/bredbånd
9. Alle kostnader for boligselskapet
10. Andre tjenester/funksjonaliteter

6. Krav til informasjon som skal følge tilbudet

1. Beskrivelse av selskapet
2. Referanseprosjekter
3. Produkt informasjon
4. Service og garantibetingelser

7. For Norsk elbilforening

Oslo	Refet Abdula refet@elbil.no Norsk elbilforening

© Copyright

Oppsett kostnader:

Elbil lading	Thorsov	Viken	Norgesnett
Pris infrastruktur	1307500	1425000	
Prs pr lader	15500	19750	
Pris lader ved installasjon senere	17375	22250	
Graving til garasje rekker	843831	Inkl i prisen	
Sum Felles kostnader	2901331	2175000	
Trafo oppgradering			750000
Ekstra mnd kostnad husleie 5 år pr husstand ca	575	431	
sum lån sameiet	2150000		
Fakturering OBOS 1500 pr mnd			18000

Låne kostnad gjelder kun infrasturkutr, inkluderer trafo.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Hebekk Bs

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Hebekk Bs

…….. **……**

Eiers signatur **(Dato)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4199
Hebekk Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hebekk Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 17:00, Haugenveien 13, 1423 Ski. (OBOS sine lokaler).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Selvlukkende bom
8. Tilbygg av hus
9. Fiber
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hebekk Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_4199.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000.

Sak 7

Selvlukkende bom

Forslag fremmet av:
Mikael Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mye trafikk og ulovlig parkering inne foran K6 og K8. Det har blitt lagt ut infoskriv i postkassene om at kjøring inn kun skal gjøres ved nødvendig av/pålessing og evt. ved vask av bil. Det er dessverre kjøring inn og ut flere ganger daglig også tilfelle med relativt høy hastighet da det var barn ute. Kjøringen er til sjenanse spesielt for oss som bor i K6 siden veien går 2meter fra husveggen/vindu til soverom osv. Foreslår derfor å sette opp en selvlukkende bom som forhåpentligvis vil stoppe den unødvendige kjøringen inn og ut hver dag.

Forslag til vedtak

Skal sameiet kjøpe inn selvlukkende bom som settes opp på dugnad for å hindre innkjøring til K6/8.

Kostnad for en slik bom komplett med fundament ligger på ca. 22’000kr. Stolpe av galvanisert stål og 2m bomblad av polyeten. Levert av saferoad.no type: BIR

Sak 8

Tilbygg av hus

Forslag fremmet av:
Buthaina al Akkad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker samtykke for tilbygg av boligen på Myrveien 17b.

Vi fikk tilattelse om dette tidligere i 2022 men fikk ikke startet med prosessen.

Vi har lagt til forrige søknad som vi sendte i 2022 som vedlegg.

Vi har også lagt til vedlegg av digitale modeller og plan av hvordan tilbygningen vil se ut.

Vi ønsker om å utvide boligen med et tilbygg sommeren 2025.

Vi vil utvide kjøkken og stueområdet ut mot hagen, og lage en større inngang. Vi vurderer også muligheten for å bygge to ekstra rom i kjelleren under det nye kjøkken- og stueområdet.

I 2022 fikk vi godkjent en tilsvarende søknad, men vi fikk ikke startet med prosessen.

Vedlagt ligger digitale modeller som viser hvordan huset vil se ut etter utbyggingen, samt søknaden fra 2022.

Dersom alt går etter planen, ønsker vi å starte byggingen mot sommeren.

Forslag til vedtak

Vi søker tillatelse til å utvide boligen vår med et tilbygg sommeren 2025.

Tilbygget vil omfatte en utvidelse av kjøkken- og stueområdet ut mot hagen, samt en større inngang.

Vi vurderer også muligheten for å lage to ekstra rom i kjelleren under det nye arealet, men dette er foreløpig usikkert.

Vi ønsker å starte arbeidet mot sommeren og ber om styrets godkjenning for tiltaket.

Vedlegg

2. 4199 Hebekk Bs 29.03.22 (dragged).pdf

3. Fasade_osv.pdf

Sak 9

Fiber

Forslag fremmet av:
Mikael Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å legge om fra coax til fiber i sameiet. Jeg har foreløpig hentet inn 1 anbud, venter på 2 til. Dette vil sikre bedre driftsstabilitet og øke hastighet/båndbredde for de som er avhengig av det. Dette er noe vi må få gjennomført på sikt uansett.

Forslag til vedtak

Del 1: Bestemme oss om vi skal bytte ut det gamle coach stjernenettet med fiber.

Del 2: Bestemme oss for hvilket anbud vi skal gå for

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremeldem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Hebekk Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hebekk Boligsameie som viser et underskudd på kr 3.968. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Årsregnskap 4190.pdf
7 av 24

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Side 2 av 24 Årsregnskap 4190.pdf

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 482 237.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HEBEKK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 847 634 162, KUNDENR. 4199

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 085 024	1 566 144	1 648 000	2 418 624
Andre inntekter	3	7 980	189	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 093 004**	**1 566 333**	**1 648 000**	**2 418 624**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-11 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 563	-9 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-138 180	-131 225	-138 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-23 776	-31 166	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-266 379	-1 388 880	-55 000	-55 000
Forsikringer		-667 899	-568 928	-625 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-157 365	-135 996	-130 000	-151 500
Energi/fyring		-78 874	-28 218	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 102	-459 801	-440 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-132 967	-91 125	-156 500	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 093 384**	**-2 924 333**	**-1 700 500**	**-2 109 500**
DRIFTSRESULTAT		**-380**	**-1 358 000**	**-52 500**	**309 124**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 334	70 258	55 000	55 000
Finanskostnader	12	-80 921	-15 107	0	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 587**	**55 151**	**55 000**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 968**	**-1 302 849**	**2 500**	**299 124**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-791 715		
Udekket tap		-3 968	-511 134		

HEBEKK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 847 634 162, KUNDENR. 4199

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 120	3 723
Forskuddsbetalte kostnader		41 928	38 340
Driftskonto OBOS-banken		103 352	581 640
Sparekonto OBOS-banken		114 013	209 170
Sparekonto OBOS-banken II		256 717	247 367
SUM OMLØPSMIDLER		**535 130**	**1 080 240**
SUM EIENDELER		**535 130**	**1 080 240**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-515 101	-511 134
SUM EGENKAPITAL		**-515 101**	**-511 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	997 338	1 215 394
SUM LANGSIKTIG GJELD		**997 338**	**1 215 394**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 566	22 093
Leverandørgjeld		24 827	328 810
Påløpte renter		395	7 721
Påløpte avdrag		0	17 355
Annen kortsiktig gjeld	16	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 893**	**375 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**535 130**	**1 080 240**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 09.04.2025
Styret i Hebekk Boligsameie

Andreas Almeda Andersen /s/ Mikael Sandøy /s/ Kristin A. Kimmestad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 046 016
Lånekostnad	518 880
Felleskostnader	312 192
Kommunale avgifter2	207 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 085 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	92
Nettinnbetalinger	7 888
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 980**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 271
Andre konsulenthonorarer	-1 505
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 776**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-112 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-112 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-8 250
Drift/vedlikehold VVS	-69 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 833
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-266 379**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-157 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-157 365**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 767
Snørydding	-78 756
Gressklipping	-37 213
Andre fremmede tjenester	-2 404
Andre kontorkostnader	-4
Bank- og kortgebyr	-3 823
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 967**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	14 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 685
SUM FINANSINNTEKTER	**77 334**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-80 921
SUM FINANSKOSTNADER	**-80 921**

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-515 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-515 101**

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	34 606	
Nedbetalt i år	218 056	
		-997 338
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-997 338**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

Buthaina Al- Akkad og Kamal Dk Albab
Myrveien 17 B
1406 Ski

Ski, 13.02.22

Vi søker med dette om at følgende sak tas opp i et ekstraordinært styremøte.

Søknad om samtykke til oppføring av tilbygg i Myrveien 17 B

Det søkes om samtykke til oppføring av nytt tilbygg i vår bolig av rekkehus. Det vil ha identisk utførelse som allerede godkjente tilbygg i området, blant annet i 19 D ,19 B og 17 D.
Det vil ha identisk om tilbygg - gang/inngangsparti. Vi ønsker å få bygge ut gangen vår (ca 8 m2)

Det vil harmonisere med eksiterende bebyggelse og ha samme takvinkel som tilsvarende tilbygg i området.

Det er søkes om 3 vinduer i tilbyggets fasade mot øst tilsvarende tidligere godkjent i 19 B , 19 D og 17 D.

