Trelastveien 10D, 1415 OPPEGÅRD



PROPR.NO

Selger
Per Martin Nordlie
41479479

Prisantydning
3 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 241 Bnr. 86 Snr. 34

Lys og moderne 2-roms på Myrvoll | Koselig bomiljø | Kort vei til tog og servicetilbud

PRISANTYDNING
kr 3 490 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 093 689 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 937 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
45kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2020



Fasade Trelastveien 10 D



Stue med mye naturlig lys og utgang til markterrasse



Stue - bildet er stylet digitalt og er kun et bilde på hvordan stuen kan bli med innredning



Stue med mye naturlig lys



Åpen kjøkkenløsning



Stue med åpen kjøkkenløsning og plass til spisebord



Stue med åpen kjøkkenløsning



Soverom



Soverom - bildet er stylet digitalt og er kun et bilde på hvordan stuen kan bli med innredning



Soverom



Garderobeskap på soverom



Bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Markterrasse med utgang fra stuen



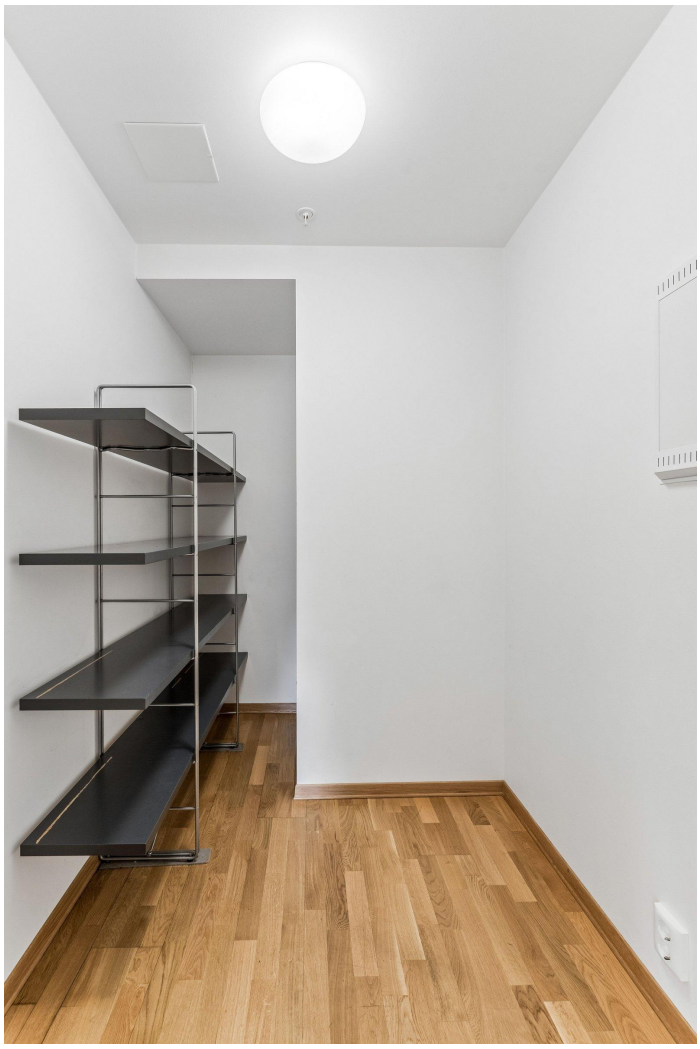
Markterrassen



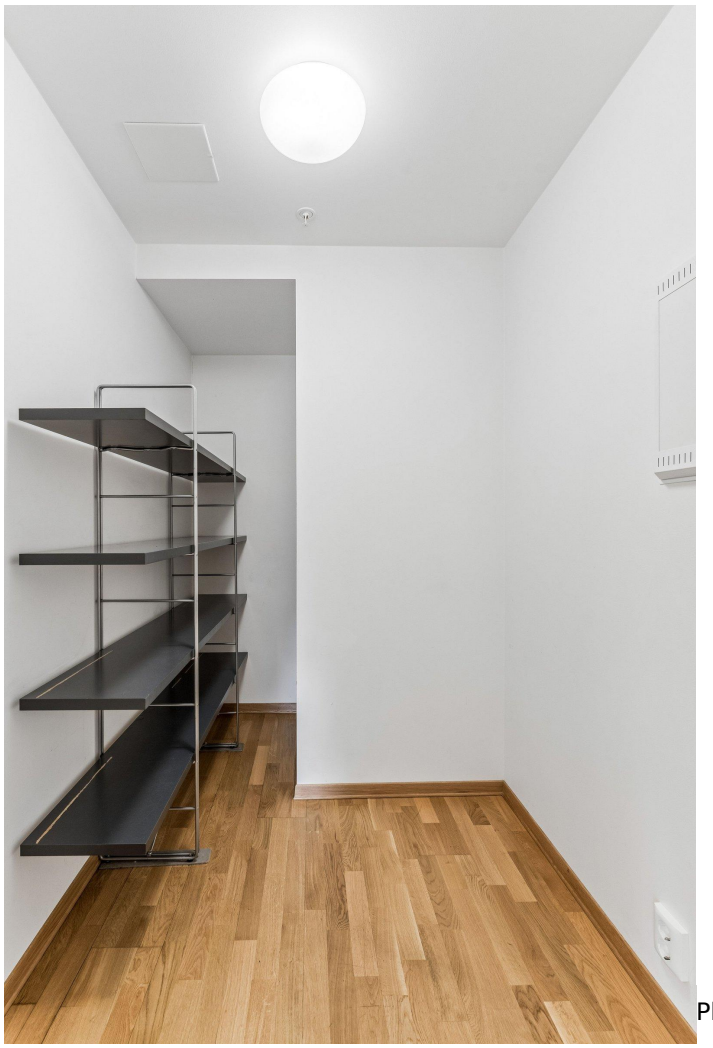
Entré med inngang til bad og bod



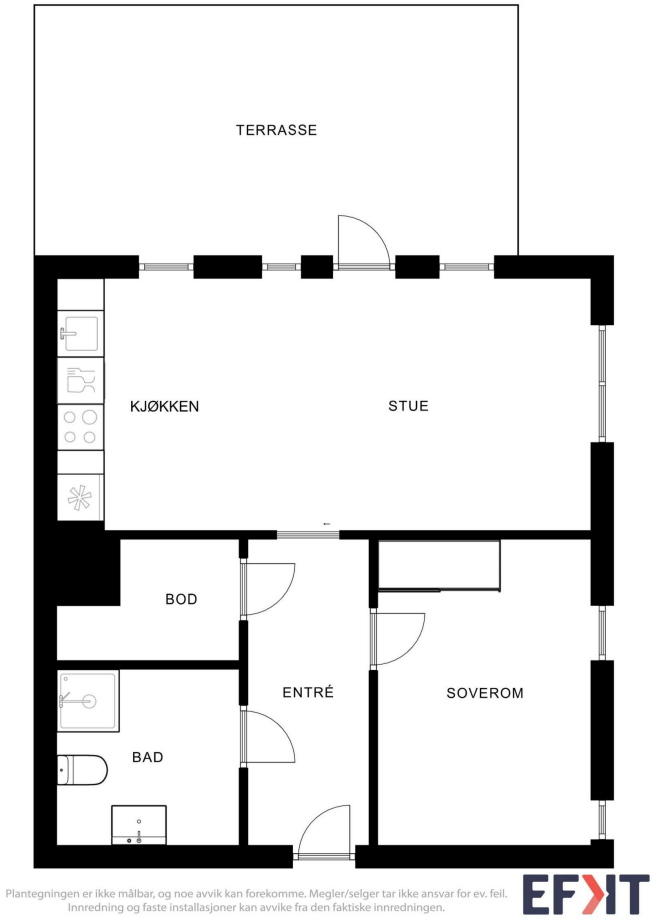
Bilde fra entré inn mot stuen



Innvendig bod i leiligheten



Innvendig bod i leiligheten



Plantegning

Om boligen

Lys og fin to-roms leilighet i moderne leilighetskompleks. Bygget er fra 2020 og her er det kort vei til både butikker, kaféer og togstasjonen. Leiligheten har parkettgulv i alle rom og består av entré, bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, soverom med garderobeskap, innvendig bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til egen markterrasse.
Egen bod i kjeller med god plass till oppbevaring av sykler og annet.

