# Eikjolveien 21, 1400 SKI



PROPR.NO

**Selger**
Willy Andre Larsen
90659375

**Prisantydning**
8 890 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 3207 Gnr. 116 Bnr. 36

# Innholdsrik & nyere enebolig i Ski | Barnevennlig | Innerst i blindvei | 5 soverom | Stor terrasse

**PRISANTYDNING**
kr 8 890 000 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 18 500 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
204kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
8kvm

**ANTALL SOVEROM**
5

**BOLIGTYPE**
Enebolig

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
237kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
2015

**ENERGIKARAKTER**
C

**ENERGIFARGE**
Lys grønn



Eikjolveien 21 - Tre etasjes enebolig fra 2015



Oversiktsbilde - Bjerk Husmannsplass

# 1. etasje

Første etasje



Entrè



Inngangsparti



Bad - første etasje



Soverom (kontor) - første etasje



Hagestue - første etasje



Hagestue - første etasje



Hagestue - første etasje




Plantegning - første etasje




Andre etasje



Andre etasje



Stue - andre etasje



Stue - andre etasje



Stue - andre etasje



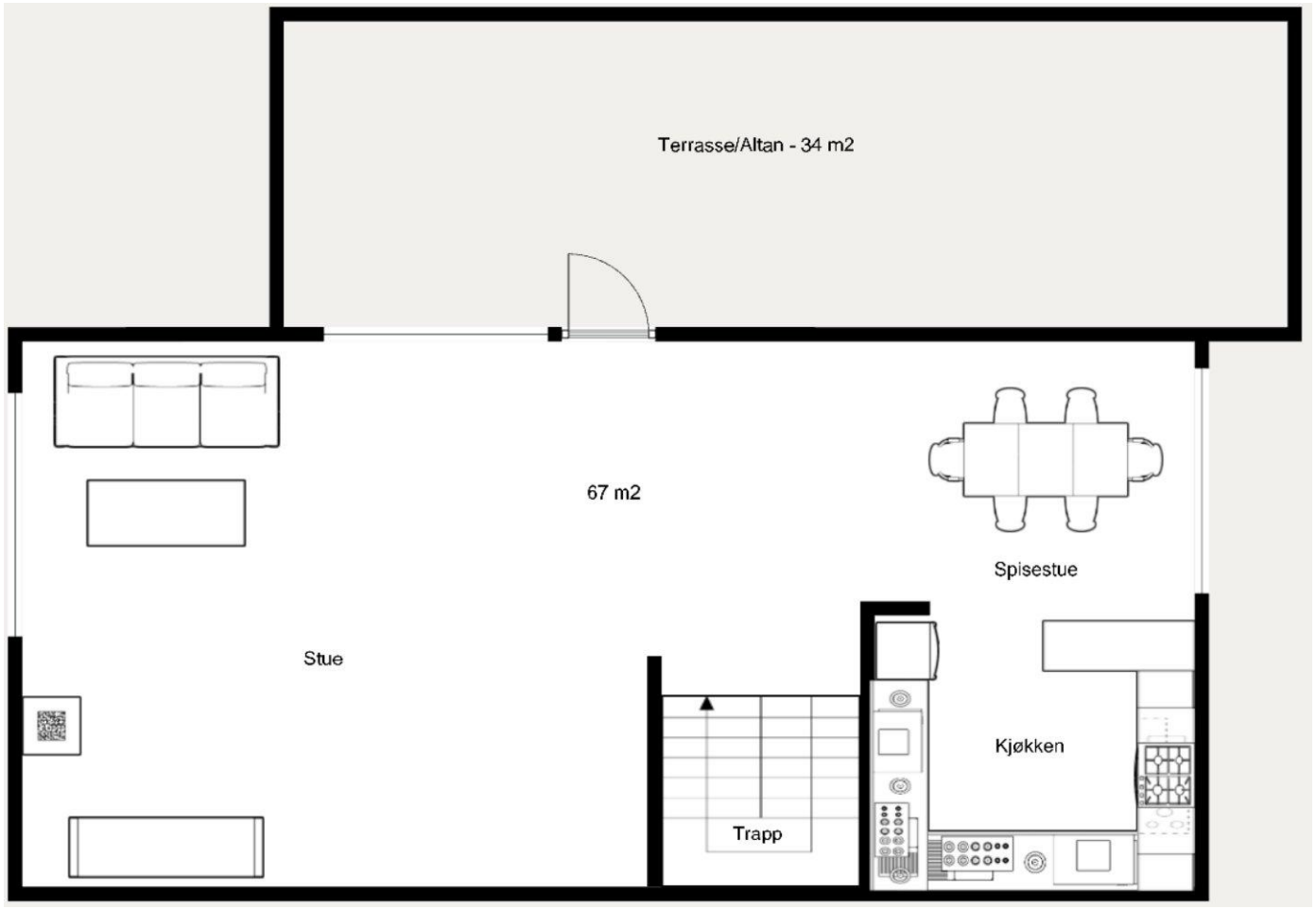
Kjøkken



Kjøkken



Spisestue




Plantegning - andre etasje

# 3. etasje

Tredje etasje



Hovedsoverom - tredje etasje



Soverom 2 - tredje etasje



Soverom 3 - tredje etasje



Soverom 4 (kontor) - tredje etasje



Hovedbad - tredje etasje



Hovedbad - tredje etasje



Hovedbad - tredje etasje



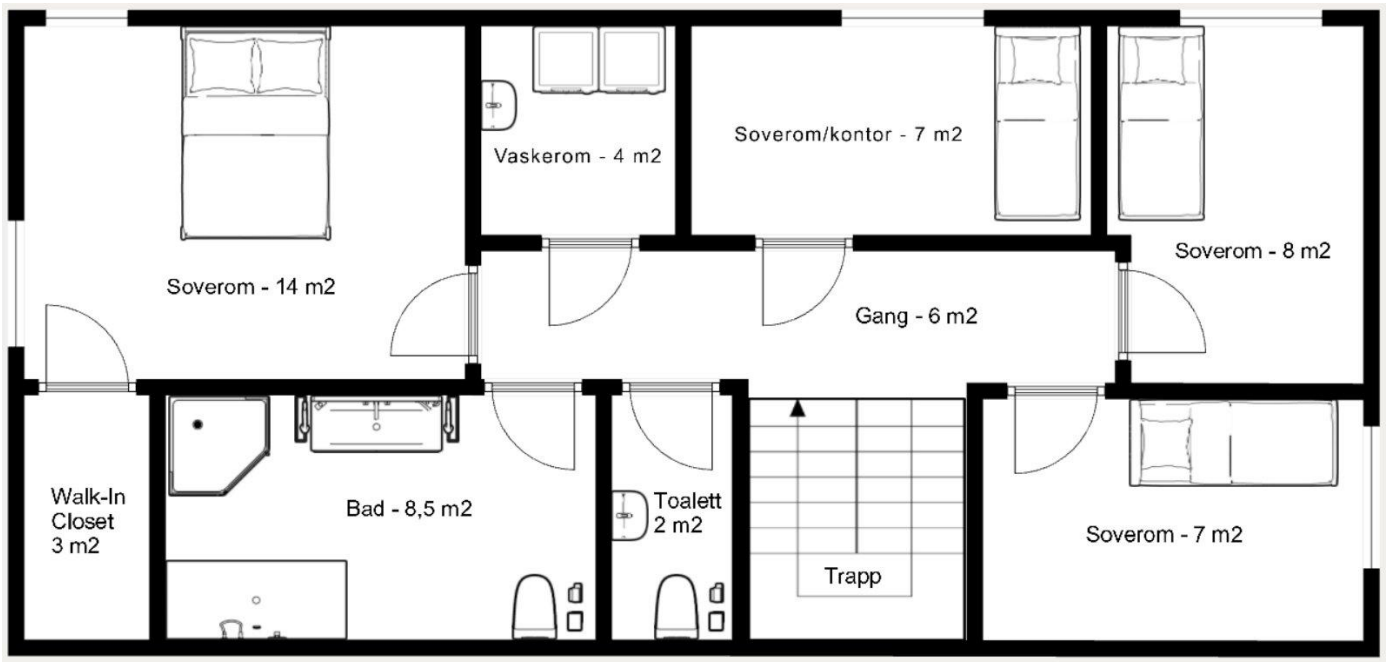
Toalettrom - tredje etasje




Vaskerom - tredje etasje



Gang - tredje etasje




Plantegning - tredje etasje




Utendørs



34 kvm terrasse - andre etasje



Utsikt mot fellesområde fra terrasse



Utsikt mot skogen fra terrasse



Hagen bak huset vender inn mot skogen



Felles eplehage med dyrkingsparseller, bålpanne og sittergrupper



Fellesområde med lekefaciliteter for de små

# Om boligen

Innholdsrik, nyere enebolig fra 2015 i Ski over tre plan (totalt 212 kvm BRA).

Høydepunkter:
- Skjermet og familievennlig beliggenhet innerst i blindvei
- Moderne og praktisk planløsning
- 2 stuer og 5 soverom
- god lagringsplass i til sammen 4 boder
- stor altan/terrasse på 34 kvm
- Veletablert og familievennlig område
- Flotte turområder sommer som vinter

Fem soverom, to stuer, kjøkken, to bad & gjestetoalett, vaskerom, walk-in closet, entrè, to innendørs boder, utendørs sportsbod, stor 34 kvm utendørs altan ("takterrasse") i 2.etg, carport, biloppstillingsplass og hage. Hageflekken foran huset har tre pallekarmer, som muliggjør dyrking av egen mat eller andre vekster. I hagen inn mot skogen er det plass til sittegruppe og ev trampoline eller lekeapparat. Huset har også en egen dyrkeparsell på det ene av de to store fellesområdene sameiet disponerer.

Sentralt beliggende, og samtidig landlig, med skogen som nærmeste nabo. Oppkjørte skiløyper rett utenfor tunet på vinterstid.

Perfekt for barnefamilier og pendlere -  Kort vei til barnehager, skole og Ski sentrum.

# Beliggenhet

Boligen ligger innerst i Bjerk Husmannsplass rett utenfor Ski sentrum.
Bjerk Husmannsplass består av totalt 13 eneboliger, og stod ferdigstilt i 2015.

Store felles utearealer med bålpanne, frukttrær/ busker, lekeområde, sittegrupper og dyrkeparseller.

Svært barnevennlige omgivelser med hovedsakelig skog og jordbruksarealer rundt.
Innerst i blindvei. Ingen gjennomgangstrafikk.

Kort vei til barnehage, skole og Ski sentrum. Bussen bruker ca 5 min til Ski Stasjon. Toget videre inn til Oslo S tar kun 11 min med Follobanen.

To barnehager innen fem minutters gange, og Ski skole (trinn 1-7) befinner seg en kort gåtur unna (ca 1,5 km). Ski VGS og Drømtorp VGS befinner seg også i gåavstand.

Ski Idrettspark med Ski Stadion, flere fotballbaner, tennisbaner, Ski Turnhall, Ski Alliansehall og Ski Ishall er kun en kort sykkeltur unna.

Midtsjøvann badeplass er et populært badested på sommerstid og ligger ca 1.8 km øst for boligen.

Ski Storsenter har 140+ butikker og restauranter, Odeon kinosenter, bibliotek, bowling, post i butikk, treningssenter, helsesenter og hotell.

# Innhold

1. Etasje:
Rett utenfor inngangsdøren er boligens parkeringsplass i carport. Her kan du gå tørrskodd direkte inn fra bilen. Sportsbod med egen inngang er plassert innerst i carporten.

Du kommer inn i en romslig entre med flislagt gulv med varmekabler, stor skyvedørsgarderobe og trapp opp til andre etasje.

Gjestebadet med vegghengt toalett, vask og dusjkabinett er praktisk plassert rett ved utgangsdøren.

Soverom/kontor på 14 kvm, med kablet internett.

I teknisk bod finner du stoppekran, rør-i-rør fordelerskap, sikringsskap, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg.

Stuen i første etasje har store vinduer ut mot skogen og kablet internett/kabel-tv uttak. Perfekt som tv-stue eller boltreplass til barna. Stuen har varmefolie i gulvet som gir en lun varme. Det er direkte tilgang til hagen via terrassedør fra stuen.

Innvendig bod med mulighet til oppbevaring.

2. Etasje:
Opp trappen til andre etasje kommer du til husets hjerte. En åpen etasje med soneinndeling. Kjøkkenet med masse skap- og benkeplass er diskret plassert på den ene siden av trappesøylen.

God plass til spisestue ved kjøkkenet. Det store vinduet ut mot fellesområdet har utvendig elektrisk solskjerming.

Romslig stue med vedovn og store vinduer ut mot skogen og terrassen, samt utgang til 34 kvm stor terrasse. Kablet internett/kabel-tv uttak.

3. Etasje:
I øverste etasje finner du soveromsfløyen. Her er fire av husets fem soverom. Hovedsoverommet har direkte tilgang til bod, som kan brukes som walk-in closet. De tre andre soverommene er perfekt som barnerom og kontor/gjesterom. Et av soverommene brukes i dag som kontor.

Hovedbadet med badekar, dusjkabinett med regnfallsdusj, vegghengt toalett og vaskeservant er naturlig plassert i nær forbindelse med soverommene.

Ekstra toalettrom med vask og vegghengt toalett er perfekt hvis flere skal legge seg eller stå opp samtidig.

Separat vaskerom med varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel samt vegghengt utslagsvask.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende teknisk standard.

## Fordeling felleskostnader i realsameiet

Eiendommen har 1/13 andel av Bjerk Husmannsplass Realsameie (Gnr. 116. Bnr 3.) Dette er et koselig fellesområde med epletrær, dyrkeparseller, busker og lekeapparater. Hver andelseier har ansvar for å vedlikeholde fellesområdet hver 13. uke, og forpliktet til å dekke utgifter for sin del.

I felleskostnadene inngår brøyting/strøing av felles privat vei, strøm til gatebelysning og pumpe, pumpeservice, og div. vedlikehold, samt Kabel-TV/ Internett fra Telenor. Felleskostnader for hvert kvartal i 2026 utgjør kr 4.097.

## Annet

Ingen forkjøpsrett.

Norgesprisavtale på nett er inngått frem til 31.12.26 Gjennomsnittlig årlig strømforbruk de siste fire årene: 18080 kWh.

Boligen formidles via Propr AS, et digitalt eiendomsmeglings foretak som tilbyr en trygg og effektiv salgsprosess. Propr bistår med kontrakt, oppgjør og tinglysning. Identitetsverifisering og budgiving gjennomføres med Bank ID, tilsvarende som ved tradisjonelt boligsalg. For spørsmål om prosessen kan Propr eller selger kontaktes direkte. Propr nås på telefon 23 90 59 00 eller via Propr.no, og selger kan nås på telefon 90 65 93 75.

Velkommen til visning. Dersom oppsatt visningstidspunkt ikke passer ta gjerne kontakt med selger for avtale om privat visning.

# Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
222 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

239 240 kr (Omkostninger totalt)

---

9 129 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

# Boligkjøperforsikring

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

# Boligselgerforsikring

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

# Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

## Tinglyste servitutter

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

## Forbehold

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

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

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

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

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

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport



Enebolig

Eikjolveien 21, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 116, bnr. 36

## Markedsverdi

### 9 800 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 204 m²**



**Befaringsdato:** 04.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22642-1027 **Eiendomsverdi ref nr:** IG2031

**Foretak:** MOSS TAKST AS **Takstingeniør:** Daniel Henriksen



NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

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

# Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.

MOSS TAKST AS
LOKAL BYGGMESTER OG TAKSTMANN

## Rapportansvarlig


Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

Uavhengig Takstingeniør

post@mosstakst.no

469 63 067


Medlem av NITO



MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som saltak og er tekket med ettlags takbelegg. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Nedløpene har firkantet utførelse.
Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk fra byggeår og er utvendig kledd med stående dobbeltfalset trekledning.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med dragere og taksperrer. Innvendig er skråhimlinger kledd med gipsplater.
Denne type konstruksjon er normalt utført med lufting mellom isolasjon takduk og yttertak. Isolasjon, luftesjikt og oppbygning er ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten åpning i konstruksjonen.
Vinduer er malte trevinduer med 3-lagsglass fra NorDan. Det er en kombinasjon av fastkarmvinduer og sikkerhetsvinduer. Vindu ved spisestue har utvendig elektriskt styrt solskjerming.
Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og terrassedør ut mot hage fra Swedoor.
Boligen har balkong vendt mot sør. Balkongen har et areal på 34 m². Rekkverket er utført med glassfelt og stående spiler i treverk.
Terrassedekket er utført med terrassebord i treverk, med sveisepapp under.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består av flislagt gulv i hall/trapperom, 3-stavs hvitlasert eikegulv i oppholdsrom, samt flislagte gulv i våtrom og bod/teknisk rom. Vegger og himlinger har i hovedsak malte, slette overflater på gips. Boligen har hvitmalte gulvlister, taklister og karmlister.
Det er noen gulvlister med glippe mot gulv, men dette er vurdert som et kosmetisk avvik.
I 1. etasje er det støpt plate på mark. 2. og 3. etasje har trebjelkelag.
Stålpipe med vedovn fra Heat&Glo.
Boligen har innvendige svingtrapper mellom etasjene. Trappene er utført i fabrikkmalt, hvitmalt treverk levert av Nor-Trapp.
Boligen har innvendige hvitmalte og slette fyllingsdører fra Swedoor.

Eier opplyser at det er registrert noe forekomst av skjeggkre i boligen. Forholdet er ikke nærmere kartlagt, og det er ikke foretatt skadedyrteknisk undersøkelse. Forekomsten bør følges opp ved behov, og det anbefales å kontakte skadedyrfirma dersom omfanget øker eller det ønskes nærmere vurdering.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Foreligger FDV-dokumentasjon.
Badet i 1. etasje har fliser på vegger og malte plater i himling.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 30 mm. Kravet er minimun 25 mm.
Badet er opplyst utført med smøremembran på vegger og gulv, samt slukmansjett og rørmansjetter. Gulvsluk er K-sluk i plast med sideutløp.
Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett med drensåpning og servantskap med speil.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Funksjonstestet ved befaring.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

Bad 3. etasje
Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Foreligger FDV-dokumentasjon
Badet i 3. etasje har fliser på vegger og malte plater i øvre del av vegg. Himlingen består av malte plater. Rommet har skråtak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt tilnærmet flatt gulv på øvrige gulvflater. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 5 mm, hvilket er under dagens krav på 25 mm.
Badet er opplyst utført med smøremembran på vegger og gulv, samt slukmansjett og rørmansjetter. Gulvsluk er K-sluk i plast med sideutløp.
Badet har vegghengt toalett med drensåpning, badekar, dusjkabinett, servantinnredning med oppbevaring og speilskap.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Funksjonstestet ved befaring.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra bod for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

Vaskerom
Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Foreligger FDV-dokumentasjon.
Vaskerommet har malte vegger og malt himling.
Rommet har flislagt gulv med sokkelflis, samt varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt fall på under 1:100 på øvrige gulvflater. Selv om målt fall er lavere enn den preaksepterte løsningen, ble det observert at vann ledes til sluk, og funksjonskravet i TEK10 vurderes derfor som ivaretatt. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 20 mm, hvilket er under dagens krav på 25 mm.
Badet er opplyst utført med smøremembran på vegger og gulv,



# Beskrivelse av eiendommen

samt slukmansjett og rørmansjetter. Gulvsluk er K-sluk i plast med sideutløp.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt vask i rustfritt stål.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Funksjonstestet ved befaring.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte, hvite fronter, over- og underskap. Laminat benkeplate. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue.
Hvitevarer består av stekeovn, mikroovn, induksjonstopp og overlimt stålvask. Det er også frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjestopper montert.
Avrekk via balansert anlegg. Vegghengt kjøkkenventilator fra Siemens. Funksjonstestet ved befaring.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv og malte flater på vegger og himling. Varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt toalett med fuktsensor og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system fra Uponor, med fordelerskap plassert på vaskerom og teknisk rom. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert ved fordelerskapet.
Det er montert automatisk vannstopper med sensor på kjøkken og toalettrom.
Boligen har avløpsrør i PP-plast. Avløpsanlegget er tilkoblet bunnledninger med jordingsmuffe. Avløpsledninger fra sanitærutstyr er ført frem til spillvannsopplegg.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair med varmegjenvinning. Anlegget tilfører filtrert og oppvarmet friskluft til oppholdsrom, og har avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Varmtvannsbereder fra OSO med kapasitet på 200 liter, plassert på vaskerom. Berederen er direkte tilkoblet, står på stabilt underlag og rommet er utstyrt med sluk.
Villavent sentralstøvsuger.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppukking med kilelag i mindre fraksjoner.
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen.
Støpt plate på mark med ringmurselementer. Det er observert en mindre sprekk i grunnmuren.
Flatt terreng.
PE 100 trykkrør for vannforsyning. PVC grunnavløpsrørdeler (bunnledning og i grøft).

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

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Utført radonmåling i boligen i 2016, med måleresultat på ca. 50–75 Bq/m³. Målt nivå ligger under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Bygget et utført med radonsperre. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 212 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 212 m² |
| Totalpris | 9 800 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 9 550 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

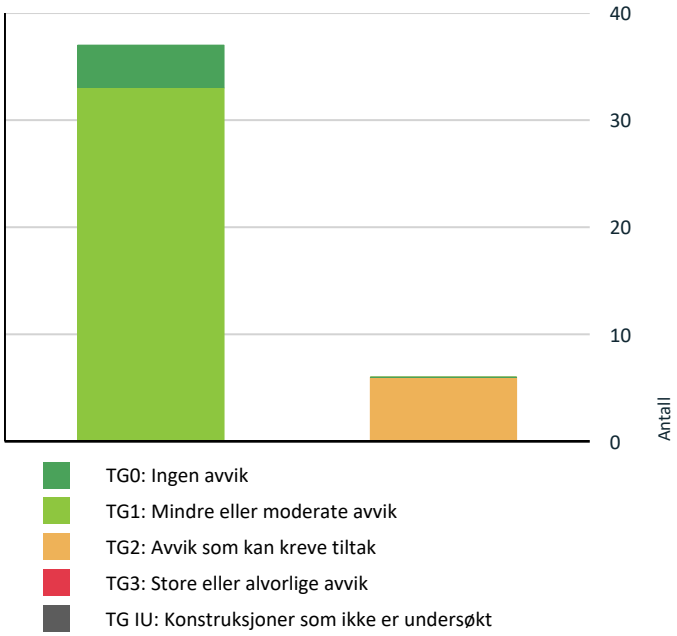
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er avvik:

På husets langside mot nord er det montert beslag i overgangen mellom trekledning og ringmurselementer. Beslaget ser ut til å stenge luftespalten bak kledningen på denne siden. Øvrige yttervegger er utført med musebånd og synlig lufting i nedkant av kledningen.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 3 etasje er det målt avvik på 1,1 cm over 2 meter flere steder fra gulvet ved yttervegger som er høyeste punkt og med noe helning mot midten av etasjeskillet.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad trenger tilluft for at ventilasjonen skal fungere optimalt.

**Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Ferdigattest datert 12.08.2016

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

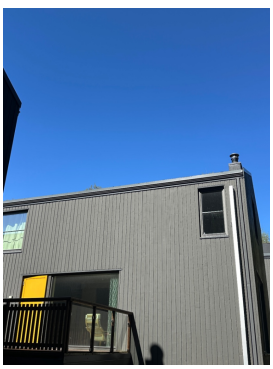
**Beskrivelse**

Taket er utført som saltak og er tekket med ettlags takbelegg.
Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Nedløpene har firkantet utførelse.





### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk fra byggeår og er utvendig kledd med stående dobbeltfalset trekledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

På husets langside mot nord er det montert beslag i overgangen mellom trekledning og ringmurselementer. Beslaget ser ut til å stenge luftespalten bak kledningen på denne siden. Øvrige yttervegger er utført med musebånd og synlig lufting i nedkant av kledningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Lufting bak trekledning er viktig for uttørking av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen. Når luftespalten stenges, kan dette gi redusert uttørking og økt risiko for fuktopphopning i kledning, lekter og bakenforliggende konstruksjoner.
Det anbefales at beslaget utbedres slik at luftespalten bak kledningen blir åpen. Løsningen bør utføres med tilstrekkelig lufting og sikring mot skadedyr, for eksempel med egnet musebånd eller tilsvarende løsning. Arbeidet bør utføres slik at vann ledes ut fra konstruksjonen uten å hindre nødvendig ventilering.



Beslag på nordsiden



# Tilstandsrapport



Tett mellom beslag og ringmurselement



Kledning med musebånd og lufting fra sørside

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med dragere og taksperrer. Innvendig er skråhimlinger kledd med gipsplater. Denne type konstruksjon er normalt utført med lufting mellom isolasjon takduk og yttertak. Isolasjon, luftesjikt og oppbygning er ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten åpning i konstruksjonen.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er malte trevinduer med 3-lagsglass fra NorDan. Det er en kombinasjon av fastkarmvinduer og sikkerhetsvinduer. Vindu ved spisestue har utvendig elektriskt styrt solskjerming.



Utvendig solskjerming

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og terrassedør ut mot hage fra Swedoor.







## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har balkong vendt mot sør. Balkongen har et areal på 34 m². Rekkverket er utført med glassfelt og stående spiler i treverk. Terrassedekket er utført med terrassebord i treverk, med sveisepapp under.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**



# Tilstandsrapport

Innvendige gulvoverflater består av flislagt gulv i hall/trapperom, 3-stavs hvitlasert eikegulv i oppholdsrom, samt flislagte gulv i våtrom og bod/teknisk rom. Vegger og himlinger har i hovedsak malte, slette overflater på gips. Boligen har hvitmalte gulvlister, taklister og karmlister.
Det er noen gulvlister med glippe mot gulv, men dette er vurdert som et kosmetisk avvik.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

I 1. etasje er det støpt plate på mark. 2. og 3. etasje har trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 3 etasje er det målt avvik på 1,1 cm over 2 meter flere steder fra gulvet ved yttervegger som er høyeste punkt og med noe helning mot midten av etasjeskillet.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Stålpipe med vedovn fra Heat&Glo.



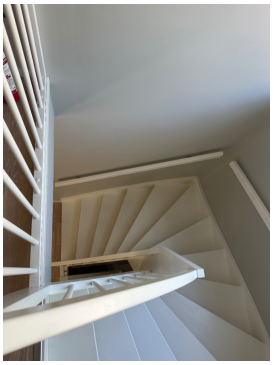




## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige svingtrapper mellom etasjene. Trappene er utført i fabrikkmalt, hvitmalt treverk levert av Nor-Trapp.





# Tilstandsrapport





## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige hvitmalte og slette fyllingsdører fra Swedoor.





## TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det er registrert noe forekomst av skjeggkre i boligen. Forholdet er ikke nærmere kartlagt, og det er ikke foretatt skadedyrteknisk undersøkelse. Forekomsten bør følges opp ved behov, og det anbefales å kontakte skadedyrfirma dersom omfanget øker eller det ønskes nærmere vurdering.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Foreligger FDV-dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet i 1. etasje har fliser på vegger og malte plater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 30 mm. Kravet er minimun 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Bom/hulrom lyd i flis øker risikoen for at fliser kan sprekke eller løsne over tid, særlig ved belastning og bruk.



## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet er opplyst utført med smøremembran på vegger og gulv, samt slukmansjett og rørmansjetter. Gulvsluk er K-sluk i plast med sideutløp.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett med drensåpning og servantskap med speil.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Funksjonstestet ved befaring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



## 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Foreligger FDV-dokumentasjon

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet i 3. etasje har fliser på vegger og malte plater i øvre del av vegg. Himlingen består av malte plater. Rommet har skråtak.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

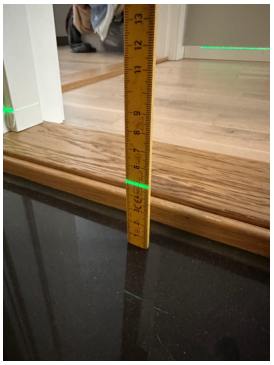
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt tilnærmet flatt gulv på øvrige gulvflater. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 5 mm, hvilket er under dagens krav på 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

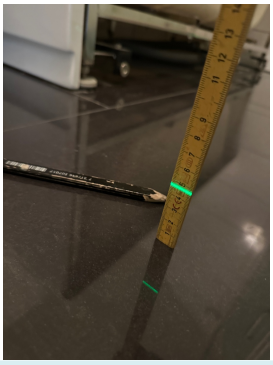
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.







# Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet er opplyst utført med smøremembran på vegger og gulv, samt slukmansjett og rørmansjetter. Gulvsluk er K-sluk i plast med sideutløp.



Under badekar



Under dusjkabinett

3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har vegghengt toalett med drensåpning, badekar, dusjkabinett, servantinnredning med oppbevaring og speilskap.

3. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Funksjonstestet ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad trenger tilluft for at ventilasjonen skal fungere optimalt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

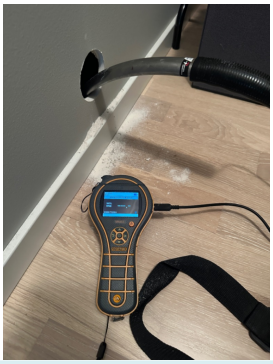


3. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra bod for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



3. ETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Foreligger FDV-dokumentasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vaskerommet har malte vegger og malt himling.



# Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis, samt varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt fall på under 1:100 på øvrige gulvflater. Selv om målt fall er lavere enn den preaksepterte løsningen, ble det observert at vann ledes til sluk, og funksjonskravet i TEK10 vurderes derfor som ivaretatt. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 20 mm, hvilket er under dagens krav på 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







3. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet er opplyst utført med smøremembran på vegger og gulv, samt slukmansjett og rørmansjetter. Gulvsluk er K-sluk i plast med sideutløp.



3. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt vask i rustfritt stål.

3. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair. Funksjonstestet ved befaring.



3. ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

# KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte, hvite fronter, over- og underskap. Laminat benkeplate. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Hvitevarer består av stekeovn, mikroovn, induksjonstopp og overlimt stålvask. Det er også frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjestopper montert.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avrekk via balansert anlegg. Vegghengt kjøkkenventilator fra Siemens. Funksjonstestet ved befaring.



# SPESIALROM

## 3. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet har flislagt gulv og malte flater på vegger og himling. Varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt toalett med fuktsensor og servant.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har rør-i-rør-system fra Uponor, med fordelerskap plassert på vaskerom og teknisk rom. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert ved fordelerskapet.
Det er montert automatisk vannstopper med sensor på kjøkken og toalettrom.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør i PP-plast. Avløpsanlegget er tilkoblet bunnledninger med jordingsmuffe. Avløpsledninger fra sanitærutstyr er ført frem til spillvannsopplegg.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair med varmegjenvinning. Anlegget tilfører filtrert og oppvarmet friskluft til oppholdsrom, og har avtrekk fra kjøkken og våtrom.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder fra OSO med kapasitet på 200 liter, plassert på vaskerom. Berederen er direkte tilkoblet, står på stabilt underlag og rommet er utstyrt med sluk.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt




### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Villavent sentralstøvsuger.




### Elektrisk anlegg

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2015**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av sprengsteinsfylling med oppukking med kilelag i mindre fraksjoner.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt plate på mark med ringmurselementer. Det er observert en mindre sprekk i grunnmuren.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flatt terreng.

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Tilstandsrapport

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

PE 100 trykkrør for vannforsyning. PVC grunnavløpsrørdeler (bunnledning og i grøft).

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Utført radonmåling i boligen i 2016, med måleresultat på ca. 50–75 Bq/m³. Målt nivå ligger under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Bygget et utført med radonsperre. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring.

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i | Markedsverdi |
|---|---|
| 212 m²/204 m² | Kr 9 800 000 |
| *Enebolig:* Stue, 4 Bod, Hall m/trapp, 5 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Gang | Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. |
| *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.* | *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.* |

| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi | Markedsverdi | 9 800 000 |
|---|---|---|
| Kr 9 550 000 | | |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. | **Konklusjon markedsverdi** | **9 800 000** |
| *Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.* | | |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale gebyrer for 2025 | Kr. | | 18 372 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **18 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 950 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 270 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **5 700 000** |

**Kommentar**
Teknisk verdi er beregnet med utgangspunkt i normale byggekostnader for tilsvarende bygning, justert for areal, bygningstype og tillegg for spesielle konstruksjoner/teknisk utstyr. Det er gjort fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsbehov, registrerte tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider og forskriftsendringer.
Beregningen gir en teknisk verdi for bygningen på 5 700 000 kr. Verdien er en teknisk beregnet verdi og må ikke forveksles med markedsverdi. Markedsverdien påvirkes i tillegg av blant annet beliggenhet, tomt, etterspørsel, standard, markedssituasjon og sammenlignbare salg.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **5 700 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 2 600 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + | 1 250 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **3 850 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **9 550 000** |

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

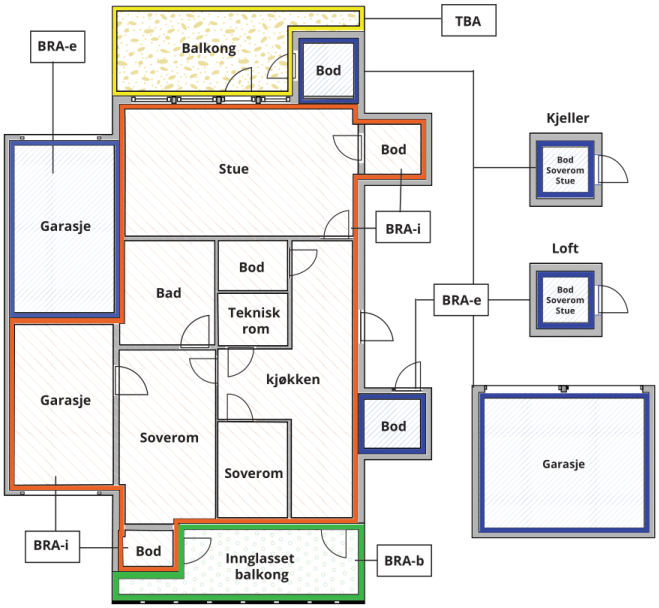
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 70 | 8 | | 78 | |
| 2. Etasje | 67 | | | 67 | 34 |
| 3. Etasje | 67 | | | 67 | |
| **SUM** | **204** | **8** | | | **34** |
| **SUM BRA** | **212** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Stue, bod, hall m/trapp, soverom/kontor, bad, bod/teknisk | Bod | |
| 2. Etasje | Stue/kjøkken | | |
| 3. Etasje | Bod/walkin, soverom 1, bad, toalettrom, vaskerom, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.5.2026 | Daniel Henriksen | Takstingeniør |
| | Willy Andre Larsen | Kunde |
| | Charlotte Victoria Larsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 116 | 36 | 0 | 0 | 237.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Eikjolveien 21

**Hjemmelshaver**
Larsen Charlotte Victoria, Larsen Willy Andre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ski, i Nordre Follo kommune. Området består i hovedsak av etablert boligbebyggelse, med kort avstand til Ski sentrum, skoler, barnehager, servicetilbud og kollektivforbindelser. Ski stasjon gir gode togforbindelser mot Oslo og Østfold. Det er også nærhet til grøntområder og turmuligheter i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen. Det er tinglyst bestemmelse om veg på eiendommen, registrert 20.11.2015 med dokumentnummer 2015/1090322-1/200. Servitutten gir vegrett til flere rettighetshavere, herunder eiendommer med gnr. 116, bnr. 30–42 i Nordre Follo kommune.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat pumpekum. Pumpekummen eies og driftes av realsameiet.

### Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan Nordre Follo 2023–2034, hvor arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann, bevaring kulturmiljø og ras-/skredfare.
Eiendommen omfattes også av detaljregulering Eikjolveien 9, plan-ID 201214, med formål boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt B3. Kommuneplanen er under arbeid for perioden 2026–2037.

### Om tomten

Eiendommen har selveiet tomt på 237 m². Tomten er opparbeidet med plen, steinheller og pukk.

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 05.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 05.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.05.2026 | |
| 2 | 26.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN



# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk. Målinger er utført med håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch, krysslaser fra Bosch og Protimeter MMS3 fuktmåler. Måleresultatene må vurderes som veiledende, da det kan forekomme mindre avvik som følge av instrumentenes toleranser, målepunkt og vinkel. Laser- og krysslasermålinger kan ha mindre måleunøyaktigheter. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det kan forekomme avvik i måleresultatene, og målingene må derfor vurderes som veiledende sammen med øvrige observasjoner på stedet.

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Rak arkitektur AS
Vidars gate 5

0452 OSLO

Vår ref.: KIM/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 116/3 - Jnr.: 14/2133-31 29328/16 | Dato: 12.08.2016

**FERDIGATTEST**
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til midlertidig brukstillatelse datert 08.12.2015 samt anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 10.08.2016.

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Tre frittliggende eneboliger (hustype B, hus 6, 7 og 8) |
| Byggested: | Eikjolveien 19, 21 og 23, gnr. 116/bnr. 35, 36 og 37 |
| Tiltakshaver: | Follo Tomter AS |
| Bygningsnummer: | 300465473, 300465467 og 300465463 |

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak. Mindre endring i plassering av utvendig trapp er ikke søknadspliktig og tas til orientering.

**I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Hans Vestre
virksomhetsleder

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Kopi:
Tiltakshaver
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Follo Brannvesen IKS

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Rak arkitektur AS
Vidars gate 5

0452 OSLO

Vår ref.: KIM/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 116/3 - Jnr.: 14/2133-29 35385/15 | Dato: 08.12.2015

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
etter plan og bygningsloven § 21-10, 3. ledd

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 20.11.2015 vedlagt gjennomføringsplan, samt erklæring om at gjenstående arbeider er utført, mottatt 03.12.2015.

| | |
|---|---|
| Tiltaket: | Tre frittliggende eneboliger (hustype B, hus 6, 7 og 8) |
| Brukstillatelsen gjelder: | Hele tiltaket |
| Byggested: | Eikjolveien 19, 21 og 23, gnr. 116/bnr. 35, 36 og 37 |
| Tiltakshaver: | FOLLO TOMTER AS |
| Bygningsnummer: | 300465473, 300465467 og 300465463 |

Ansvarlig foretak har gjennom innsendt dokumentasjon bekreftet det bare gjenstår mindre vesentlig arbeid. Kommunen finner det på denne bakgrunn ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse til tiltaket, i påvente av endelig ferdigstillelse.

**I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10, 3. ledd og byggesaksforskriften § 8-1, 3. og 4. ledd, gis herved midlertidig brukstillatelse til tiltaket.**

Det forutsettes at anmodning om ferdigattest innsendes snarest mulig.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Kopi:
Avgiftskontoret
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Geodata- og oppmålingsavdelingen

# Egenerklæring

**Eikjolveien 21, 1400 SKI**

**25 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Eikjolveien 21 | Eikjolveien 21 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden desember 2015

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Jbf Forsikring AS-54

## Informasjon om selger

**Selger**

Larsen, Willy Andre

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Se tilstandsrapport

**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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Stedvis kosmetisk fugekorreksjon med Tec7 på vaskerom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Realsameiet eier og drifter privat pumpekum som er koblet til offentlig avløpsnett

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Rotorfeil på ventilasjonsanlegg

**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

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

Byttet rotor i ventilasjonsanlegg 2025

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Lite riss i grunnmur. Taktsmann informerte om at dette ikke trenger utbedring.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Observert skjeggkre i boligen. Tiltak er iverksatt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Utført i 2016 i egen regi.

Ca 50-75 Bq/m³

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Utett skjøt i takrenne ved carport

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 24806044**

# Egenerklæring

**Eikjolveien 21, 1400 SKI**

**25 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Eikjolveien 21 | Eikjolveien 21 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden desember 2015

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Jbf Forsikring AS-54

## Informasjon om selger

**Selger**

Larsen, Willy Andre

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Se tilstandsrapport

**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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Stedvis kosmetisk fugekorreksjon med Tec7 på vaskerom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Realsameiet eier og drifter privat pumpekum som er koblet til offentlig avløpsnett

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Rotorfeil på ventilasjonsanlegg

**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

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

Byttet rotor i ventilasjonsanlegg 2025

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Lite riss i grunnmur. Taktsmann informerte om at dette ikke trenger utbedring.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Observert skjeggkre i boligen. Tiltak er iverksatt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Utført i 2016 i egen regi.

Ca 50-75 Bq/m³

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Utett skjøt i takrenne ved carport

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 24806044**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Willy Andre Larsen** | **2026-05-25** |

Identification

Willy Andre Larsen

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Willy Andre Larsen | 25/05-2026 23:45:06 | BankID OIDC High |

# Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 116, Bruksnummer 36 i 3207 NORDRE FOLLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 04.02.2026 kl. 11.36 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 04.02.2026 kl. 11.35 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1190396-2/200 18.12.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 6 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LARSEN CHARLOTTE VICTORIA**
FØDT: 21.02.1977 IDEELL: 1/2
**LARSEN WILLY ANDRE**
FØDT: 30.12.1980 IDEELL: 1/2

## Andel i realsameie:

2015/1190396-1/200 18.12.2015 **ENDRING AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3207 GNR: 116 BNR: 3 IDEELL: 1/13

## 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:

2015/1090338-1/200 20.11.2015 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om adkomstrett til tilliggende naboeiendom
Bestemmelse om bebyggelse, anlegg og beplantning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1073307-1/200 02.10.2023 12:47 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 2 350 000
Panthaver: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1592705-1/200 20.06.2024 11:51 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANKEN ØST

ORG.NR: 937 888 937
TIL: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2015/1090252-3/200 20.11.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 116 BNR: 3

2020/707415-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0213 GNR: 116 BNR: 36

2024/12084-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 116 BNR: 36

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.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 116, Bruksnummer 36 i 3207 NORDRE FOLLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 28.04.2026 kl. 09.43 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 28.04.2026 kl. 09.42 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1190396-2/200 18.12.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 6 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LARSEN CHARLOTTE VICTORIA**
FØDT: 21.02.1977 IDEELL: 1/2
**LARSEN WILLY ANDRE**
FØDT: 30.12.1980 IDEELL: 1/2

## Andel i realsameie:

2015/1190396-1/200 18.12.2015 **ENDRING AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3207 GNR: 116 BNR: 3 IDEELL: 1/13

## 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:

2015/1090338-1/200 20.11.2015 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om adkomstrett til tilliggende naboeiendom
Bestemmelse om bebyggelse, anlegg og beplantning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1073307-1/200 02.10.2023 12:47 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 2 350 000
Panthaver: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1592705-1/200 20.06.2024 11:51 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANKEN ØST

ORG.NR: 937 888 937
TIL: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2015/1090252-3/200 20.11.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 116 BNR: 3

2020/707415-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0213 GNR: 116 BNR: 36

2024/12084-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 116 BNR: 36

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.

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 116 | **Bruksnr.** | 36 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Eikjolveien 21, 1400 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** 237 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H110<br>**KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann |
| | **Delareal** 237 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 237 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570_3 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 237 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H310_1 |
| **KPFare** | Ras- og skredfare |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201214 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201214) |
| **Navn** | EIKJOLVEIEN 9 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.05.2014 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3243/201214_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 237 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B3 |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato:
28.04.2026

Nordre Follo
kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 Ski
**Telefon:** 02178

# Legalpant

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 116 | **Bruksnr.** | 36 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Eikjolveien 21, 1400 SKI | | | | | | | | |

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

**Kommunale gebyrer for april 2026 med forfall 20.04.2026 er betalt.**

**VIKTIG INFORMASJON:**

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

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

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

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

Utskriftsdato: 28.04.2026


# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178


# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 116 | **Bruksnr.** | 36 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Eikjolveien 21, 1400 SKI | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 | Demontert |
|---|---|---|---|---|---|
| **44340928** | 812 | 14.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 77 | 14.11.2025 |
| **53908061** | 4 | 14.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 77 | - |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Ark. L 12/201214

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.05.14




**SKI KOMMUNE**

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKJOLVEIEN 9

Rev Dato: 17.03.2014.
*Revidert i henhold til vedtak i Kommunestyret 21.5.2014.