Det søkes også om fasedeendring i 2. etg. for innsetting av et ekstra vindu på soverommet mot øst. Nytt vindu er tenkt i samme utførelse som tilstøtende vindu mot øst i samme soverom. Denne endringen på fasade er utført av flere andre beboere på samme område og utformingen vil derfor samsvare med tidligere bygg.

Totalt tilbygget areal inkludert tidligere utbygget inngangsparti vil utgjøre 29,75 m2 og er således innenfor bestemmelsen i reguleringsplanen på maks 30 m2.

Tilstøtende nabo i Myrveien 17 A, 17 C, 17 D er varslet og har ikke hatt noen kommentarer på tiltaket (se vedlegg).

Vi vedlegger også bilder.

Mvh Buthaina Al-Akkad og Kamal Dk Albab

Kamal Mobil nr. 94032225
Kamal Email: kamaltdk@gmail.com


17B
17
A





Fasade Vest 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Fasade Vest	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E3	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

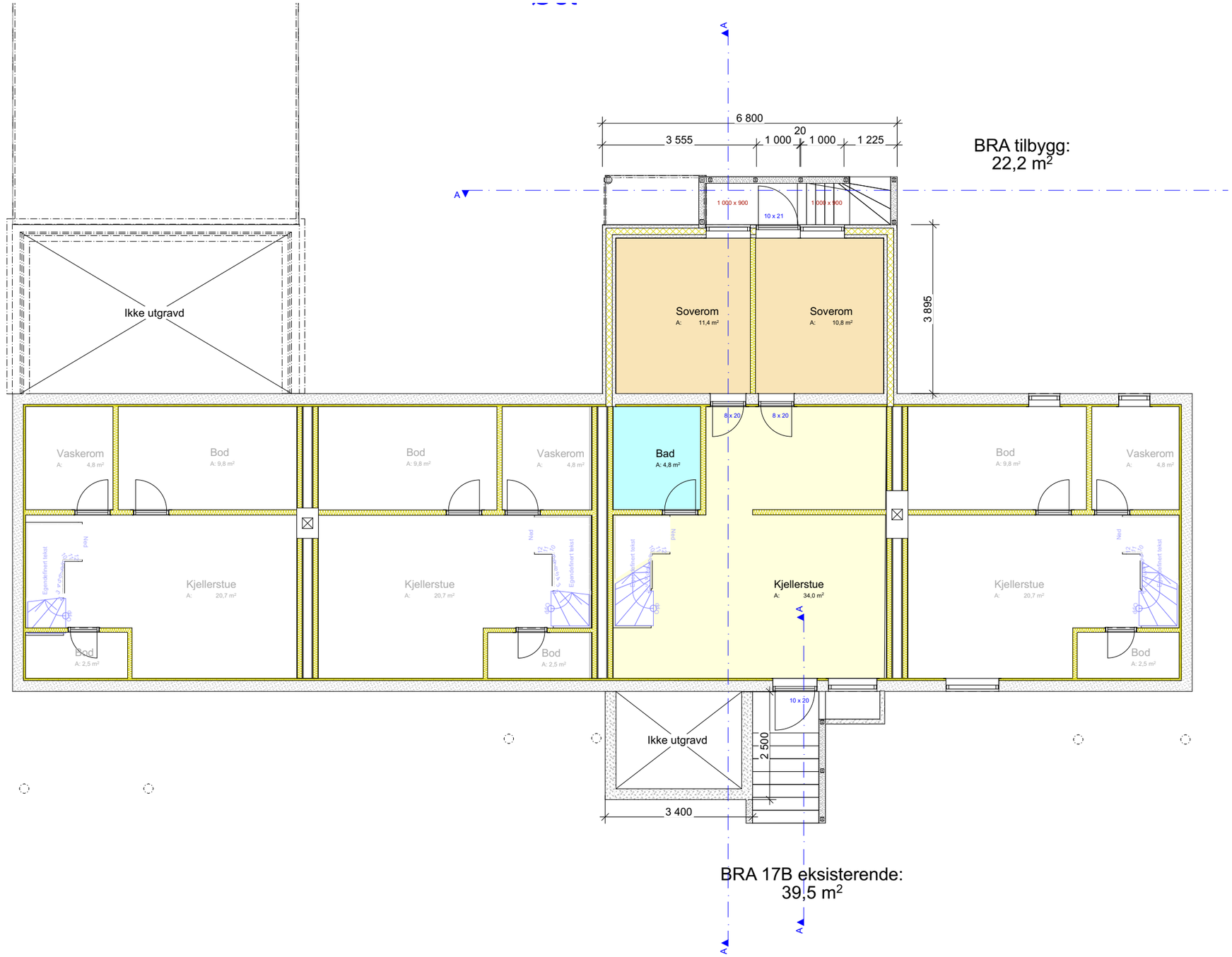


Fasade Øst 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Fasade Øst	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E4	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



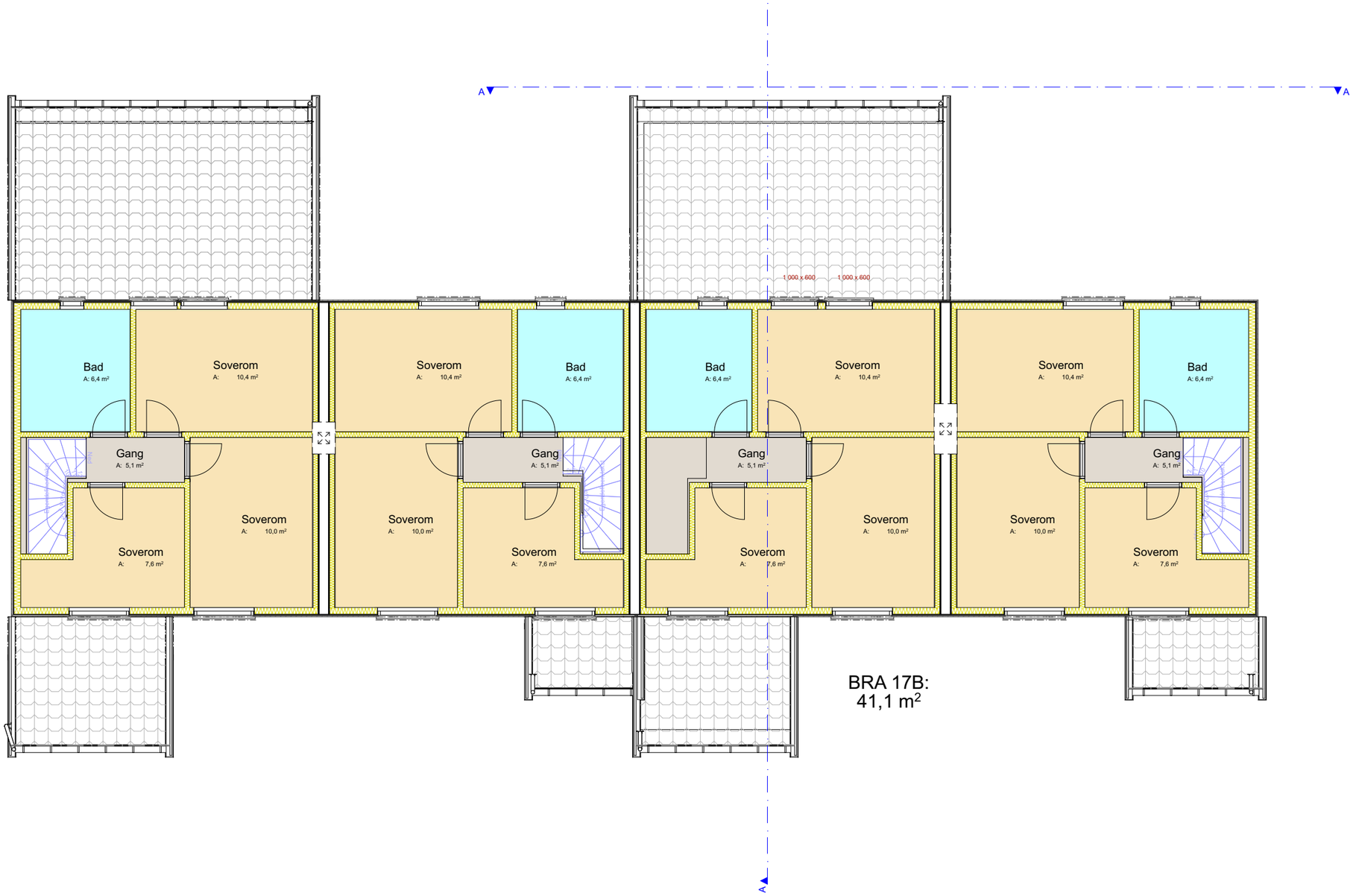
RA:
,8 m²

Kjeller 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Plan Kjeller	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-5	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