Beliggenhet

Trelastveien 10 D ligger på Myrvoll, i et nyere og moderne boligområde med en lun og hyggelig atmosfære. Området er pent opparbeidet og kombinerer moderne leilighetsbebyggelse med grønne omgivelser, møteplasser og et lite lokalmiljø rundt Myrvoll torg. Her har man dagligvarebutikk og andre servicetilbud like i nærheten, samtidig som skog, turmuligheter og idrettsanlegg er lett tilgjengelig.
Beliggenheten passer også svært godt for pendlere. Myrvoll stasjon ligger bare et par hundre meter unna, med togforbindelse til Oslo S på rundt 20–25 minutter. Kolbotn med Kolbotn Torg, kulturtilbud, restauranter og ytterligere servicetilbud ligger kun en kort tur unna, og tar du toget den andre veien er du i Ski på ca 13 minutter.

Her får man med andre ord en fin kombinasjon av det moderne og urbane, samt det rolige, grønne og koselige.

Annet

Ta kontakt hvis visningsdato og klokkeslett ikke passer, så finner vi et passende tidspunkt.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
87 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

99 840 kr (Omkostninger totalt)

---

3 589 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

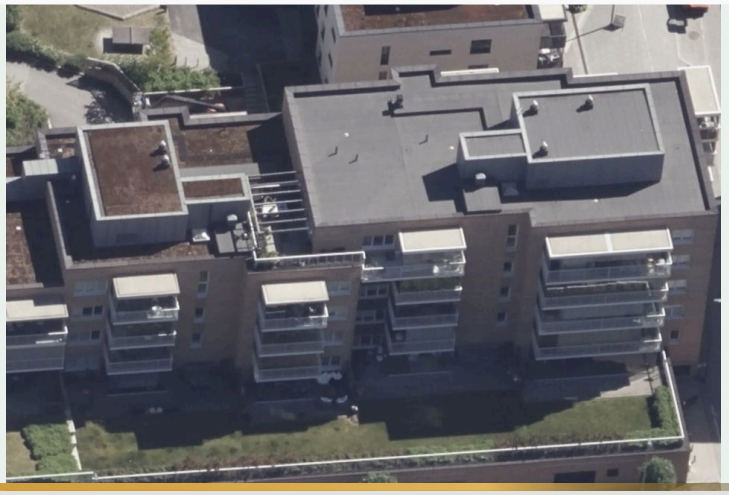
Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Trelastveien 10D, 1415 Oppegård

Kommunenr.: 3207 | Gårdsnr.: 241 | Bruksnr.: 86 | Seksjonsnr.: 34 | Bruksenhetsnummer: H0102 (selveier)

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	17	2	0	2

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	50	m²	BRA-i	6	m² BRA-e	56 m² Sum BRA

Rapportdato 25.09.2026

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Praktiva AS

Befaring(er)

21.09.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Eiers representant

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 2020, Kilde: Eiendomsverdi.no. Må anes som ca.

Kjeller:

BRA-e: 6 m², BRA-m²: 6 m², GUA: 6 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

1. etasje:

BRA-i: 50 m², BRA-m²: 50 m², TBA: 16 m², GUA: 50 m², Romfordeling: BRA-i: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Byggemåte

Nyere bygg (ca. 2020). Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong/fasadeelementer og/eller utfyllende bindingsverk med teglstein og panel. Flatt tak typisk tekket med papp/membran/folie (ikke besiktiget uten sikker adkomst).

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.

Yttervegger

Yttervegger er murkonstruksjon med utfyllende bindingsverk. Utvendig fasade av teglstein og panel.

Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår.

Ytterdører

Slett inngangsdør fra byggeår. Balkongdør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Vest-vendt terrasse på ca. 16 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eiers representant.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,49 m.

Radon

Kartutsnitt for Trelastveien 10D, 1415 Oppegård (3207-241/86/0/34):
• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Innerdører

Slette slagdører og skyvedør.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiator
Elektrisk gulvvarme på badet
Garderobeskap i soverommet.

Stue/kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys. Lekkasjestopper. Komfyrvakt.

Stue/kjøkken - ventilasjon - 1. etasje

Avtrekk gjennom balansert ventilasjonssystem. Ventilatorhette med integrert komfyrvakt.

Våtrom

Bad/vaskerom 1. etasje

Våtrom fra byggeåret.
Da det foreligger ferdigattest og våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll, anses krav til dokumentasjon etter NS 3600 ivaretatt.
Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller vurdert.
Fliser på veggene. Malt tak.
Gulv med fliser og varmekabler. Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.
Stålsluk med smøremembran synlig i klemring.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon). Tilluft ved dør.
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke utført, og det er usikkerhet knyttet til fuktforhold i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Stoppekraner i rørskap i entré.