## §1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

a) Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg

c) Grønnstruktur
   - Naturområde – skiløype

## §2 HENSYNSONER

H570 Bevaring av kulturmiljø, eplehage
Se §3

## §3. FELLESBESTEMMELSER

**a. Plankart**
Bestemmelsene knytter seg til reguleringskart, revisjon datert 12.11.2013

**b. Kulturmiljø**
Alle arealer som skal bevares, markeres fysisk og godt synlig i terrenget, før anleggsarbeidene startes opp.

H570 Bevaring av kulturmiljø, eplehage:

Trær innenfor markert område på plankartet som på grunn av sykdom, skader eller annet må fjernes skal erstattes av tilsvarende beplantning.

Det SEFRAK registrerte våningshuset skal istandsettes og tilbakeføres til våningshusets opprinnelige form og uttrykk. Det vil kunne tillates nye

vindusinnsettinger i vegger og tak innenfor husets karakter med opprinnelig stil og uttrykk for at huset skal kunne benyttes som bolig etter dagens standard og krav. Nye byggetiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

Tuntreet skal bevares. Dersom tuntreet på grunn av sykdom, alderdom eller skade må fjernes skal det erstattes av et nytt tuntre av art som egner seg som tuntre i et boligområde.

Stablesteinsgjerdet i tomtens grense bevares. Ved planlagt justering av atkomst til tomten skal steingjerdet stables om og tilpasses slik at gjerdets byggemåte, uttrykk og utseende bevares.

**c. Avfall**
Det skal etableres nedgravd avfallsanlegg. Avfallsanlegg er felles for B1, B2, B3, B4 og B5.

Dette skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.
Det skal etableres plass for kompostering/hageavfall.

**d. Utomhusplan**
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle feltet. Planen skal vise bygningers plassering, plassering av avfallsanlegg, parkering, atkomst samt interne veier. Planen skal vise høyde på eksisterende og bearbeidet terreng. Eksisterende terreng bevares i størst mulig grad.

**e. Vegetasjon**
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares. Ny vegetasjon skal være tilpasset stedet og stedets karakter. Der hvor det etableres nye vegetasjonssoner skal det i hovedsak benyttes plantearter som er naturlig forekommende på stedet. Vegetasjon foran og mellom husene skal ivaretas og vedlikeholdes for å beholde vegetasjonsbildet i fjernvirkningen.

**f. Universell utforming**
Minimum 30 % av boligene på eiendommen skal utformes som tilgjengelig boenhet. I byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.

**g. Gjerde**
Det skal etableres et flettverksgjerde mot kulturlandskap i sør, *vest og øst. Gjerdet skal plasseres i tomtegrensen.

**h. Byggefase**
I byggefasen skal det etableres tett gjerde på byggeplassen, mot sansehagen.

## §4. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

**a. Formål (boligform)**
Boligene kan være frittliggende eller sammenhengende.

**b. Tomteutnytting**

Maksimalt boligtall for området er 13.
Biloppstillingsplass på terreng regnes med i m2 BYA.
Tillatt bebygd areal for hvert felt er:
B1: 420 $m_2$ BYA
B2: 280 $m_2$ BYA
B3: 405 $m_2$ BYA
B4: 350 $m_2$ BYA
B5: 290 $m_2$ BYA

**c. Byggehøyder**

Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak regnes høyeste punkt som møne.

Felt B1 og B2: Det tillates maksimal gesimshøyde 5,5 meter og maksimal mønehøyde 6,5meter.
Felt B3: Det tillates maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.
Felt B4 og B5: Det tillates maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.
For garasjer og frittliggende boder tillates maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter.

Når takoppløft/arker er kortere enn 1/3 av samme fasadelengde og fronten ikke ligger utenfor hovedfasadelivet regnes ikke gesimshøyde på takoppløft/arker særskilt. Beregning av gesimshøyder for andre takoppløft/arker følger beregningsreglene i TEK10.

**d. Parkering**

Det skal være plass til minst én carport/garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.
Oppstilling av kjøretøy foran garasje/carport tillates som biloppstillingsplass.

**e.** Det kreves lokal overvannshåndtering.

**f. Estetikk**

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et helhetlig preg.
Bebyggelsen skal oppføres med utvendige materialer i tre, stein eller andre naturmaterialer. Farger som kan benyttes skal være jordfarger.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og må tilpasses eksisterende terreng.

**g. Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal, felles for B1, B2, B3, B4 og B5, skal plasseres som plassert som vist på plankartet, der minste uteoppholdsareal til felles bruk skal være 75 m2 pr bolig.
I felles uteoppholdsareal tillates ikke noen form for bebyggelse eller anlegg som ikke har tilknytning til uteoppholdsarealets bruk.

**h. Tomtedeling**

Tomtedeling kan gjennomføres etter at feltene er utbygget.

## §4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

V1 er felles for boligfeltene B1-B5, gbr/bnr 116/3 og senere utskilte parseller av alle disse.
V2 er felles for boligfeltene B1-B5 og senere utskilte parseller fra disse.

a. Atkomstveg skal være privat/felles.

## §5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

**a.** Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en samlet plan for området. Planen skal inneholde:
- renovasjon
- vei
- uteareal

**b.** Fellesareal – veg og uteoppholdsareal- skal være opparbeidet i henhold til plan før brukstillatelse kan gis.

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

## Vann- og avløpsledninger

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

## Nedgravde oljetanker

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



**Besøksadresse**
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

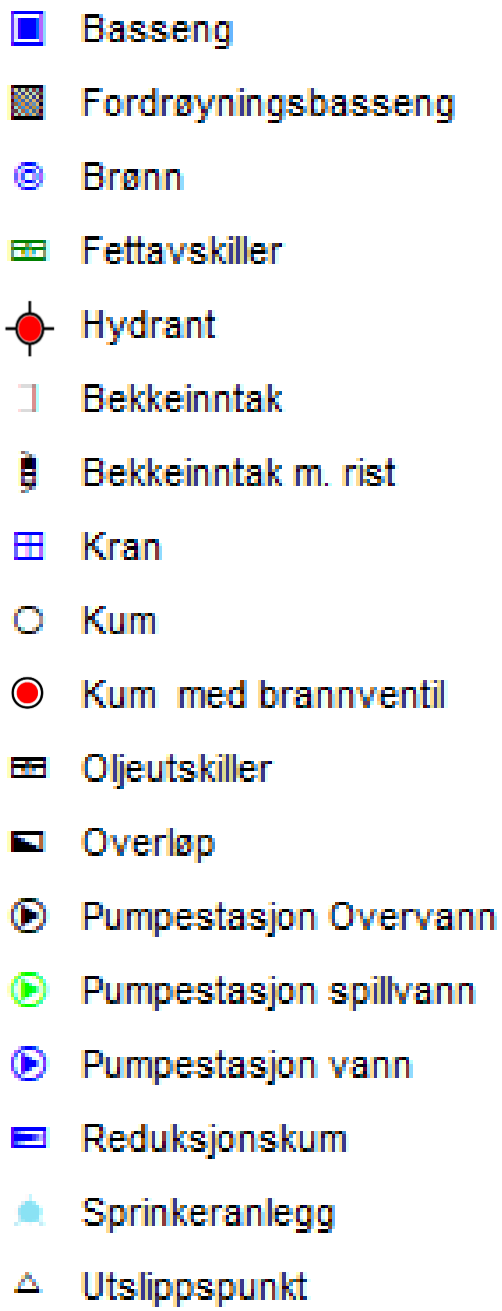
**Postadresse**
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

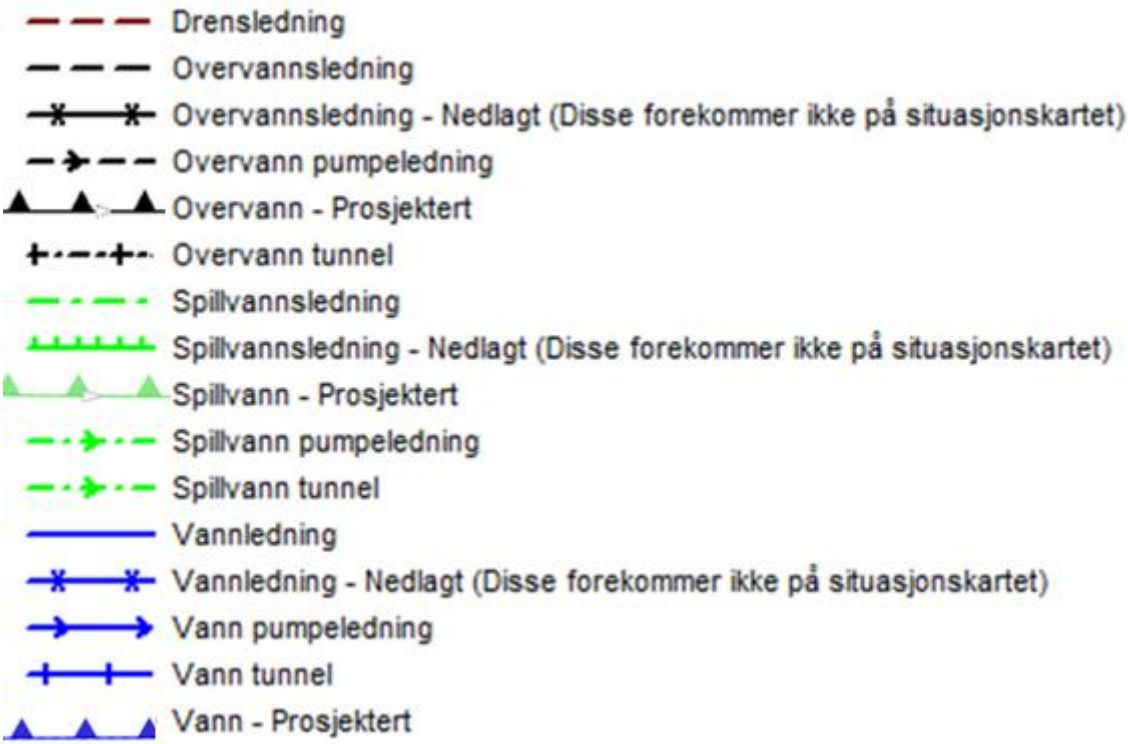
(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

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

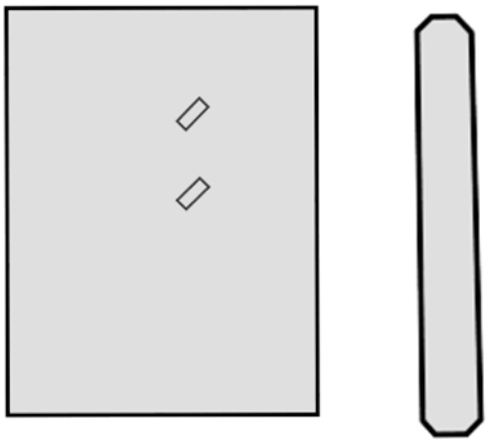
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.






**Punktkonstruksjon**

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



Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

# *FAKTURA - AVTALEGIRO*

LARSEN CHARLOTTE VICTORIA
EIKJOLVEIEN 21
1400 SKI

| | |
|---|---|
| Fakturanummer | 100768345 |
| Kundenummer | 610373 |
| Fakturadato | 20.04.2026 |
| **Forfallsdato** | **20.05.2026** |

**Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro**

| | |
|---|---|
| **Belastet beløp** | **1391,89** |
| Utsteder | Kommunale eiendomsgebyr |
| Organisasjonsnummer | 922092648MVA |
| | *Foretaksregisteret* |
| Vår ref. | |
| Telefon | 02178 |
| Deres ref. | |

Eiendom 116/36/0/0/5467 - Eikjolveien 21
Eier LARSEN CHARLOTTE VICTORIA

Kommunale gebyrer mai 2026

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG | ENH. | PRIS | ANDEL | FRA-TIL DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A KONTO FORBRUK VANN I ÅR | 76,00 | m3 | 41,02 | 1/1 | 010526-310526 | 259,79 | 15% |
| A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR | 76,00 | m3 | 42,63 | 1/1 | 010526-310526 | 269,99 | 15% |
| ABONNEMENT VANN BOLIG | 1,00 | Boen | 2266,96 | 1/1 | 010526-310526 | 188,91 | 15% |
| ABONNEMENT AVLØP BOLIG | 1,00 | Boen | 3060,87 | 1/1 | 010526-310526 | 255,07 | 15% |
| FELLESRENOVASJON | 1,00 | Stk | 3264,80 | 1/1 | 010526-310526 | 217,65 | 25% |

| | |
|---|---|
| **Netto** | **1191,41** |
| **MVA** | **200,48** |
| **Øreavrunding** | **0,00** |
| | **1391,89** |
| **Belastes avtalegiro** | |

Grunnlag MVA middel sats: 973,76, MVA: 146,07
Grunnlag MVA høy sats: 217,65, MVA: 54,41

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

Nordre Follo kommune

## KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

## LEGALPANT

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



**Besøksadresse**
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

**Postadresse**
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 116 | **Bruksnr.** | 36 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Eikjolveien 21, 1400 SKI | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 7 797,23 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 3 055,96 kr |
| Vann | 7 164,24 kr |
| **Sum** | **18 372,43 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Forbruk vann i fjor | 25% | 38.5 m3 | 56.54 | 1/1 | 0 % | 2 176,69 kr | 2 176,69 kr |
| Forbruk vann i fjor | 15% | 38.5 m3 | 52.01 | 1/1 | 0 % | 2 002,55 kr | 2 002,55 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 25% | 38.5 m3 | 42.34 | 1/1 | 0 % | 1 629,99 kr | 1 629,99 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 15% | 38.5 m3 | 38.95 | 1/1 | 0 % | 1 499,59 kr | 1 499,59 kr |
| Innbetalt forbruk vann i fjor | 25% | -39 m3 | 56.54 | 1/1 | 0 % | -2 204,96 kr | -2 204,94 kr |
| Innbetalt forbruk vann i fjor | 15% | -39 m3 | 52.01 | 1/1 | 0 % | -2 028,54 kr | -2 028,54 kr |
| Innbetalt forbruk avløp i fjor | 25% | -39 m3 | 42.34 | 1/1 | 0 % | -1 651,16 kr | -1 651,18 kr |
| Innbetalt forbruk avløp i fjor | 15% | -39 m3 | 38.95 | 1/1 | 0 % | -1 519,08 kr | -1 519,08 kr |
| A konto forbruk vann i år | 15% | 76 m3 | 47.17 | 1/1 | 0 % | 3 585,15 kr | 1 493,79 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A konto forbruk avløp i år | 15% | 76 m3 | 49.02 | 1/1 | 0 % | 3 725,86 kr | 1 552,44 kr |
| Abonnement vann boligeiendom | 15% | 1 Boenhet | 2607.00 | 1/1 | 0 % | 2 607,00 kr | 1 086,23 kr |
| Abonnement avløp boligeiendom | 15% | 1 Boenhet | 3520.00 | 1/1 | 0 % | 3 520,00 kr | 1 466,65 kr |
| Fellesrenovasjon | 25% | 1 Stk | 4081.00 | 1/1 | -20 % | 3 264,80 kr | 1 360,31 kr |
| | | | | | **Sum** | **16 607,89 kr** | **6 864,50 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 237.3 |
| Etablert dato | 20.11.2015 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 09.09.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 116/36 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 116/36 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 17.11.2015<br>17.11.2015 | 15/3189<br>M = 12809 | Tinglyst<br>11.12.2015 | 116/3 (-237,4), 116/36 (237,3)<br>116/2, 116/35 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 17.11.2015<br>17.11.2015 | 15/3189<br>M = 12810 | Tinglyst<br>11.12.2015 | 116/3 (-327,6), 116/37 (327,5)<br>115/1, 116/2, 116/36 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6622314.34 | 605073.36 | | Ja | 237.3 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| LARSEN CHARLOTTE VICTORIA<br>F210277***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | EIKJOLVEIEN 21<br>1400 SKI | Bosatt (B) |
| LARSEN WILLY ANDRE<br>F301280***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | EIKJOLVEIEN 21<br>1400 SKI | Bosatt (B) |