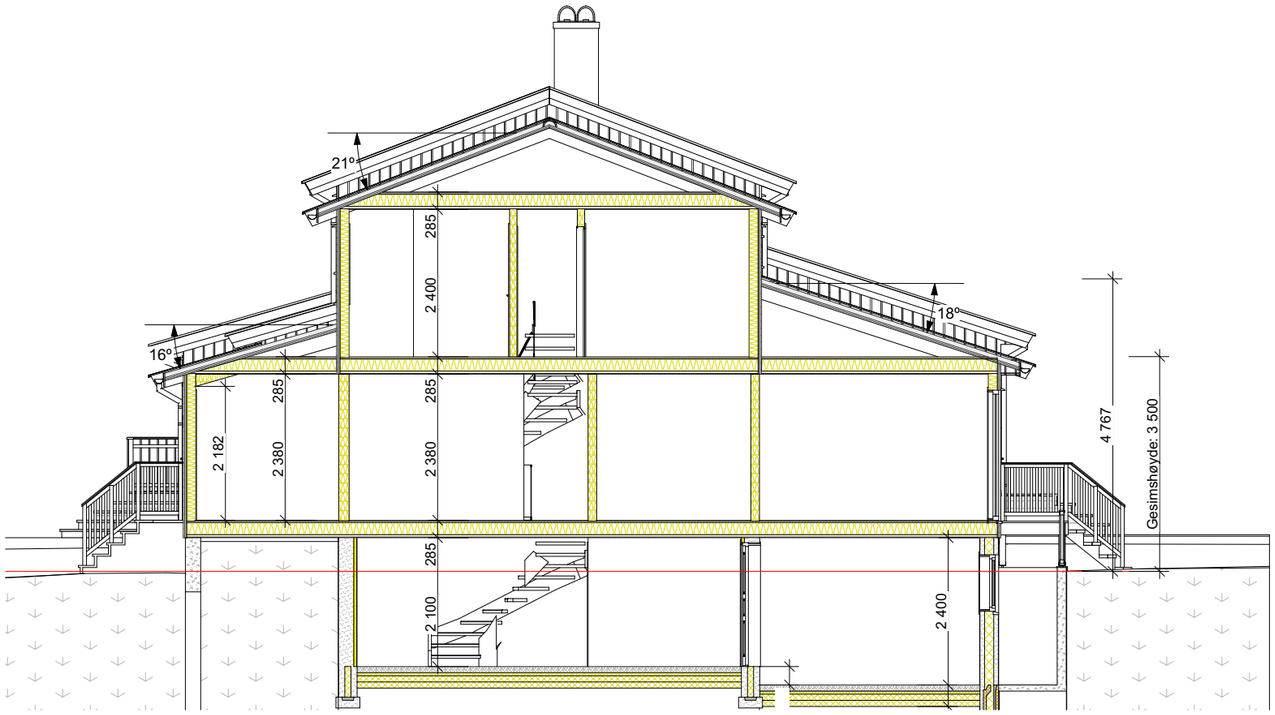


2.Etasje 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Plan 2.Etasje	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-7	**Dato:** 03.07.2022

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



A 1:100

Prosjekt: Tilbygg vest og øst	**Tegning:** Snitt A - A	
Prosjektadresse: Myrveien 17B 1406 Ski Tilth: Kamal Taha Dk Albab (940 32 225)	**Gnr/Bnr:** 129/285	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-8	**Dato:** 30.06.2024

Fredrikstad Arkitektttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

Innsatte_osv.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 4199 **Selskapsnavn:** Hebekk Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: kongleveien 4c 1406 ski . Vår ref.: 4199-1-1433 Dato: 14.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hebekk Bs
Organisasjonsnr:	847634162
Seksjonseier:	Iversen (bo), Rune
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1433
Adresse:	Kongleveien 4 C, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	90
Gnr.	129
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82392263.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene for rekkehusene. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene for hybelhusene. Ved skade som blir dekket av forsikringsselskap, blir egenandel belastet seksjonseier. Rekkehus: Garasjer tilhører den enkelte seksjonseier. Garasjen kan kun selges sammen med den seksjonen den tilhører. Hybelhus: Det følger med 1 parkeringsplass pr. hybel. Parkeringsplassene er nummererte og plassnummer ligger på hjemmesiden til boligsameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208223372
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	823 168,00
Innfrielsesdato:	30.10.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 185,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	270,00	
Komm.avgifter	722,00	
Felleskostnader	1 193,00	1 385,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	362,-
Fradragsberettigede kostnader:	880,-
Annen formue:	2 348,-
Gjeld:	10 842,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208223372
Restsaldo:	8 948,40
Kapitalkostnader:	269,55

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8 948,40,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Almeda Andersen, e-post: hebekk@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 129, Bruksnummer 285, Seksjonsnummer 90 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.10.2025 kl. 11.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.10.2025 kl. 11.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/7897-1/6 31.05.1988

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 23 314
Omsetningstype: Uoppgitt
IVERSEN RUNE
FØDT: 19.11.1954

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1988/3176-3/6 25.02.1988

ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 20,000
MED PRIOR.ETTER 85% AV LÅNETAKST FASTSATT AV
TAKSTMANN GOD-
KJENT AV FORSIKRINGSRÅDET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2170699-1/200 02.03.2020 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 129 BNR: 528
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO
KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648

GRUNNDATA

1988/3176-2/6 25.02.1988

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/5348
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 092 SEKSJONER

2020/840861-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0213 GNR: 129 BNR: 285 FNR: 0 SNR: 90

2024/35958-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 129 BNR: 285 FNR: 0 SNR: 90

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Utskriftsdato:
14.10.2025

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	90
Adresse:	Kongleveien 4C, 1406 SKI								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	90
Adresse	Kongleveien 4C, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 930 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	699 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1
	Delareal	31 269 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal	1 298 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	31 269 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	26 889 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=181)	
Navn	KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.11.1992	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2125/181_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 298 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	108 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	198 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	25 799 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	3 799 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	13 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

Id	172 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=172)
Navn	KVARTALENE AVGRENSET AV LØVÅSVN.,NORDBYVN.,MYRVN. OG SELJEVN.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1991

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2117/172_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	209 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	43 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark. 504.4/172

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV LØVÅSVEGEN, NORDBYVEGEN, MYRVEGEN OG SELJEVEGEN.

Reguleringsplankart vedtatt:19.06.91

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
- byggeområder for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- offentlig friområde
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøv
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

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 samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging 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 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

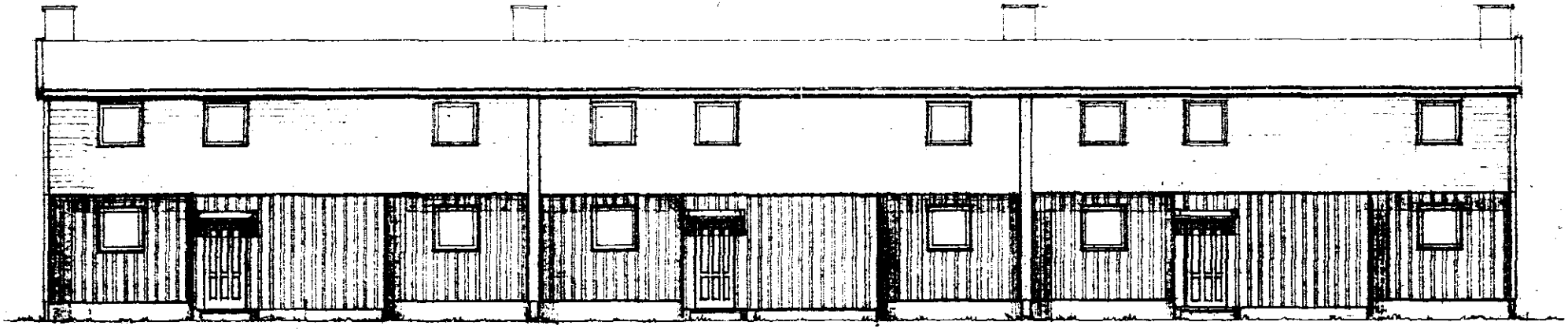
f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan 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.