Avløpsrør

Varmesentral

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (felles anlegg)

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vannbåren varme

Radiator og røropplegg fra byggeåret.

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Stue/kjøkken - 1. etasje - ventilasjon**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad/vaskerom 1. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

Bygninger og areal

Leilighet



Bygningsinformasjon

Byggeår: 2020 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no. Må anes som ca.

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
1. etasje	50			50		50	16
Kjeller		6		6		6	
Totalt	**50**	**6**	**0**	**56**	**0**	**56**	**16**

Kommentar til areal: Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

BRA-i er målt til ca. 49,5 m² og er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.
Sjakt i boden er medtatt i arealet iht. måleregleneg gitt i NS3940:2023.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Kjellerbod: ca. 6 m² (målt til 5,7 m²)

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Ingen HMS-punkter er registrert i rapporten.

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Byggemåte

Nyere bygg (ca. 2020). Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong/fasadeelementer og/eller utfyllende bindingsverk med teglstein og

panel. Flatt tak typisk tekket med papp/membran/folie (ikke besiktiget uten sikker adkomst).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

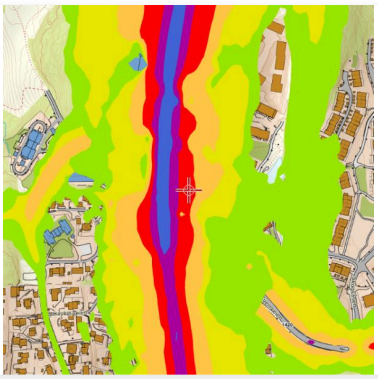
Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA 2020

Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.



Kartutdrag strategisk støykart

Ligger boligen innenfor en støysone? : *Ja*

Kommentar:
Kartutdrag for Trelastveien 10D, 1415 Oppegård (3207-241/86/0/34):
• Strategisk støykart (2022, bane): Lden 65–69 (bane) – rød sone (T-1442). Beregning, ikke måling. Kommunale soner kan avvike.

Yttervegger

TG1

Yttervegger er murkonstruksjon med utfyllende bindingsverk. Utvendig fasade av teglstein og panel.

Det er utført stikktaking med spisst redskap i trekledningen på typiske skadeutsatte steder. Undersøkelsen er utført som stikkprøver på tilgjengelige områder og omfatter ikke hele fasaden.

Vinduer

TG2

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår.

REGISTRERTE AVVIK

• Sprukket vindu i stue. Reparasjon er bestilt og vil bli utbedret av eier.

KONSEKVENS / TILTAK

• Sprukket vindu i stue: dersom skaden ikke utbedres, må det påregnes redusert isolasjonsevne, trekk og ubehag, samt videre skadeutvikling. Vindu/glass bør byttes eller repareres som planlagt.

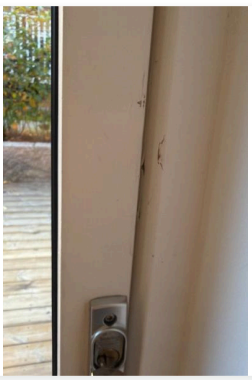
Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Nei*

Ytterdører

TG1

Slett inngangsdør fra byggeår. Balkongdør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Merknad: Noe slark i dørvrider. Noen merker i ramme på terrassedør.



Oppfyller ytterdøren gjeldende brannkrav som branncellebegrensende dør?: *Ja*

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG1

Vest-vendt terrasse på ca. 16 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet



Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Nei*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eiers representant.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det av eier/rekvirent/eiers representant observert eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen eller på eiendommen?: *Nei*

Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,49 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Merknad: Det er enkelte riper og sår i parketten, men ikke mer enn normalt for alderen.



Radon

Kartutsnitt for Trelastveien 10D, 1415 Oppegård (3207-241/86/0/34):

- NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.



Kartutdrag radonaktsomhet (NGU)

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Bygget er oppført etter TEK10/TEK17 og det legges med bakgrunn i ferdigattest at det er etablert tilstrekkelig radonsikring. Det anbefales likevel å utføre radonmålinger.*

Innerdører

TG1

Slette slagdører og skyvedør.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG1

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av Stue/kjøkken i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av Soverom i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Kjøkken

Stue/kjøkken - 1. etasje

TG1

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys. Lekkasjestopper. Komfyrvakt.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Nei*

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Parkett/tregulv som tåler noe fuktbelastning.*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Stue/kjøkken - 1. etasje - ventilasjon

TG2

Avtrekk gjennom balansert ventilasjonssystem. Ventilatorhette med integrert komfyrvakt.