### Andel i sameier

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3207-116/3 | Grunneiendom | 1/13 |

## Adresse

### Vegadresse: Eikjolveien 21

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1400 SKI | Kirkesogn | 02100202 Ski |
| Grunnkrets | 503 Kontra | Tettsted | 512 Ski |
| Valgkrets | 2 Kontra | Skolekrets | 2 Ski |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 300465467 | | Enebolig (111) | Ferdigattest (FA) | 12.08.2016 |

### 1: Bygning 300465467: Enebolig (111), Ferdigattest 12.08.2016

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 213,6 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 213,6 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 1 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 20.10.2014 | 28.10.2014 | |
| Igangsettingstillatelse | 02.03.2015 | 13.03.2015 | |
| Midlertidig brukstillatelse | 08.12.2015 | 09.12.2015 | |
| Ferdigattest | 12.08.2016 | 16.08.2016 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Eikjolveien 21 | H0101 | 116/36 | 213,6 | 7 | 2 | 3 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H03 | 0 | 68,4 | 0 | 68,4 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 68,4 | 0 | 68,4 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 76,8 | 0 | 76,8 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 28.04.2026

# Eiendomskart for eiendom 3207 - 116/36//




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

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

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 237,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6622314,34 | **Øst** | 605073,36 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6622310,86 | 605082,52 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,42 | |
| 2 | 6622306,04 | 605063,26 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,85 | |
| 3 | 6622317,33 | 605062,45 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,32 | |
| 4 | 6622322,64 | 605083,86 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,06 | |
| 5 | 6622320,12 | 605084,27 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,55 | |

Nordre Follo kommune

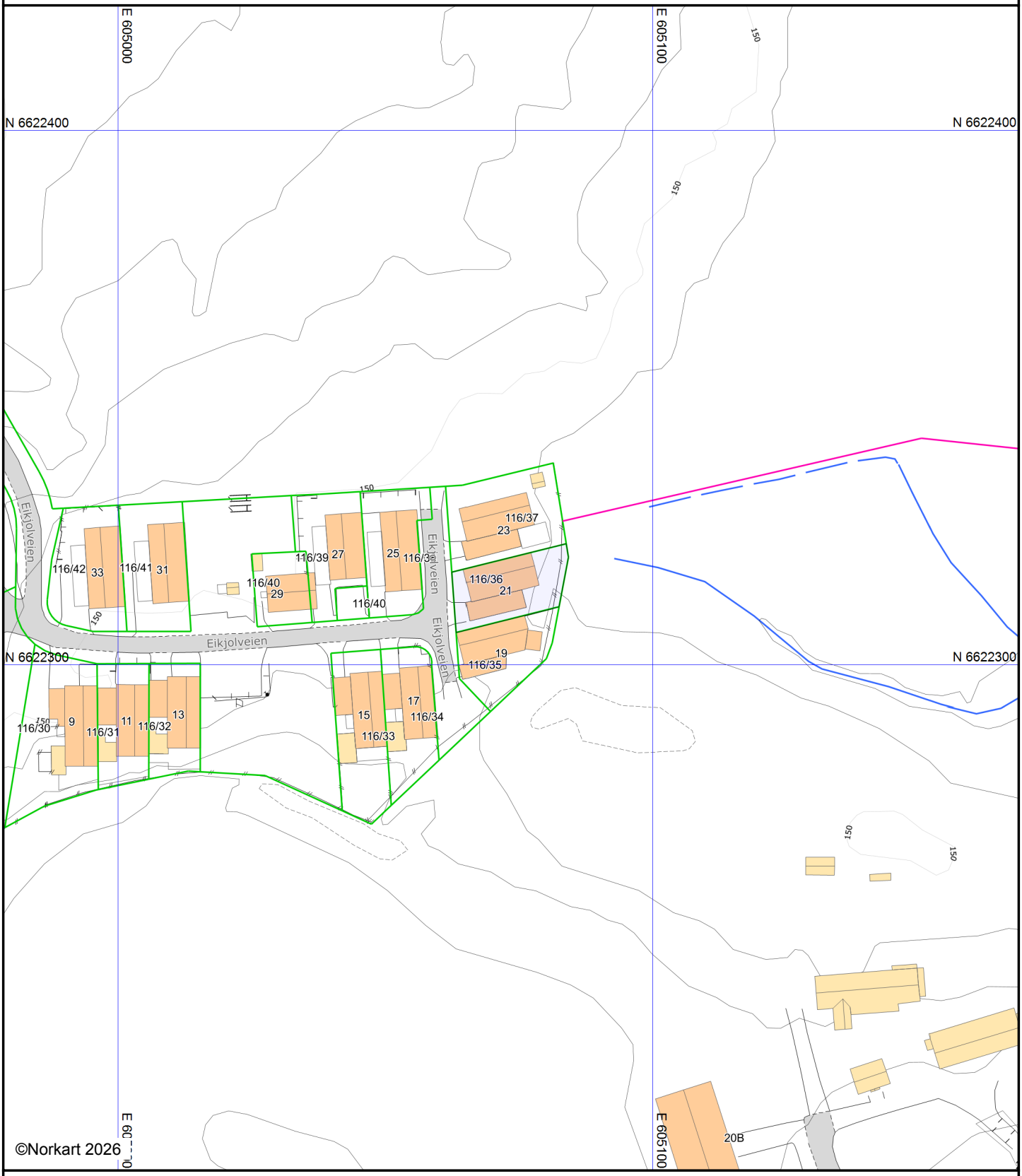
# Grunnkart

Eiendom: 116/36
Adresse: Eikjolveien 21
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Rak arkitektur AS
Vidars gate 5

0452 OSLO

Vår ref.: KIM/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 116/3 - Jnr.: 14/2133-31 29328/16 | Dato: 12.08.2016

**FERDIGATTEST**
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til midlertidig brukstillatelse datert 08.12.2015 samt anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 10.08.2016.

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Tre frittliggende eneboliger (hustype B, hus 6, 7 og 8) |
| Byggested: | Eikjolveien 19, 21 og 23, gnr. 116/bnr. 35, 36 og 37 |
| Tiltakshaver: | Follo Tomter AS |
| Bygningsnummer: | 300465473, 300465467 og 300465463 |

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak. Mindre endring i plassering av utvendig trapp er ikke søknadspliktig og tas til orientering.

**I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Hans Vestre
virksomhetsleder

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Kopi:
Tiltakshaver
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Follo Brannvesen IKS

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Rak arkitektur AS
Vidars gate 5

0452 OSLO

Vår ref.: KIM/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 116/3 - Jnr.: 14/2133-29 35385/15 | Dato: 08.12.2015

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
etter plan og bygningsloven § 21-10, 3. ledd

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 20.11.2015 vedlagt gjennomføringsplan, samt erklæring om at gjenstående arbeider er utført, mottatt 03.12.2015.

| | |
|---|---|
| Tiltaket: | Tre frittliggende eneboliger (hustype B, hus 6, 7 og 8) |
| Brukstillatelsen gjelder: | Hele tiltaket |
| Byggested: | Eikjolveien 19, 21 og 23, gnr. 116/bnr. 35, 36 og 37 |
| Tiltakshaver: | FOLLO TOMTER AS |
| Bygningsnummer: | 300465473, 300465467 og 300465463 |

Ansvarlig foretak har gjennom innsendt dokumentasjon bekreftet det bare gjenstår mindre vesentlig arbeid. Kommunen finner det på denne bakgrunn ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse til tiltaket, i påvente av endelig ferdigstillelse.

**I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10, 3. ledd og byggesaksforskriften § 8-1, 3. og 4. ledd, gis herved midlertidig brukstillatelse til tiltaket.**

Det forutsettes at anmodning om ferdigattest innsendes snarest mulig.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Kopi:
Avgiftskontoret
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Geodata- og oppmålingsavdelingen

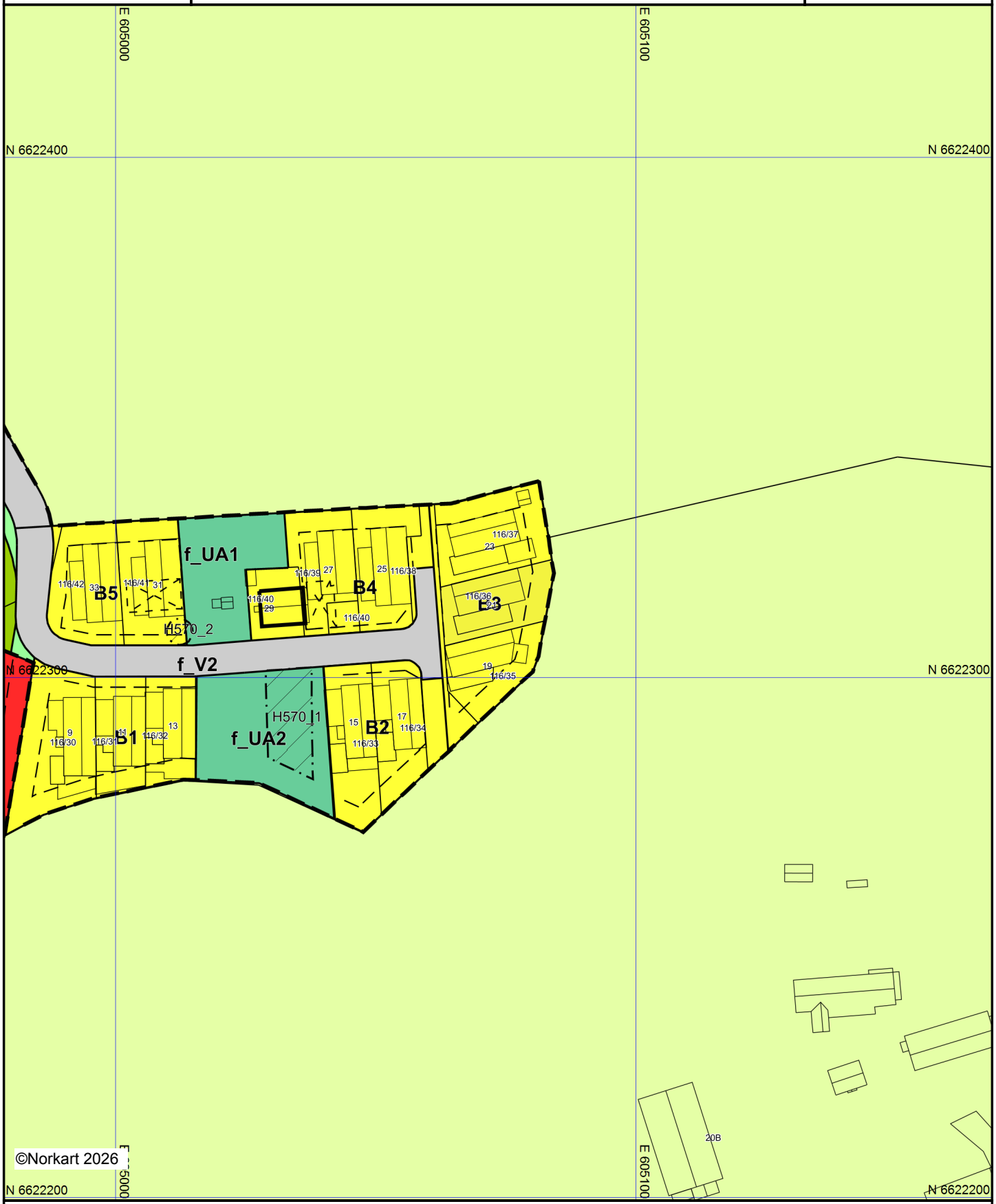
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 116/36
Adresse: Eikjolveien 21
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

## *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

## *Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Skiløype
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

## *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

# Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 116/36

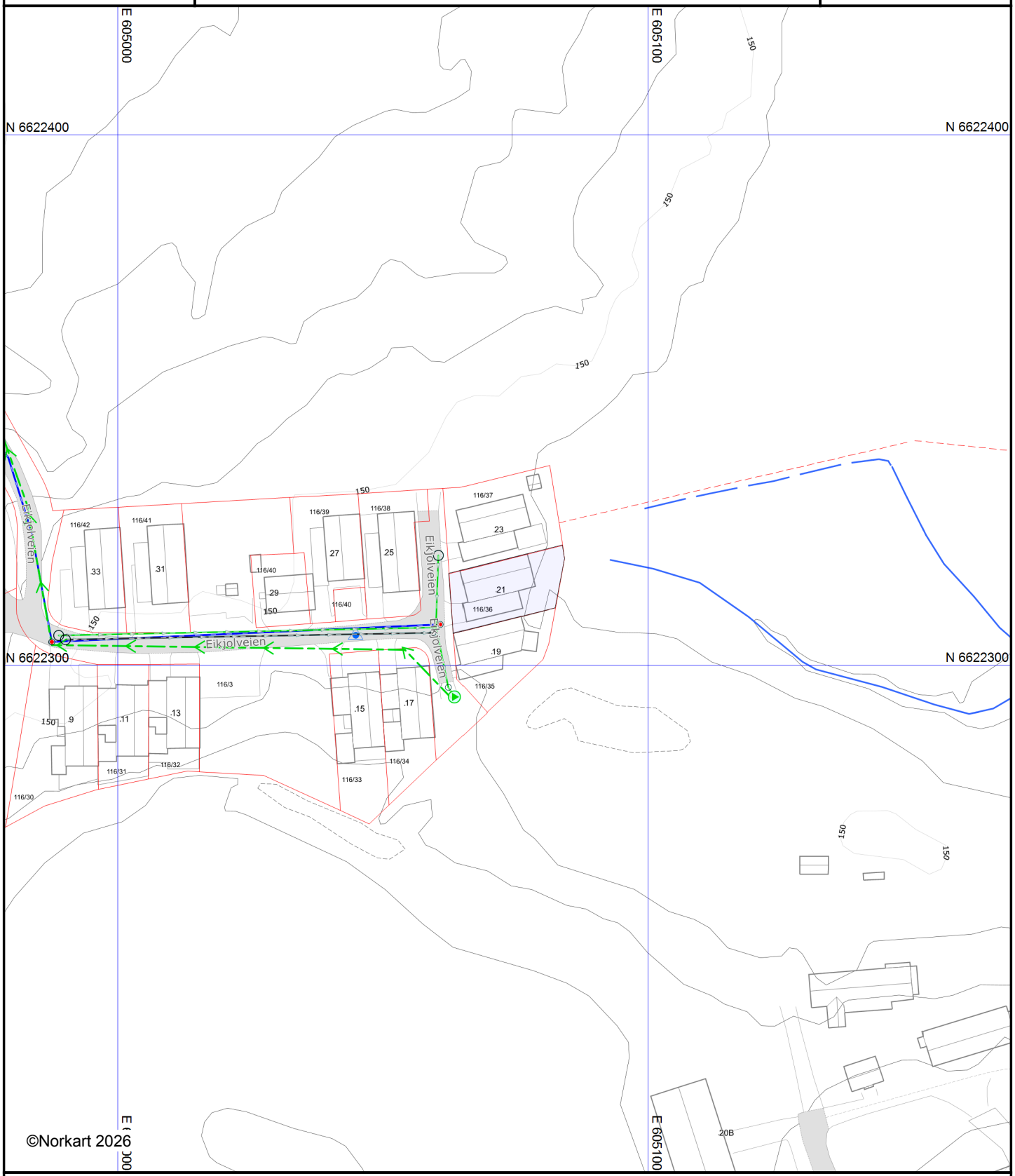
Adresse: Eikjolveien 21

Dato: 28.04.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Innsjøer og vassdrag*

- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Veggrøft åpen

*Bygninger*

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

*Vann- avløp spredt bebyggelse*

- Avløpsanlegg

*Gatenavn*

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

*Adresser*

- Adressepunkt

*Eiendomsinformasjon*

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

*Oljetank*

- Oljetank

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.<br>Båndlegging etter lov om naturvern<br>Båndlegging etter markaloven | Jf. § 25.1<br>Jf. § 25.2<br>Jf. § 25.4 |
| Bestemmelsesområder:<br>Temakart 1 | Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder | Jf. § 27 |
| Hensynssoner:<br>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<br><br>Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien<br><br>Fv. 155 Enebakkveien<br><br>Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern<br><br>Fv. 1374 Assurdiagonalen | 50 |
| Fv. 1374 Vevelstadveien<br><br>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 $m^2$per boenhet |
|---|---|---|
| Frittliggende småhusbebyggelse | 25 | 150 |
| Sekundærbolig | | 50 |
| Konsentrert småhusbebyggelse | 50 | 100 |
| Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde | 50 | Min. 5<br><br>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.)<br>Industri/lager<br>Idrett/kulturanlegg<br>Hotell<br>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<br>Idrett/kulturanlegg<br>Hotell<br>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 $L_{den}$<br>med impulslyd: 50 dB $L_{den}$ | 45 dB $L_{night}$,<br>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 | | | | |

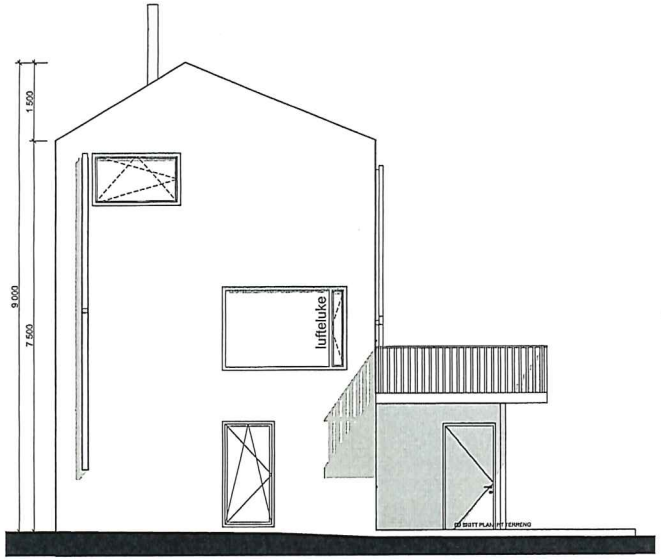
| **HENSYNSSONE H570_7** ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | 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 |

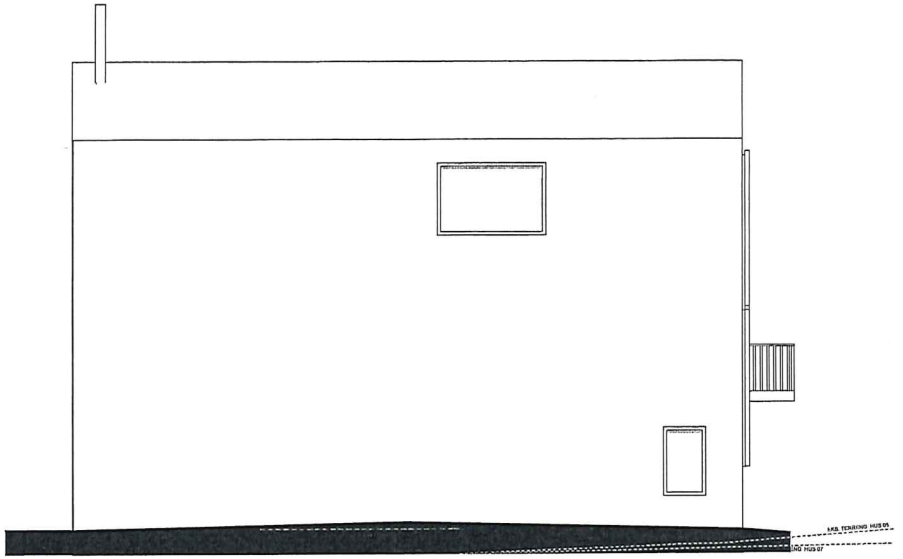
| **HENSYNSSONE H570_7** ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | 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 | | | | |

Eikjolveien 21 og 23

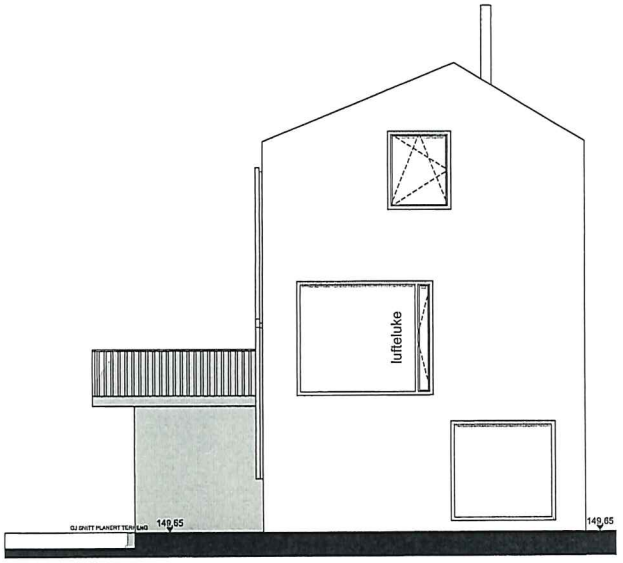




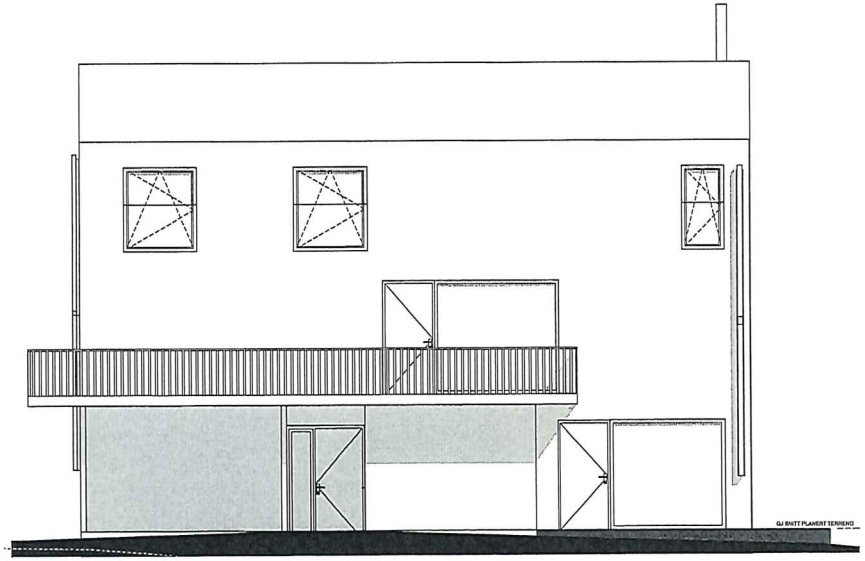

Fasade Vest



Fasade Nord




Fasade Øst



Fasade Sør

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

| Rev: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Tegn: | Kontr: |
|---|---|---|---|---|

PROSJEKT:
**Eikjolveien - Hustype B1/B1a (Hus 07/06)**

GNR./BNR.: 116/3

BYGGHERRE:
Follo Tomter AS
Vestveien 44
1400 Ski

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

| TEGNER: | KONTROLL: |
|---|---|
| CS | GS |

STATUS: Byggemelding

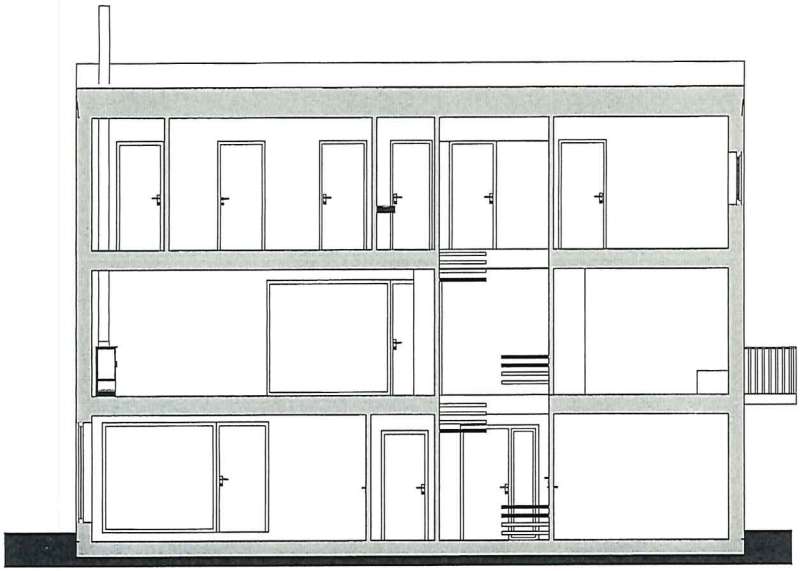
DATO: 02.06.2014

TEGNING: Fasader

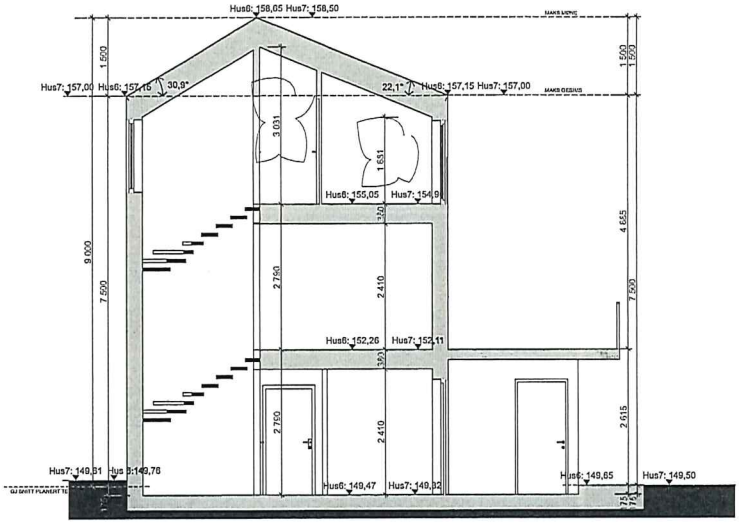
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A4-301

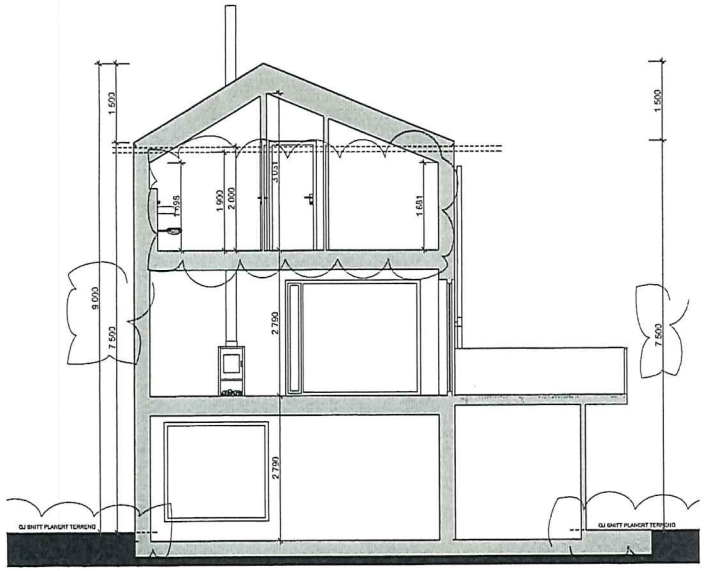
/Users/CS/Dropbox/007 Eikjolveien/007 4 Tegninger/007 Aktiv modell/007 Modulfiler ARK/Type-B1.pln



Snitt A




Snitt B




Snitt C

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

| Rev: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Tegn: | Kontr: |
|---|---|---|---|---|
| A | 02.09.14 | Rettelser høydeinformasjon | cs | gs |