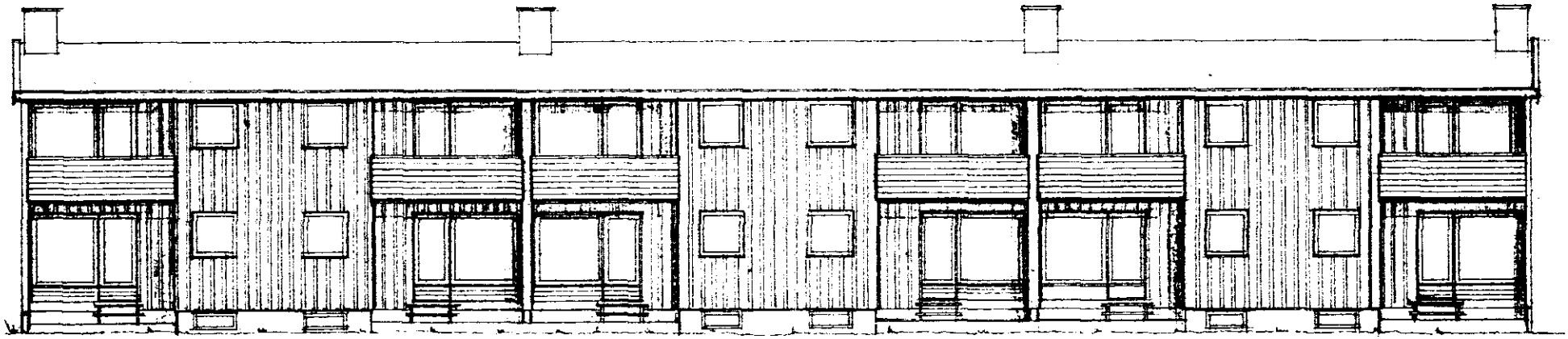
g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

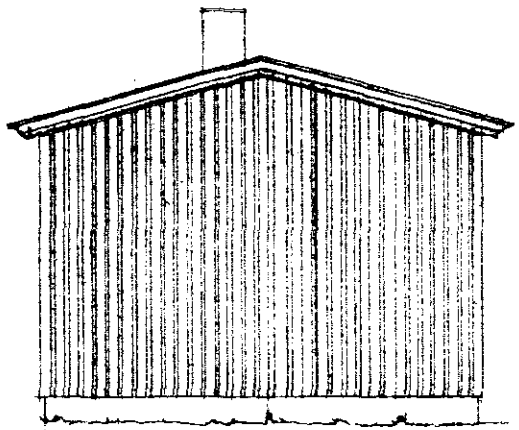
i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. FRIOMRÅDER
Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.





Kongleveien 4A-C



2119/62

88 62

Godkjennes med de på byggeaa... siljene anførte bemerkninger.
5/4-62

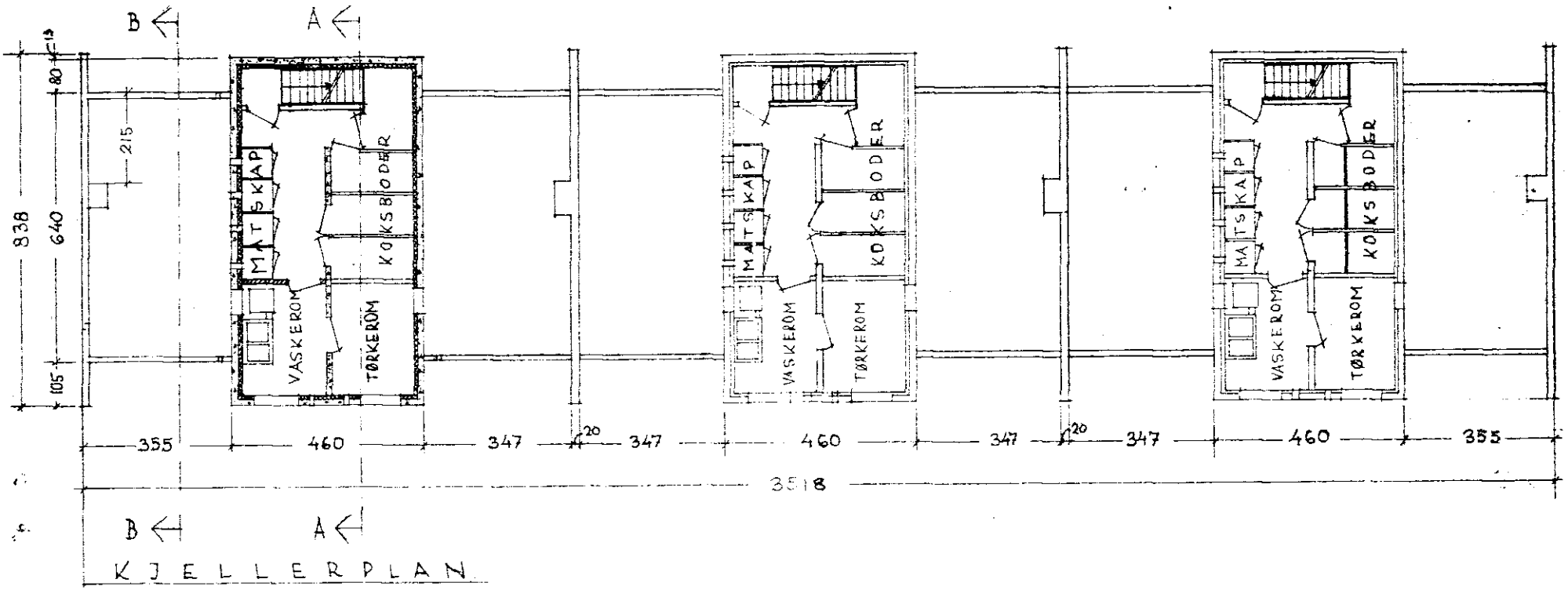
OPPDR.GIVER
SKI B.B.L.
HEBEKK,
HYBELHUS,
HUS NR.: 29-30.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

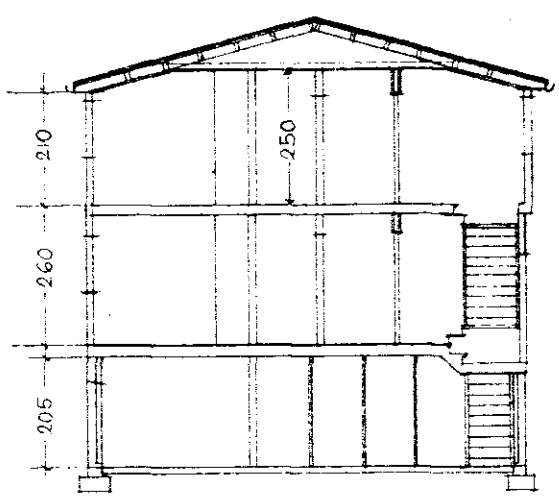
TEGN.TITEL
Fasader og gavl.

MÅL: 1:100.
TEGNET ... 19

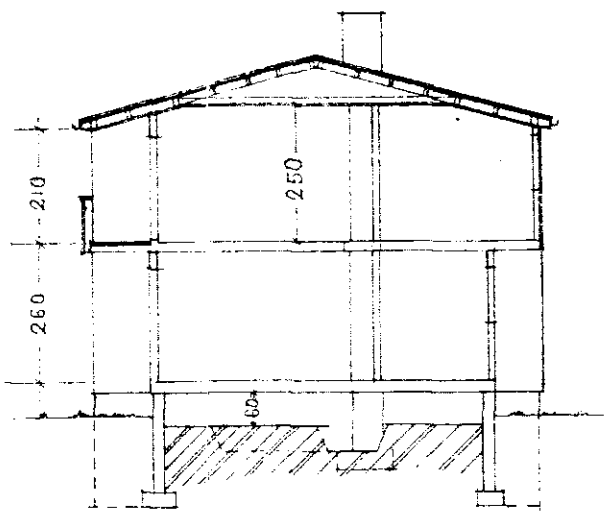
RETTET 31-1-62 DATO
TEGN.NR.
6121-503



KJELLERPLAN



SNITT - A - A



SNITT - B - B

2119/62

88/62

Godkjent med de på byggeanm. påførte bemerkninger.

Ski Brannvesen 5/4-62

OPPDR.GIVER
SKI B.B.L.
HEBEKK,
HYBELHUS,
HUS NR: 29-30.

TEGN.TITEL
Kjellerplan og snitt.