REGISTRERTE AVVIK

• Sensor for den integrerte komfyrvakten er ødelagt/trykket opp i ventilatoren.

KONSEKVENS / TILTAK

• Defekt komfyrvaktsensor som er en del av ventilatoren: uten fungerende komfyrvakt øker brannrisiko ved koking. Sensor og/eller ventilator må utbedres eller skiftes slik at komfyrvakten fungerer som forutsatt.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiator
Elektrisk gulvvarme på badet

Garderobeskap i soverommet.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad/vaskerom - 1. etasje - generelt

Våtrom fra byggeåret.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?:
Kommentar:
Våtrommet er bygget etter TEK10/TEK17 avhengig av når det byggesøkt.

Bad/vaskerom - 1. etasje - dokumentasjon TG1

Da det foreligger ferdigattest og våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll, anses krav til dokumentasjon etter NS 3600 ivaretatt. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller vurdert.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Ja*

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Ja*

Bad/vaskerom - 1. etasje - overflater (vegger/tak) TG1

Fliser på veggene. Malt tak.

Bad/vaskerom - 1. etasje - gulv TG1

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

Gulv med fliser og varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 32mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *32 mm*

Bad/vaskerom - 1. etasje - membran/sluk

TG1

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

Stålsluk med smøremembran synlig i klemring.



Bad/vaskerom - 1. etasje - ventilasjon

TG1

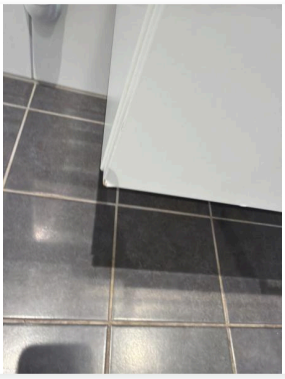
Det er mekanisk ventilasjon i rommet (en del av boligens balanserte ventilasjon). Tilluft ved dør.

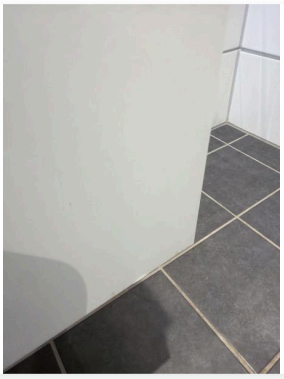
Bad/vaskerom - 1. etasje - sanitærutstyr

TG1

Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Normal slitasjegrad på innredning med noe påbegynnende avflassing/delaminering i underkant av fronter.





Bad/vaskerom - 1. etasje - fuktmåling

TGIU

Hulltaking er ikke utført, og det er usikkerhet knyttet til fuktforhold i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul.

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom.
Merknad: Fuktsøk med fuktindikator er et søk på overflaten, ikke en måling av fuktinnhold i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Stoppekraner i rørskap i entré.

Avløpsrør

TG1

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

Kommentar:
Ikke utført noe her siden bygget var nytt

Vannbåren varme

TG1

Radiator og røropplegg fra byggeåret.

Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG1

Boligen har balansert ventilasjon (felles anlegg)

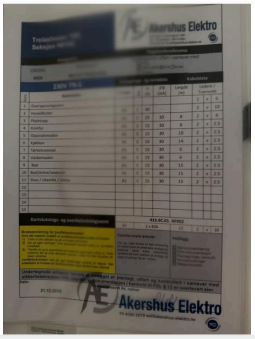
Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.

Hvilken type ventilasjon?: *Balansert ventilasjon*

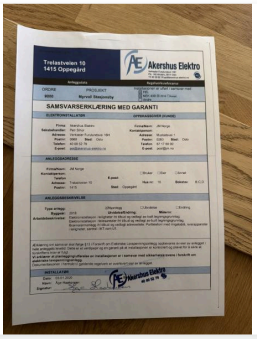
Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.