PROSJEKT:
**Eikjolveien - Hustype B1/B1a**
**(Hus 07/06)**

GNR./BNR.: 116/3

BYGGHERRE:
Follo Tomter AS
Vestveien 44
1400 Ski

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

TEGNER: CS
KONTROLL: GS

STATUS: Byggemelding

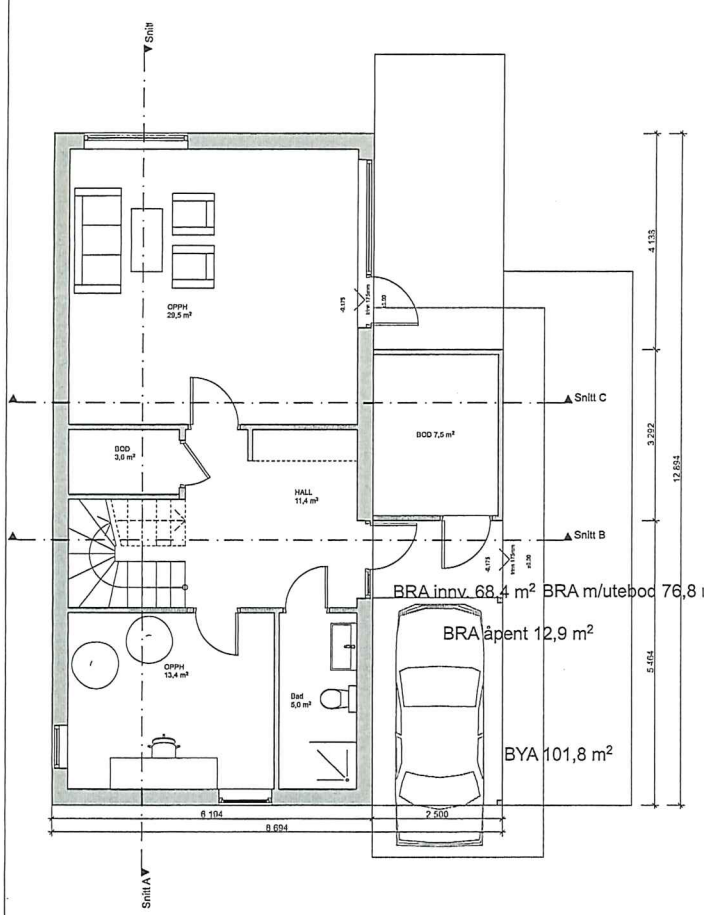
DATO: 02.06.2014

TEGNING: Snitt

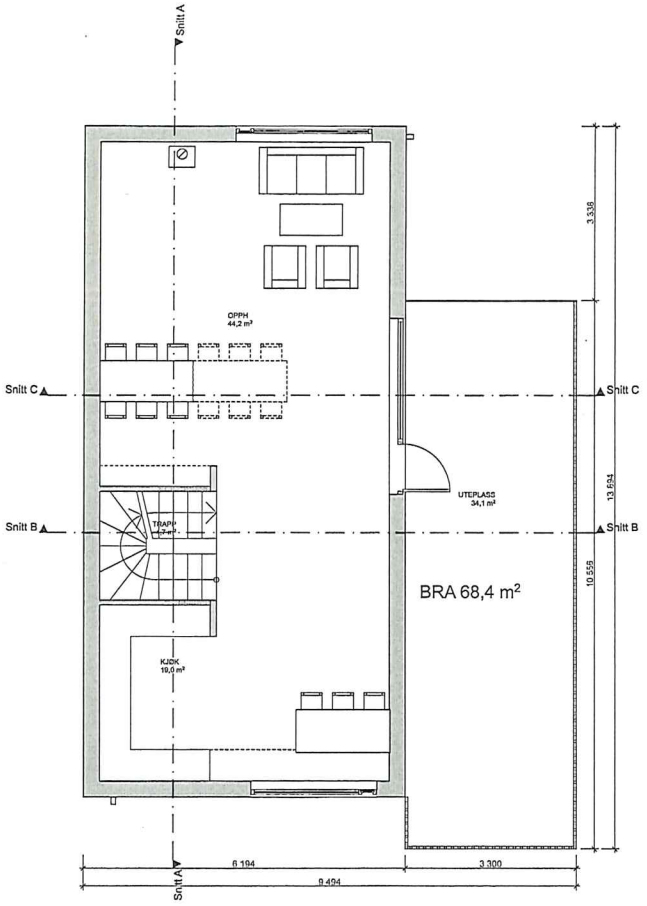
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A4-201

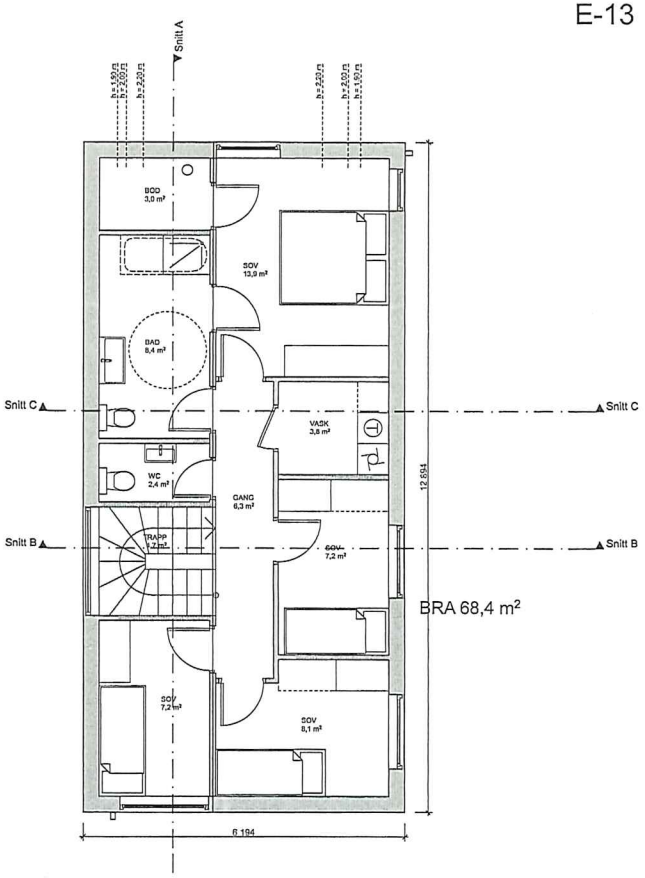
/Users/CS/Dropbox/007 Eikjolveien/007 4 Tegninger/007 Aktiv modell/007 Modulfiler ARK/Type-B1.pln




Plan 1. etasje




Plan 2. etasje




Plan 3. etasje

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

| Rev: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Tegn: | Kontr: |
|---|---|---|---|---|

PROSJEKT:
**Eikjolveien - Hustype B1/B1a (Hus 07/06)**

GNR./BNR.: 116/3

BYGGHERRE:
Follo Tomter AS
Vestveien 44
1400 Ski

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

TEGNER: CS | KONTROLL: GS

STATUS: Byggemelding

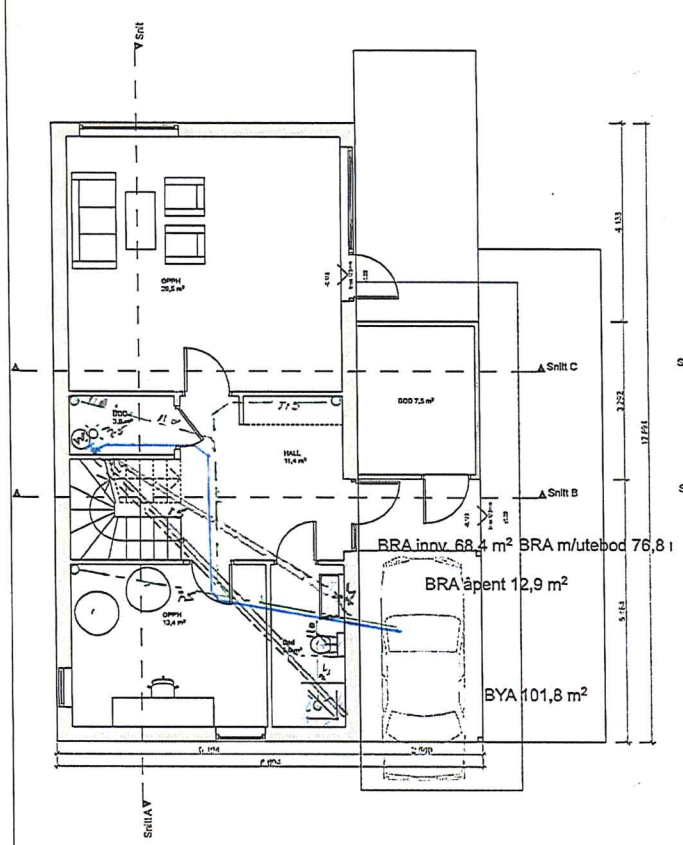
DATO: 02.06.2014

TEGNING:
1., 2. og 3. Etasje
/Users/CS/Dropbox/007 Eikjolveien/007 4 Tegninger/007 Aktiv modell/007 Modulfiler ARK/Type-B1.pln

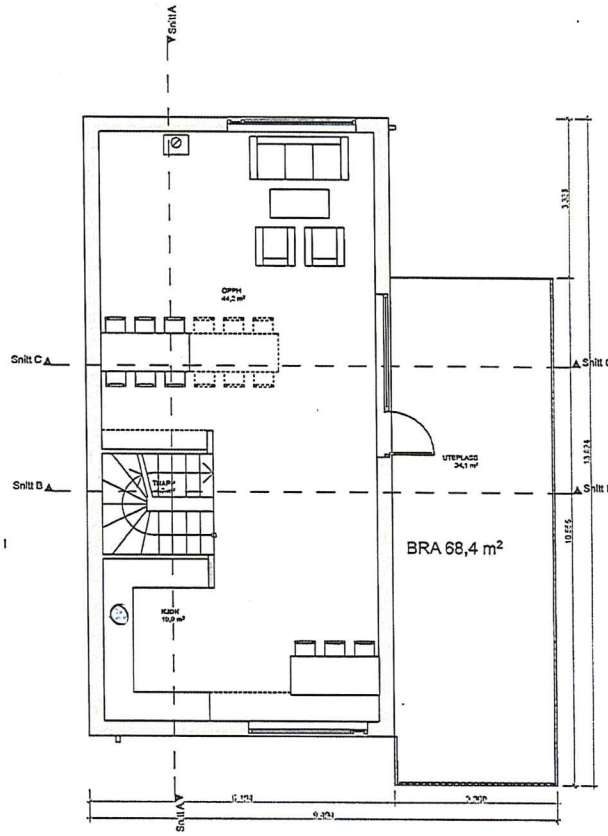
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A4-101

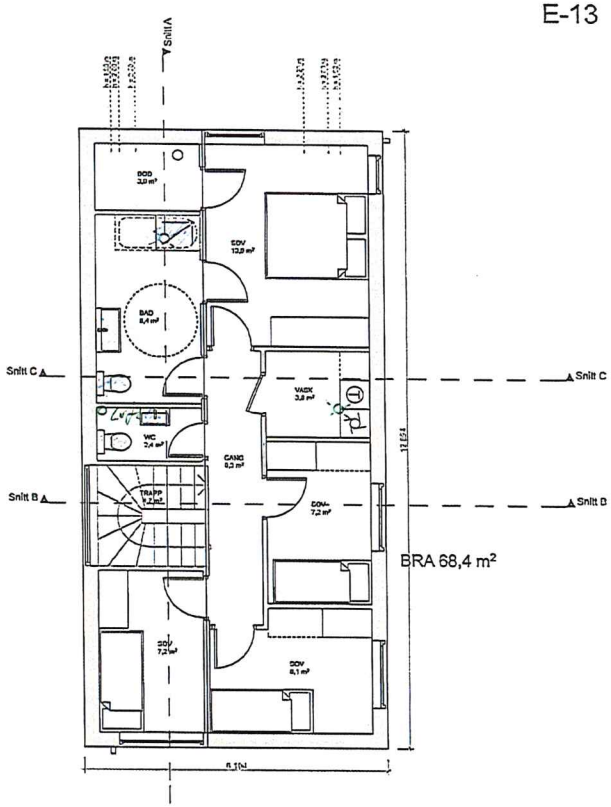
E-13




Plan 1. etasje




Plan 2. etasje




Plan 3. etasje

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

| Rev. | Dato: | Revisjonen gjelder: | Tegn. Kontr. |
|---|---|---|---|

Imtech
Sk: 19.11.2014

PROSJEKT:
**Eikjolveien - Hustype B1/B1a (Hus 07/06)**

GNR./BNR.: 116/3

BYGGHERRE:
Follo Tomter AS
Vestveien 44
1400 Ski

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

TEGNER: CS | KONTROLL: GS

STATUS: Byggemelding

DATO: 02.06.2014

TEGNING:
1., 2. og 3. Etasje

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A4-101

/Users/CS/Dropbox/007 Eikjolveien/007 4 Tegninger/007 Aktiv modell/007 Modulfiler ARK/Type-B1.pln

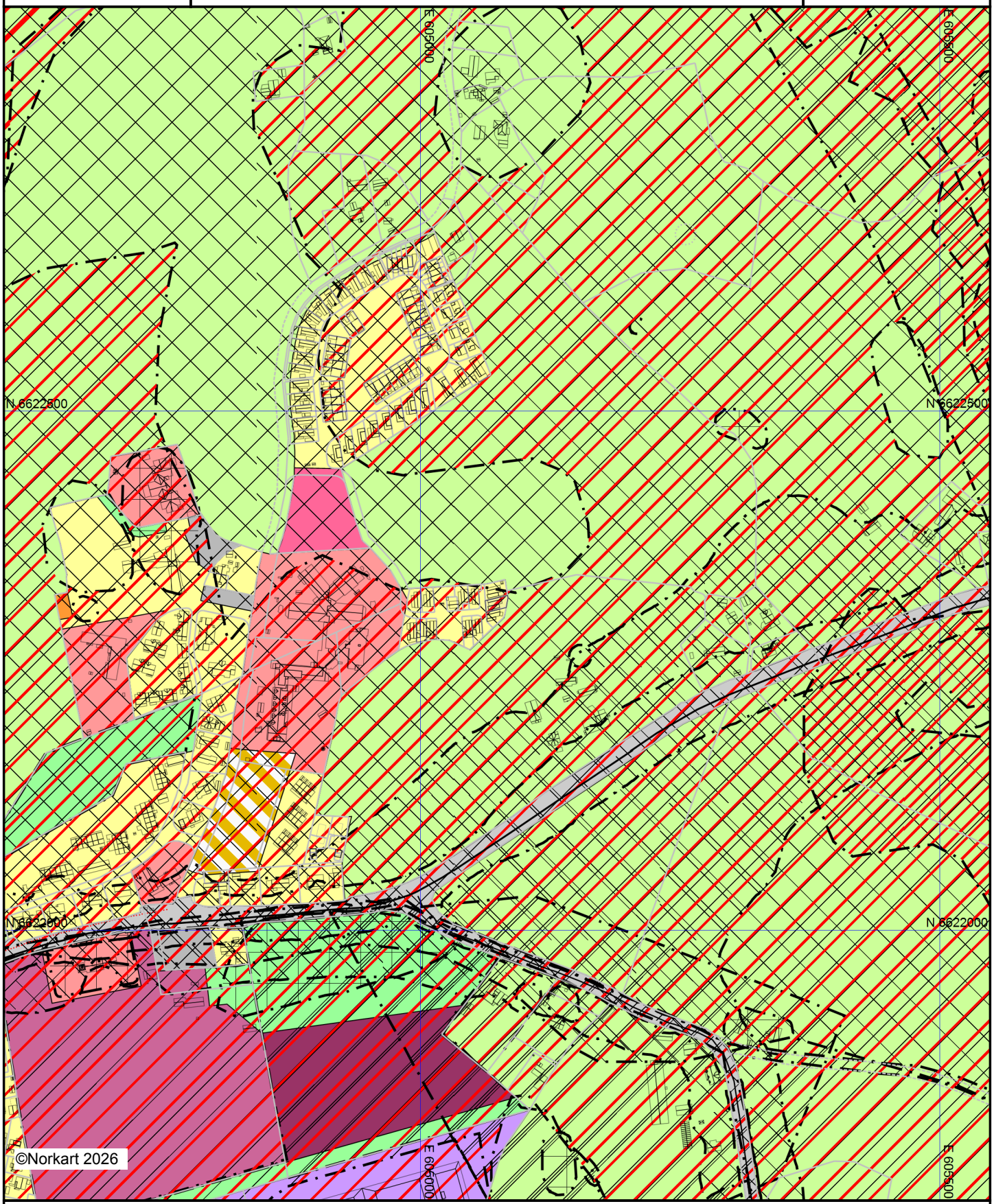
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 116/36
Adresse: Eikjolveien 21
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- 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
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

# ÅRSBERETNING FOR 2025

Ingen i styret var på valg i 2025, og siden ordinært sameiermøte 20.03.24 har sameiets styre vært:

**Styret (styremedlem er valgt for to år av gangen)**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Ingard Moe | 30.03.22 – |
| Styremedlem | Charlotte V. Larsen | 30.11.15 – |
| Styremedlem | Fredrik Mørch | 20.03.24 – |

Styremedlemmene ble valgt for en 2-års periode på sameiermøtet 20.mars 2024. Styret har i perioden ikke hatt noe varamedlem.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

**Generelle opplysninger om Bjerk Husmannsplass Realsameie**
Bjerk Husmannsplass Realsameie (Sameiet) er eier av fellesarealet gnr. 116, bnr. 3 i Nordre Follo kommune. Andelene i Sameierparten er tinglyst på hver av sameiernes boligeiendommer og følger automatisk med ved overdragelse av boligeiendommene. Sameiet har 13 sameiere, hver med like stor eierbrøk.