MÅL: 1:100

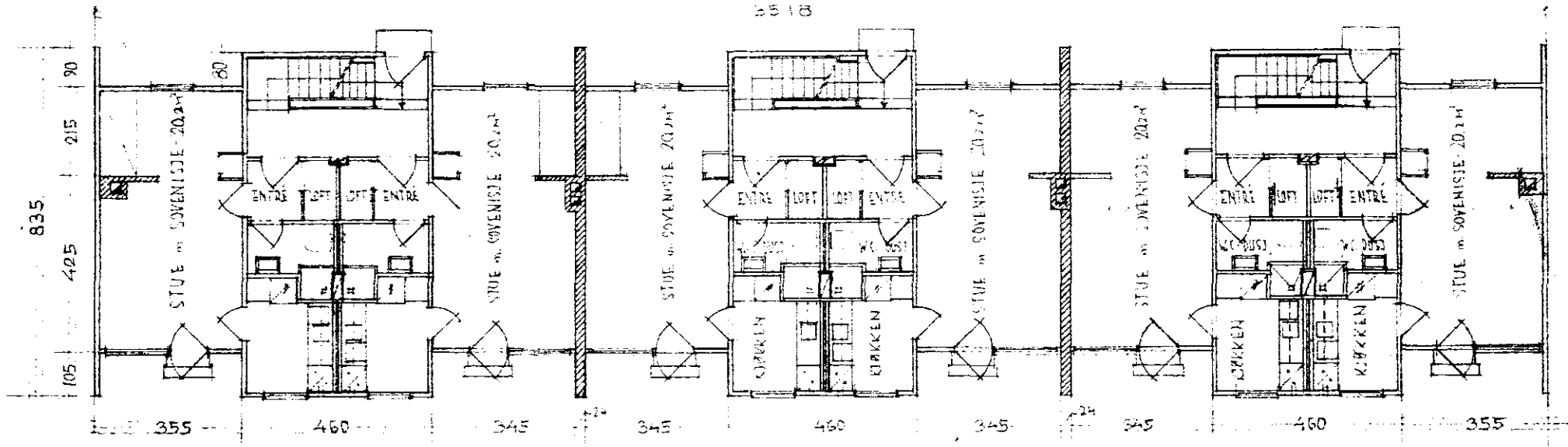
TEGNET 19

TEGN. O.W.

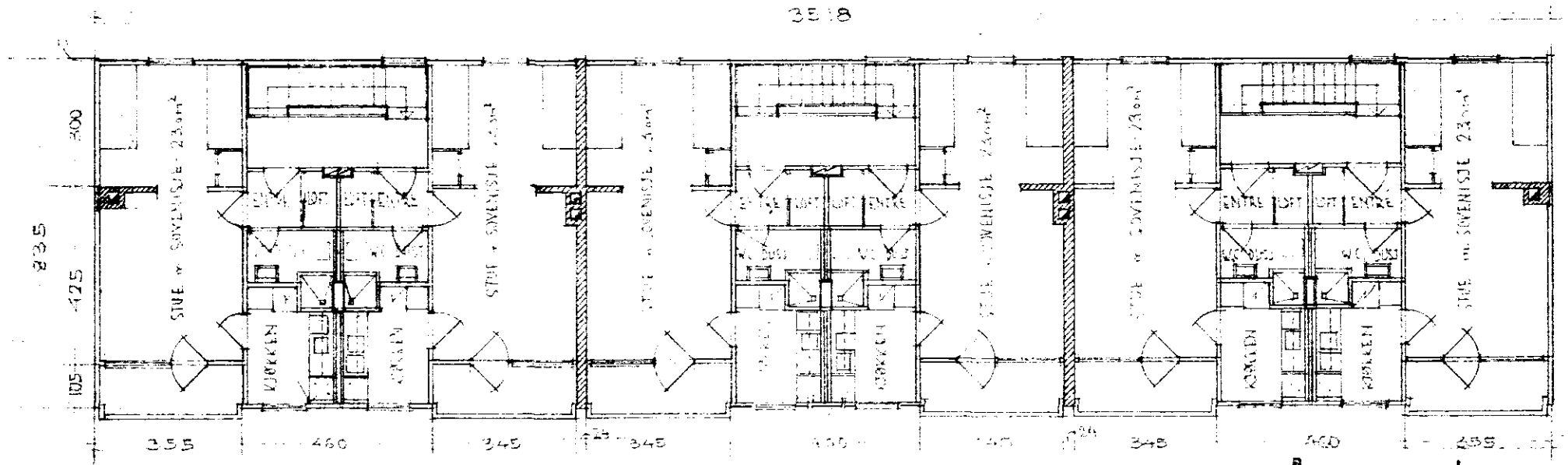
RETTET 30-1-62

TEGN.NR.
6101 -50.

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGE- LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET



1. ETASJE



2. ETASJE

3/11/62

Sak nr. 88.62

Godkjent med de på byggesøknaden anførte betingelser

5/4-62

OPPDR.GIVER
SKI B.B.L.
HEBEKK,
HYBELHUS,
HUS NR: 29-30.

TEGN.TITEL
Plan av 1. etg.
og 2. etg.

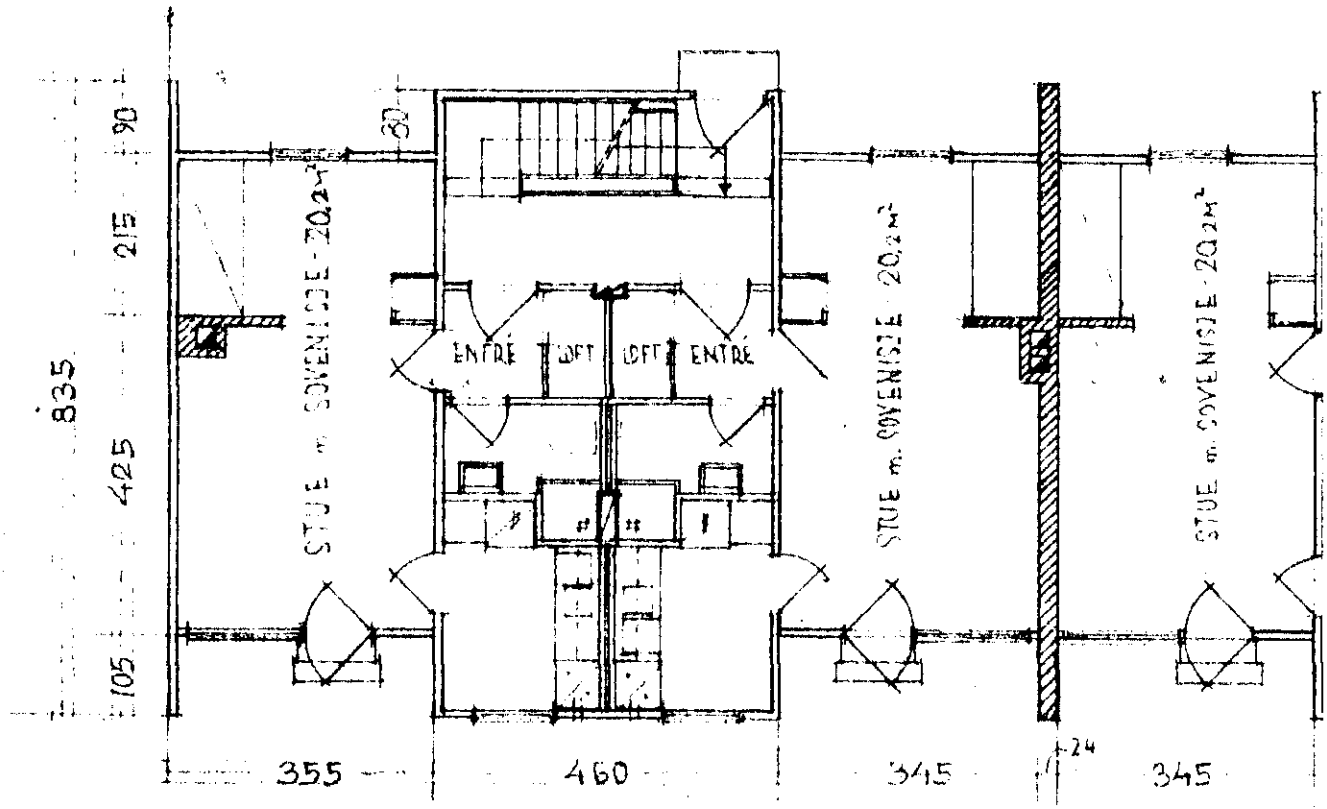
NOBL A.L. NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100