El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *2020*

Løses sikringene ofte ut?: *Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: *Nei*

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: *Ja*

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Ukjent**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Nei**

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, for hele**

Beskrivelse av arbeidet og dato for samsvarserklæring: **Nybygg, datert 2020**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Nei**

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Egne forutsetninger/premisser

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

- under 20 000 kr
- 20 000 - 100 000 kr
- 100 000 - 200 000 kr
- 200 000 - 500 000 kr
- over 500 000 kr

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring	25.09.2026		Gjennomgått	Nei
Byggetegning	17.11.2017	Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026		Gjennomgått	Nei

Egenerklæring

Trelastveien 10D, 1415 OPPEGÅRD

25 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trelastveien 10D	Trelastveien 10D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Nordlie, Per Martin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er en sprekk i det ene vinduet i stuen. Vi har bestilt nytt glass fra glassmester og dette vil være på plass innen kort tid.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Per Martin Nordlie	**2026-09-25**

Identification

Per Martin Nordlie

Signicat

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

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

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

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

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

Deres ref.: trelastveien 10d, 1415 oppegård #340536 . Vår ref.: 7959-1-034 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrvoll Torg Sameie
Organisasjonsnr:	924474777
Seksjonseier:	Praktiva As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	034
Adresse:	Trelastveien 10 D, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	241
Bnr.	86

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92237325.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Varen Felleskostnadene øker med 7,25% fra 1.5.
Det er et felles parkeringsanlegg under bygningene. Det er ingen tinglysning av garasjeplassene, men forretningsfører må få beskjed ved bytte av garasjeplasser (hvis ikke garasjeplassen følger seksjonen ved salg). Garasjeplassene er opprettet som objekter hos OBOS og det påløper et eierskiftegebyr ved eierskifter som belastes kjøper. El bil ladere bestilles gjennom styret (myrvolltorg@styrerommet.no). Det er av merket Movel. Hver boks for elbil ladere blir fakturert med en engangssum på kr 31 500.
Felleskostnader inneholder ikke kommunale avgifter. Det blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune. Det er ingen avregning av fjernvarme (Myrvoll Energi AS). Det blir belastet gjennom sameiet. Avdelingsregnskap hvor avdeling bolig er 95,287% og avdeling næring er 4,713%. Sameiet har et felleslokale som seksjonseiere kan leie. Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening som håndterer fellesareal som veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v. Foreningens medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening. Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet (176 seksjoner), Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen Sameie (49 seksjoner).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 937,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trelasttomta huseierforening	221,00	
Felleskost. avd. BO	2 252,25	
TV/Brebånd avd. BO	464,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	322,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 960,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Signe Maria Wold, e-post: myrvolltorg@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 930063223
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, I felleslokalet i Trelastveien 16..

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Hermandsen Veiberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Hermandsen Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Stemmeberettigede er styrelederne i de enkelte sameiene under Trelasttomta Huseierforening, ref. vedtekter.

Styrets innstilling
Disse deltok på møtet:
Øystein Hojem og Kristian Lian, Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Aiman Aleesami, Centralen Sameie

Petter Franck, Inger Kind og Margrethe Pedersen, Damkvartalet Boligsameie

Kim Isak Olsen og Hans-Ketil (Hasse) Andreesen, Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie

Ingvild Hangeland med fullmakt fra styreleder Rune Ludvigsen, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie

Petter Eker, Arthur Vebenstad og Signe Maria Wold, Myrvoll Torg Sameie

> **Forslag til vedtak:**
> Det er 6 stemmeberettigede. Styrelederne fra de 6 sameiene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen foreslås Stine Hermandsen Veiberg. Protokollvitner velges i det fysisk møtet 17. juni.

> **Forslag til vedtak:**
> Kim Isak Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Budsjett 2026 og medlemskontigent

Se kolonne **Budsjett 2026** i Resultatregnskapet (høyre kolonne).

I 2026 blir det fakturert kr 221 per seksjon i medlemskontigent.

Forslag til vedtak:
Ok

✓ **Vedtatt.**

7. Årlig vedlikeholdsprogram

Styret arbeider med å etablere et årlig vedlikeholdsprogram forTrelasttomta Huseierforening for perioden 2026/2027.

For lekeplassene benyttes ScanControl til lovpålagt årlig kontroll. Eventuelle funn fra kontrollen følges opp av styret, og Alt-mann benyttes som leverandør for utføring og vedlikehold der det er behov.

For grøntarealer er Huseierforeningen i dialog med Hagespesialisten om en felles avtale for sommervedlikehold og løpende skjøtsel av grøntanlegg. Dette omfatter blant annet beskjæring, ugressbekjempelse, behovsbasert gjødsling, grøntavfall, bark/kompost, plen/eng, takhager og sedumtak.