Bjerk Husmannsplass Realsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 820 216.

Sameiet er ikke regnskapspliktig eller revisjonspliktig.

**Styrets arbeid (i perioden: 01.01.25-31.12.25)**
- Det har vært avholdt regelmessige styremøter i perioden.
- Sameiermøtet 2025 ble gjennomført i mars.
- Styret har planlagt og holdt diverse dugnader.
- Gatefest med grilling ble gjennomført i juni.
- Gjennomført Vask og vedlikehold av avfalls- og pappcontainer.
- Det er gjennomført regelmessig vedlikehold av pumper tilknyttet avløpsvann og ny pumpealarm er anskaffet.
- Det ble avholdt innledende møte med Follo Ren om ny avfallsløsning og plassering av nye beholdere.
- Dialog med Telenor om ny bredbåndsavtale (ikke besluttet)

**Parkering**
Det følger to parkeringsplasser per hus på egen tomt.
Sameiet disponerer totalt tre gjesteparkeringsplasser (to mellom Eikjolveien 17 og 19 og en mellom 23 og 25). På vinterstid (i perioder med mye snø) opprettes 2 gjesteparkeringer på grillplassen. Ut over dette skal det ikke stå biler parkert på fellesarealet inne på boligområdet.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
Realsameiet har strøm- og nettleie-avtale hos Smart Energi.

**Kabel-TV og bredbånd**
Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Det er inngått en kollektiv avtale med Telenor som gir deg som beboer rabatt på digital-TV og bredbåndstjenester. Avtalen for realsameiet med Telenor, gjelder fra innflyttingsdato og fornyelse av avtalen ble gjort i 2023. Avtalen gjelder i dag frem til 31. august 2026 og må evt. sies opp 3 måneder før dette. Spørsmål om den kollektive avtalen rettes til styret.

Oppgraderinger bestilles og faktureres den enkelte bruker. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telenors kundetjeneste på telefon 915 09 000, eller deres hjemmeside www.telenor.no.

**Ny renovasjonsløsning i Nordre Follo**
Styret har blitt kontaktet av Follo Ren og et innledende kontaktmøte er gjennomført på teams. Endringen innebærer at vi må finne en god plassering for en «bunntømt overflatekonteiner, delt 50/50 til matavfall og glass/metall.» Follo Ren og styret i sameiet vil samarbeide om utplassering etter at endelig løsning/produsent er valgt av Follo Ren. Forventet oppstart i slutten av 2026.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2026.

**Inntekter**
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 217.828, og er det som ble innkrevd i perioden, inklusive innkrevin av vedlikeholdsbuffer på kr 26.000.

**Kostnader**
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 195.538. Dette er kr 3.710 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader i forbindelse med sommerfesten og innkjøp av stablegrillen.

**Resultat**
Årets resultat (overskudd) på kr 22.290 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til annen egenkapitalstyret. Kr 26.000 settes av til vedlikeholdsbuffer.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet: «Kommentarer til budsjett for 2026».

**KOMMENTARER TIL FORESLÅTT BUDSJETT FOR 2026**

Det er budsjettert med at vi skal gå i balanse i 2026, med unntak av oppsparing av vedlikeholdsbuffer på kr 26.000. Denne vises som budsjettert inntekt i resultatregnskapet og forslag til disponering av årets resultat.

**Telenor**
Vi viser inntekter og kostnader knyttet til Telenor særskilt i budsjettet for at sameierne lettere skal få oversikt.

Spesifikasjon (priser per desember 2025):

| | |
|---|---|
| TV – abonnementsvederlag Kabel-tv (3 mnd á kr 111,60) | kr 334,80 |
| TV – Programvederlag (3 mnd á kr 373,07) | kr 1119,21 |
| Bredbånd – Komplett 50 T-We Box (3 mnd á kr 159,-) | kr 477,00 |
| Bredbånd – Kollektiv rabatt (3 mnd á kr -19,67) | kr -59,01 |

Det er en prisøkning på kr 30,00 per måned per boenhet fra 1. mars 2025.
Kostnad for Telenor pakken for hver boenhet blir da Kr 654 per måned fra 1 mars.

**Strøm og nettleie**
Sameiet har strøm- og nettleieavtale med Smart Energi. Sameiet har to strømmålere, en for gatebelysning og en for avløpspumpen. Styret budsjetterer med kr 9.000 i året, som er noe høyere enn fjorårets budsjett pga. høyere strømpriser i 2025 enn budsjettert.

**Drift og vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er utgifter til snømåking og strøing, pumpealarm, årlig service av pumpe samt innkjøp av diverse utstyr og verktøy til vedlikehold av fellesområdet tatt med. Reduksjon i budsjett på kr 7.933 sammenlignet med forrige budsjett kommer hovedsakelig av at vi i 20025 budsjetterte med utskifting av pumpealarm. Det er normal prisjusteringer på de andre postene.

**Andre driftskostnader**
I denne posten er det lagt inn forventede kostnader knyttet til ansvarsforsikring, programvare og sosiale arrangementer som dugnad og nabofest, og diverse gebyrer. Reduksjonen i budsjett på kr 8.099 (fra kr 30.414 til kr 22.315) sammenlignet med fjorårets budsjett kommer hovedsakelig av redusert aktivitet og færre innkjøp.

Vi har ikke tatt inn kostnader for eventuell ekstraordinær tømming av avløp. Ved uforutsette utgifter vil det kunne bli sendt ut ekstrainnkreving.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Innkrevde felleskostnader vil i år bli kr 92 lavere per boenhet per kvartal sammenlignet med i 2025 (fra kr 4.189 til kr 4.097).

Det er i budsjettet ikke tatt hensyn til eventuelle forslag som blir vedtatt på sameiermøtet.

**Bjerk Husmannsplass Realsameie**

**Resultatregnskap**

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett før vedtak 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Innkrevd Telenor | 2 | 95 394 | 85 644 | 95 394 | 101 244 |
| Innkrevd felleskostnader | 2 | 96 434 | 75 400 | 96 434 | 85 800 |
| Innkrevd vedlikeholdsbuffer | 2 | 26 000 | 26 000 | 26 000 | 26 000 |
| Viderefakturert utlegg | 2 | - | 1 000 | | |
| **Sum driftsinntekter** | | **217 828** | **188 044** | **217 828** | **213 044** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Telenor og utlegg til viderefakt | | -95 394 | -86 644 | -95 394 | -101 244 |
| Strøm/nettleie | 3 | -8 127 | -6 654 | -7 500 | -9 000 |
| Drift og vedlikehold | 4 | -61 603 | -58 140 | -67 440 | -53 670 |
| Andre driftskostnader | | -30 414 | -15 391 | -21 495 | -22 315 |
| **Sum driftskostnader** | | **-195 538** | **-166 830** | **-191 828** | **-186 229** |
| **Driftsresultat** | | **22 290** | **21 214** | **26 000** | **26 815** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | - | - | - | - |
| Finanskostnader | | - | - | - | - |
| **Netto finans** | | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Årsresultat** | | **22 290** | **21 214** | **26 000** | **26 815** |
| **Disponering av årets resultat** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | | -3 710 | -4 786 | 0 | 815 |
| Overført til vedlikeholdsbuffer | | 26 000 | 26 000 | 26 000 | 26 000 |
| **Sum overføringer** | | **22 290** | **21 214** | **26 000** | **26 815** |

## Bjerk Husmannsplass Realsameie

## BALANSE

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kortsiktige fordringer | 6 | 50 796 | 25 347 |
| Driftskonto i DNB | | 72 726 | 78 124 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **123 522** | **103 471** |
| **SUM EIENDELER** | | **123 522** | **103 471** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 7 | 122 685 | 100 396 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **122 685** | **100 396** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 837 | 3 076 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **837** | **3 076** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **123 522** | **103 471** |

Ski, 23.02.2026

| Ingard Moe | Charlotte V. Larsen | Fredrik Mørch |
|---|---|---|
| *Styreleder* | *Styremedlem* | *Styremedlem* |

**Bjerk Husmannsplass Realsameie**

**Noter 2025**

**NOTE: 1**

Bjerk Husmannsplass Realsameie ble etablert 30.11.2015. Sameiet er ikke regnskapspliktig. Styret har frivillig satt opp årsregnskapet.

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnader drift og Telenor inntektsføres kvartalsvis.

**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.

**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.

**NOTE: 2**

| **INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Telenor | 95 394 | 85 644 |
| Felleskostnader | 96 434 | 75 400 |
| Innkrevd vedlikeholdsbuffer | 26 000 | 26 000 |
| Viderefakturert alarmregistrering ny eier | - | 1 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **217 828** | **188 044** |

**NOTE: 3**

| **STRØM/NETTLEIE** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Gatelys | -4 452 | -3 815 |
| Pumpe | -3 676 | -2 840 |
| **SUM STRØM/NETTLEIE** | **-8 127** | **-6 654** |

**Bjerk Husmannsplass Realsameie**

**Noter 2025**

**NOTE: 4**

| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Drift/vedlikehold felleshage | -5 881 | -10 963 |
| Drift/vedlikehold veien | -25 813 | -23 750 |
| Drift/vedlikehold søppelkontainere | -4 030 | -10 000 |
| Drift/vedlikehold pumpe | -25 880 | -13 427 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-61 603** | **-58 140** |

**NOTE: 5**

| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Dugnad sosialt (inkl grill 2025) | -16 268 | -2 079 |
| Ansvarsforsikring | -9 603 | -9 060 |
| Annet | -4 543 | -4 252 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-30 414** | **-15 391** |

**NOTE: 6**

| **KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Forskuddsbetalt Canal Digital | 24 336 | 21 411 |
| Forskuddsbetalt pumpealarm | 1 335 | 1 590 |
| Forskuddsbetalt forsikring | 0 | 2 346 |
| Fordring på eiere (utestående) | 25 125 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **50 796** | **25 347** |

**NOTE: 7**

| **EGENKAPITAL** | **31.12.2024** | **endringer** | **31.12.2025** |
|---|---|---|---|
| Forskuddsbetalt buffer á 2 000 kr pr hus | 26 000 | 0 | 26 000 |
| Vedlikeholdsbuffer (500 kr pr hus pr kvartal)* | 71 500 | 26 000 | 97 500 |
| Akumulert resultat | 2 896 | -3 710 | -815 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **100 396** | **22 290** | **122 685** |

* I perioden 2017, 2018, 2024 og 2025 ble det krevd inn kr 500 pr hus pr kvartal for fremtidig vedlikeholdsbuffer. Det ble vedtatt på sameiermøtet i 2024 at vi skal spare opp en buffer opp til kr 130.000. Pengene er øremerket i egenkapitalen for fremtidig vedlikehold.

**Protokoll fra ordinært sameiermøte i Bjerk Husmannsplass Realsameie den 24.03.2026 kl. 18.00. Møtested: ute på fellesområdet på Bjerk Husmannsplass**

Tilstede var 12 seksjonseiere og 1 med fullmakt
til sammen 13 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Ingard.

**1 – Konstituering**

**A. Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått Ingard
**Vedtak** : godkjent

**B. Godkjenning av stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse signatur av eierliste / de innleverte registreringsblanketter som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
**Vedtak** : godkjent

**C. Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen**
Som referent ble Charlotte foreslått, og til å underskrive protokollen Gard og Stefanie.
**Vedtak** : godkjent

**D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**
Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
**Vedtak**: godkjent

**2 – Årsregnskap og årsberetning for 2025**
Årsregnskapet og årsberetningen for 2025 ble gjennomgått, og styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
**Vedtak** : godkjent

**3 – Budsjett for 2026**
Budsjett for 2026 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak** : godkjent

**4 – Innkomne forslag**

1. Endring av vedtekter – forslag fra nr. 9

   Styrets innstilling:
   *Forslaget til endring av § 5, 3. ledd i vedtektene vedtas.*

   **Vedtak** : enstemmig vedtatt

2. Endring av vedtekter – forslag fra nr. 9

Styrets innstilling: *Forslaget til endring av § 5, 1. ledd i vedtektene vedtas.*

**Vedtak** : enstemmig vedtatt

3. Angående varamedlem til styret – forslag fra nr. 9

Styrets innstilling: *Styret foreslår at det velges ett varamedlem til styret.*

**Vedtak** : enstemmig vedtatt

**5 – Valg av styremedlemmer**

Som styreleder ~~frem til~~ 2 år ble foreslått Mars-Christian Fjellalberg-Gustavs
Som styremedlem ~~frem til~~ 2 år ble foreslått Bay Alexander E. Sæther
Som styremedlem ~~frem til~~ 1 år ble foreslått Stephanie Maria Cheung
Som varamedlem ~~frem til~~ 2 år ble foreslått Gard Belgen.

**Vedtak** : enstemmig

**6 – Godtgjørelse til styret**
Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0.

**Vedtak** : enstemmig vedtatt

Sameiermøtet ble hevet kl 1838

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder

Referent

Protokollvitne

Protokollvitne

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Eikjolveien 21, 1400 SKI** | |
| Dato for energimerking<br>**27.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-302486** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300465467** |
| Gårdsnummer<br>**116** | Bruksnummer<br>**36** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2015** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**212,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**204,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**118,08 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**128,67 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**27 068 kWh** |




# Eikjolveien 21, 1400 SKI

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Eikjolveien 21, 1400 SKI

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.