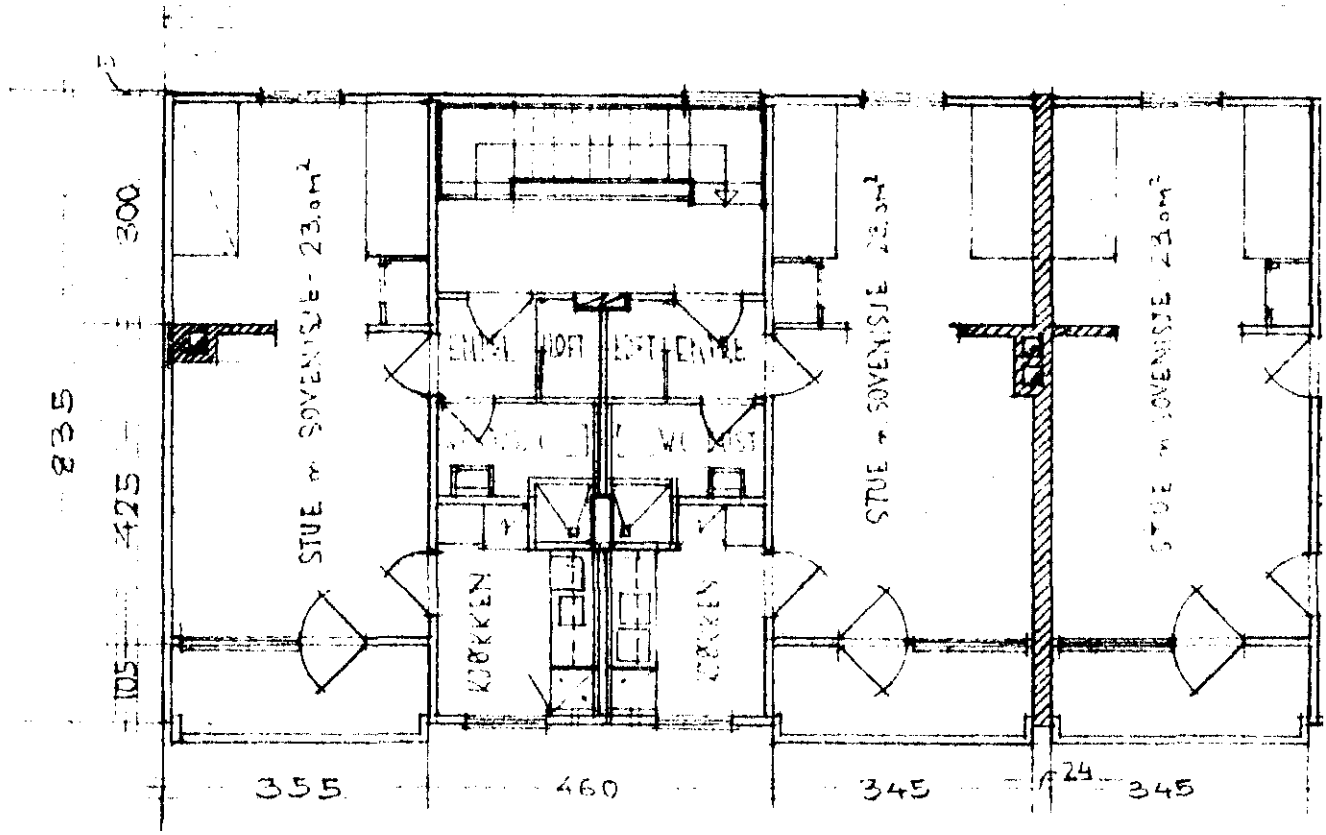
TEGNET 19

RETTET 31-1-62 DAT

TEGN.NR.
6101-502

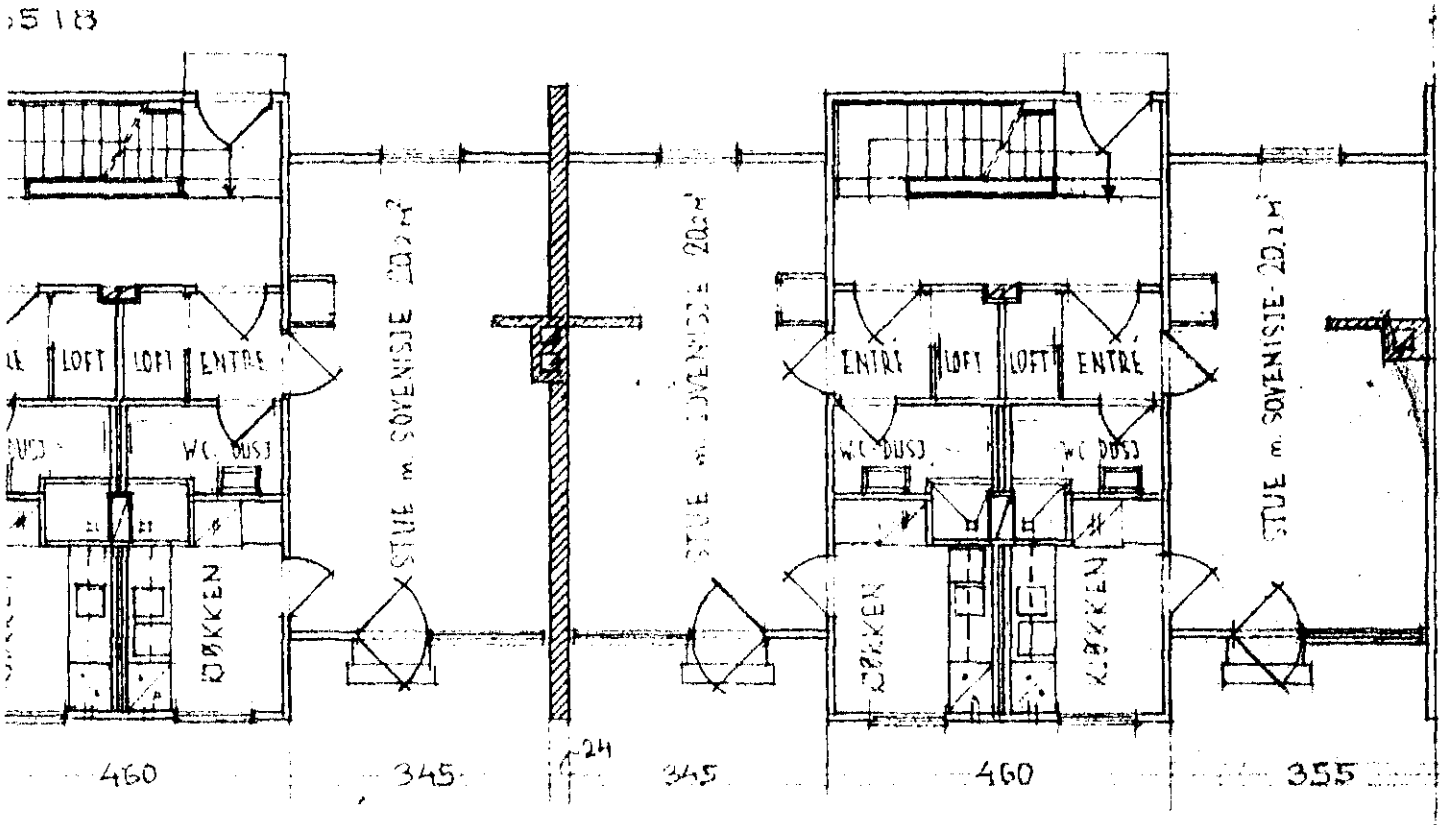


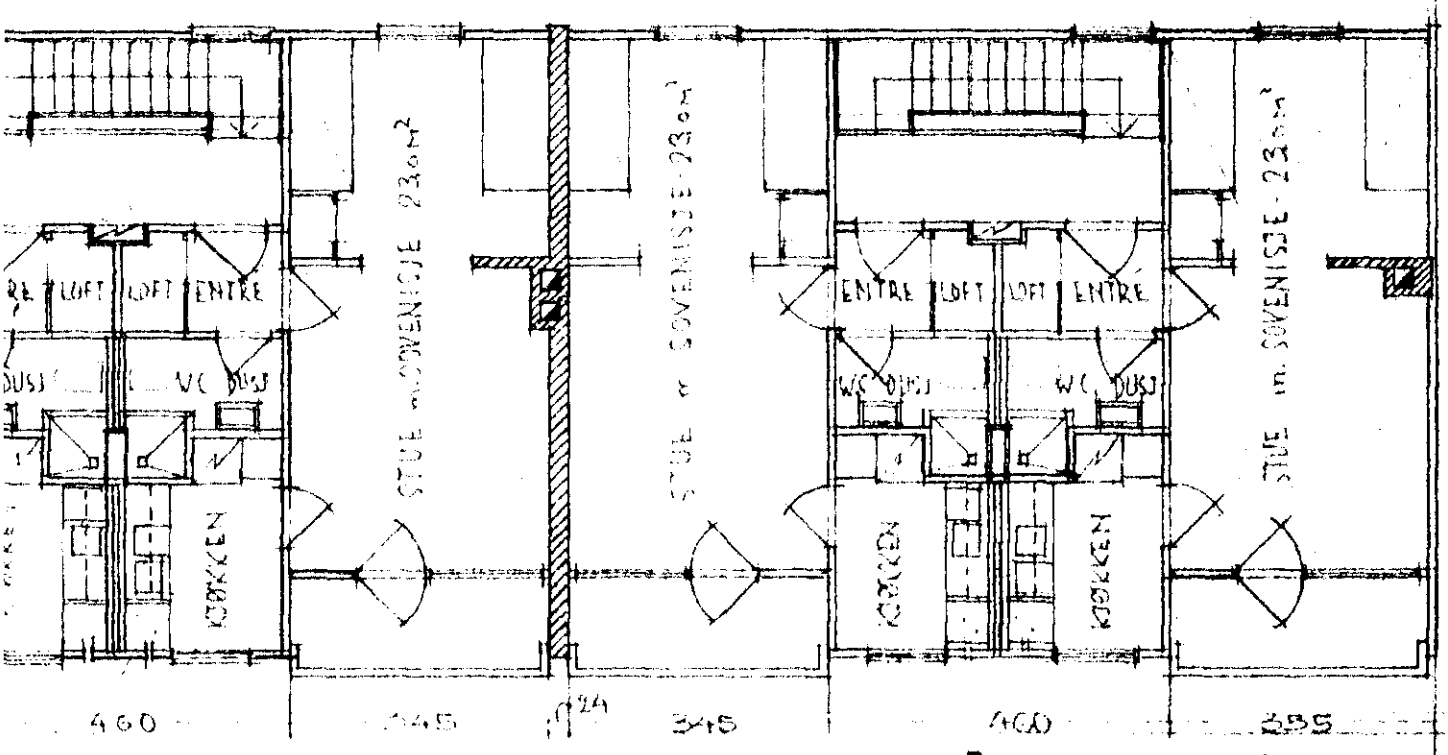
1. ETASJE



2. ETASJE

3518





OPPDR.GIVER
SKI B.B.L.
HEBEKK,
HYBELHUS,
HUSNR: 29-30.

TEGN.TITEL
Plan av 1.etg.
og 2.etg.

3/11 63

Sak nr. 88/62

Godkjennes med de på byggeanm. stjerne anførte bemerkninger.
SKI BYGNINGSRÅD 5/4-62

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100

TEGNET 19
P.o.

RETTET 31-1-62 DAT

TEGN NR.
6101-50.

Ark. L 12/181

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 11.11.92

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV MYRVEGEN, SKOGVEGEN, LYSNEVEGEN OG SELJEVEGEN.

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, blokker
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for forretninger
- offentlige trafikkområder
- fellesområde lek
- friområde lek

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf, veglovens §§ 29,.30,.31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

c. Atkomst
Atkomst til. den enkelte eiendom skal være som angitt med pil gå plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

d. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

e. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsredets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

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 samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging 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 650 m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. 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.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

a. I området skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse slik som rekkehus, kjederus, atriumhus mv. i inntil 2 etg.

b. Tillatt bebygd areal
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen aller bebyggelsesplan, jfr. §5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til bebyggelsesplan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført 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 utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i planen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjenne tilbygg med grunnflate inntil 30m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og -form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påse at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører, ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGBLOKKER, OMRÅDE C.

a. I området, skal oppføres blokkbebyggelse.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplan eller godkjent bebyggelsesplan, jf. § 6d.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen skal oppføres 4 etasjer + underetasje + garasjeetasje.

d. Krav til bebyggelsesplan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer. internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført 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 utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

f. Garasje/ parkering
Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Området skal nyttes som angitt på planen.

b. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 m.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen tilsier, kan bygningsrådet akseptere at det inntil videre ikke opparbeides, flere plasser enn virksomheten har behov for. Utomhusplanen skal imidlertid vise full parkeringsdekning.

f. Krav til utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en utomhusplan for feltet eller eiendommen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.
Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som eller bevares som naturområder.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

a. Området skal nyttes til forretning. Større varehus tillates ikke oppført i planområdet.

b. Tillatt bebygd areal
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% jfr. byggeforskriftenes kapt.22 og NS 3940.

Dersom bebyggelsen vil ligge vesentlig under tillatt tomteutnytting, skal det ved byggemelding legges fram en utbyggingsplan som viser hvordan eiendommen senere kan utbygges opp mot sitt utbyggingspotensiale. Bygningens utforming og konstruksjon skal legge til rette for en slik senere til- eller påbygging.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer.
Dersom det oppføres boliger i anlegget, skal det oppføres garasjer eller legges til rette for dette, i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 76.

f. Krav til utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en utomhusplan for feltet eller eiendommen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Plass for varelevering skal dimensjoneres for typekjøretøy LL (liten lastebil) iht. vegnormalene. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Skilt og reklame
Oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. kommunal vedtekt til pbl. § 107.

h. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9. FRIOMRÅDE/FELLESOMRÅDE LEK
Innenfor friområde/fellesområde lek er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.
Fellesområde lek forutsettes benyttet i tråd med eksisterende privatrettslige rettigheter.