Styret ønsker også å arbeide videre med hvordan det kan settes av midler til fremtidig vedlikehold. Det er foreløpig ikke besluttet en fast modell for dette, men vi er enige om at vi må spare.

Styret ønsker å ha god kontroll på behov, prisanslag og prioriteringer før større vedlikeholdstiltak bestilles.

Forslag til vedtak:
Til orientering

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene § 11 Styret
Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Styret har bestått av følgende personer i 2025-2026:
Styreleder: Øystein Hojem, Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn
Styremedlem: Thomas Kristian Persson, Centralen Sameie (gikk ut av styret våren 2026). Ny styreleder i Centralen Sameie, Aiman Aleesami
Styremedlem: Petter Franck, Damkvartalet Boligsameie
Styremedlem: Kim Isak Olsen, Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie
Styremedlem: Rune Ludvigsen, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie
Styremedlem: Signe Maria Wold, Myrvoll Torg Sameie
Styremedlem: Arthur Vebenstad fra Myrvoll Torg Sameie (ansvar økonomi)

Det anbefales at det også velges et personlig varamedlem.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kim Isak Olsen

Følgende stilte til valg:
Øystein Hojem
Kim Isak Olsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Aiman Aleesami,
Øystein Hojem

Følgende stilte til valg:
Aiman Aleesami,
Øystein Hojem

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans-Ketil Aamodt Andresen
Vivi Kristoffersen
Per Kristian Lian
Margrethe Thue Pedersen
Margrethe Sandvand
Arthur Vebenstad

Følgende stilte til valg:
Hans-Ketil Aamodt Andresen
Vivi Kristoffersen
Per Kristian Lian
Margrethe Thue Pedersen
Margrethe Sandvand
Arthur Vebenstad

Styret består av følgende:
Styreleder: Kim IsakOlsen, Representerer Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie
Styremedlem: Øystein Hojem, Representerer Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn
Styremedlem: Signe Maria Wold, Representerer Myrvoll Torg Sameie
Styremedlem: Petter Franck, Representerer Damkvartalet Boligsameie
Styremedlem: Rune Ludvigsen, Representerer Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie
Styremedlem: Aiman Aleesami, Representerer Centralen Sameie

Varamedlemmer:
Varamedlem: Hans-Ketil Aamodt Andresen, Representerer Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie
Varamedlem: Per KristianLian, Representerer Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn
Varamedlem: Arthur Vebenstad, Representerer Myrvoll Torg Sameie
Varamedlem: Margrethe Thue Pedersen, Representerer Damkvartalet Boligsameie
Varamedlem: Margrethe Sandvand, Representerer Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie
Varamedlem: Vivi Kristoffersen, Representerer Centralen Sameie

Protokollen er signert av følgende:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitner: Kim IsakOlsen /sign/

Protokoll til årsmøte 2026 for MYRVOLL TORG SAMEIE

Organisasjonsnummer: 924474777
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Veiberg er valgt.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✓ **Vedtatt. Kåre Elvebråten ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Arthur Vebenstad
Anne Karin Øksnevad

Følgende stilte til valg:
Arthur Vebenstad
Anne Karin Øksnevad

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Eker

Følgende stilte til valg:
Petter Eker

Årsmøtet var ferdig kl. 18:25. Etter årsmøtet ble det et beboermøte.
Protokollen er signert av følgende:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitner: Kåre Elvebråten /sign/

Myrvoll Torg Sameie Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 30.11.2022

Endret på årsmøtet 04.06.2025

1.FORMÅL

Husordensreglene skal regulere forhold som kan være til sjenanse for andre for derigjennom å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at seksjonen, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte eier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Se punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar i vedtektene: 7959 Myrvoll Torg Sameie

2.GENERELT

Beboerne i Myrvoll Torg sameie plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av seksjon er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden, leietakere og av andre personer som har tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Hvis skade oppstår og sameiets forsikring benyttes vil eier, som er årsak til skaden, måtte betale sameiets egenandel, til forsikringsselskapet.