SKI REGULERINGSVESEN, den 9.09.91

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

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

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

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

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

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

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

b) Utforming

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

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

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

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

d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Parkering

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

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

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

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

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

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

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

§ 16.2 Støy

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

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

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

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

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

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

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

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16.4 Naturmiljø

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

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

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

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

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

§ 16.6 Arealnøytralitet

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

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

§ 16.7 Lysforurensning

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

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

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

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

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

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

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

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

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

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

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

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

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

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

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

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

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

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

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

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

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

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

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

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF

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

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

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

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

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

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23 Infrastruktursoner

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

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

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

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

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

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

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

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

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

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

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

§ 25 Båndleggingssoner

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

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

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

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

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

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

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

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

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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

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

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

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

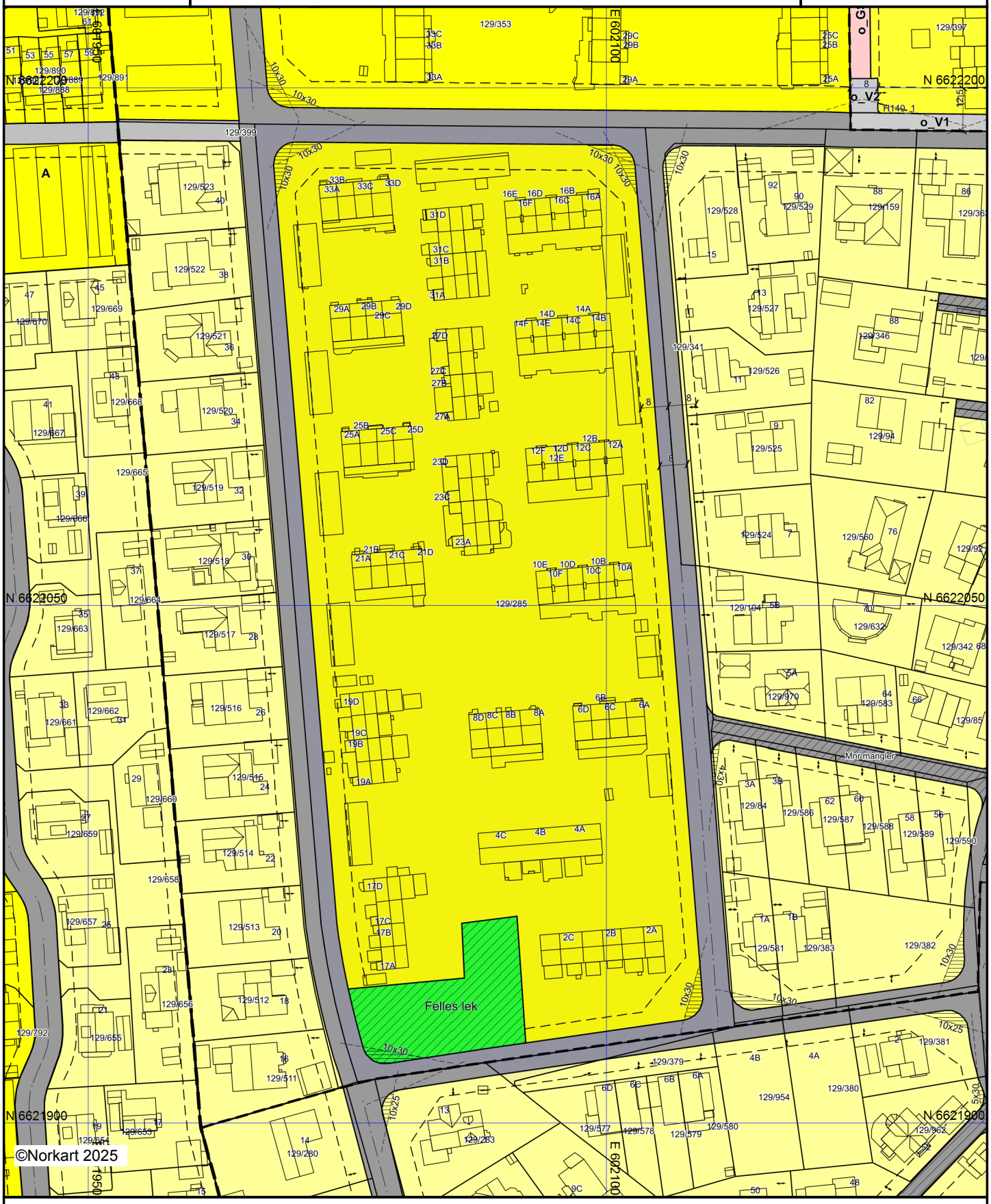
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/285/0/90
Adresse: Kongleveien 4C
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

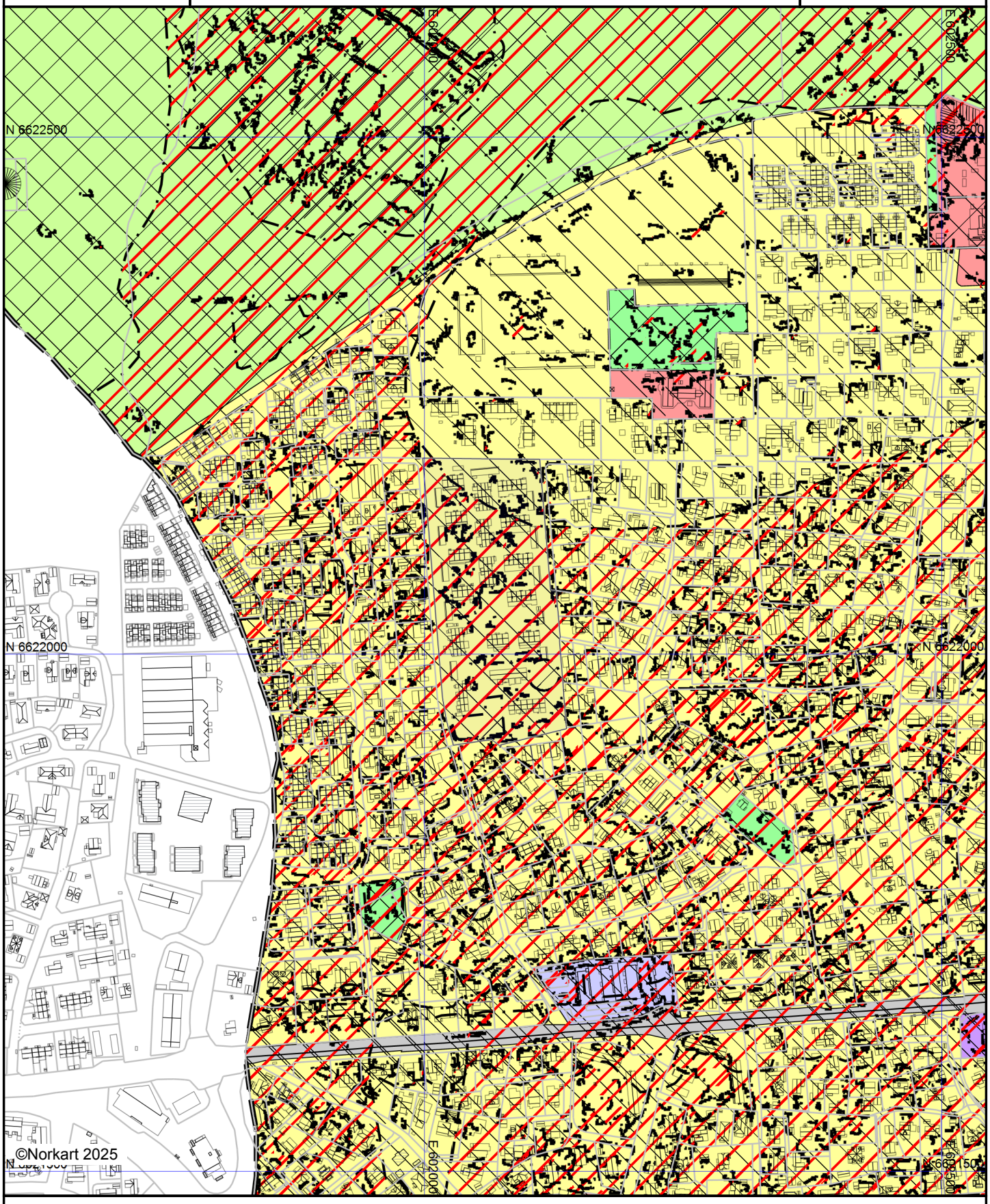
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/285/0/90
Adresse: Kongleveien 4C
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KONGLEVEIEN 4 C, 1406 SKI

Gnr: 129 Bnr: 285 Seksjon: 90
3207 Nordre Follo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/09/2025
Utskriftsdato:	10/10/2025
Oppdragsnummer:	98215
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i småhus med to eksterne boder i kjeller. Det er opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder i en bod.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med med terrasse og have.
Parkeringsplass med opplegg for el-bil lader.

Standard

Nyoppusset leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
Leiligheten har blitt vesentlig oppusset med ny kjøkkeninnredning, nytt bad, nye overflater, nye vinduer, ny terrassedør, utlekting og etterisolering av yttervegger, og lydisolering av himling. Rør opplegg internt i leiligheten, samt avløpsrør og elektrisk anlegg er nytt. (sikringsskap og sikringer av ikke utskiftet ifølge dokumentasjon fra elektriker)

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1963 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mikal Rohde
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Boets representant: Mikal Rohde , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3207 Nordre Follo Gnr: 129 Bnr: 285 Seksjon: 90
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	25/5348
Hjemmelshaver:	Rune Iversen (bo)
Adresse:	Kongleveien 4 C, 1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	09/09/2025		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1963

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	34	34	0
Sum bolig:	34	34	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	34	0	0	23
Sum bolig:	34	3	0	23
Sum BRA:	37			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 0,6 m^2 og ca. 2,0 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2025

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.	
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato, TG 1 etter en helhetsvurdering. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.23 m². Terrassebord på bjelkelag, samt levegger og blomsterkasser i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er enkelte skruer i forbindelse med terrassebord for langt inn i panelet enkelte steder. TG 1 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pipeløp fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Ved etablering av nytt ilsted, skal dette meldes til brannvesenet.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.	
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2000, montert i en ekstern bod i kjeller, samt tilhørende røropplegg. Opplegg for vaskemaskin i bod.	
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Ved montering av opplegg for vaskemaskin i bod faller det inn krav om montering av automatisk vannstopper i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i tilkntyning til opplegg for vaskemaskinen. Bereder er av elde dato, og krav om lekkasjesikring kom først i 2010. Forholdet vurderes til å ha lav risiko, men det er gitt TG 2 i henhold til ns 3600. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Friskluftsventil i yttervegg på soverom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring signert og datert 10.10.2025 er fremvist for følgende arbeider:
El-innstallasjon i leilighet i forbindelse med rehabilitering ihht.tilbud.
Arbeidet er utført av ElektroIDE AS.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det fremkommer i dokumentasjon fra elektriker at det er benyttet eksisterende kurssikringer, det foreligger ikke dokumentasjon for eksisterende kurssikringer.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for eksisterende sikringer. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i bad, varmefolie i øvrige rom, med unntak av soverommet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge boets representant pusset opp i 2025.
FDV-dokumentasjon fra rørlegger er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.