Alvorlige brudd på ovennevnte kan medføre utkastelse, se vedtektene

3.AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken

- Ukedager 23.00–06.00
- Helge./høytidsdager 24.00-08.00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles naboer og styret i god tid. Styret forbeholder seg retten til å sette nødvendig begrensning mht støy

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner, i boligen, som medfører støy varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

- Ukedager 07.00–20.00
- Lørdager 10.00–18.00

Sameiet har avtale med Securitas vedr bomiljøvakt. Alle beboere kan ringe Tlf nr **22881474**og be om bistand vedr støy/bråk eller annet som oppfattes som ugreit

4.FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

Motorstyrte dører må ikke sperres, i åpen stilling, da dette medfører skader på dørmotor.

Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, møbler, barnevogner, sykler oa i fellesarealer eks trappeoppganger.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Skulle beboer være uheldig å grise til i fellesarealene er de ansvarlige for å rydde/vaske etter deg.

5. HELHETLIG SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en helhetlig skilting av postkasser, porttelefon og dører.

5.1 Postkasseskilting Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene.

Merking av postkasser; for **Trelastveien 10 og 12** sendes melding til Styret, for de øvrige bestilles navneskilt fra Posten. Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal du benytte skilting som finnes i postkassen.

5.2 Dørskilt Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt.

Navneskilt bestilles og monteres selv.

OBS: Det må IKKE bores i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen i leiligheten.

5.3 Porttelefon

Alle seksjoner er tilknyttet porttelefonsystemet, noen seksjoner har også montert kamera.

Husk at du aldri skal åpne for folk som ringer på hvis du ikke vet hvem de er eller hvor de skal. Dette for vår egen sikkerhet.

6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

I avfallsbrønner for **papp og papir** skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for **restavfall** kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer, disse skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Nye avfallsposer kan hentes i skapet som er ved avfallsbrønnene ved Trelastveien 12.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til Forside - Follo Ren IKS

Det er ikke lov til å mate dyr som fugler, katter og hunder ute. Matrester tiltrekker seg uønskede skadedyr som rotter og mus.

7. TERRASSER og SIKKERHET

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på balkong grunnet risiko for at den/de skal kunne falle ned.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkong. Dette vil kunne medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen skal følge gjeldene regler som fremkommer i dette innlegget på Vibbo: Solskjerming - oppdaterte retningslinjer | Vibbo

9. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Det er ikke anledning til å nyplante eller klippe vegetasjon på sameiets fellesarealer uten eksplisitt godkjenning fra styret. Styret har avtaler med gartnerfirma og vedlikeholdsfirma for oppgradering og vedlikehold av utearealer.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer, inne og ute. Katter skal ikke bevege seg fritt i innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier skal plukk opp etterlatenskaper.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig via Vibbo. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

13. SYKKELPARKERING

Sykler skal settes i egen bod eller egne sykkelrom. Sykkelboder er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering i Trelastveien 10 og 12 med direkte adgang fra garasjeanlegget, og eget sykkelrom i Trelastveien 14 med inngang fra Salamanderdammen. Det er i tillegg egne områder for sykkelparkering i parkeringsanlegget. Plassene er umerket.

14. BODER

Bodområdet har installert sprinkleranlegg. Det skal derfor ikke lagres nærmere enn 0,5 meter fra sprinklerhodene.

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

Det kan ikke etableres tett «tak» i bod da dette vil hindre vann fra sprinkler

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo. Brannsikring | Vibbo

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023
Endret i årsmøtet 20.06.2025

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Trelasttomta Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Trelasttomta Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS) og omfatter de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer.

Trelasttomta Fellesareal består av veier, parkeringsplasser og grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v.

§ 4
Fysisk bruk av Trelasttomta Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Trelasttomta Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Trelasttomta Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Trelasttomta Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset

ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens 6 medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening.

Medlemmer er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med

forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til

stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte

stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Trelasttomta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Det utbetales ikke honorar for deltakelse i Huseierforeningens styre.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

§ 15
Overgangsregler

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller Trelasttomta Fellesareal suksessivt i forholdet til

fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten

m.v.

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke. JM Norge kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

JM Norge AS har rett til å benytte kjøreveier på Trelasttomta Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Trelasttomta Fellesareal er overlevert.

ooOoo

VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777
Endret på årsmøtet 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Myrvoll Torg Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2019 og reseksjonert i forbindelse med sammenslåing 28.12.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder også hvis eierskap av en boligseksjon eller aksjer/andeler i et selskap fører til at noen indirekte eier mer enn to boligseksjoner, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Eier må informere styret via e-post om utleie, slik at dette kan registreres i Vibbo.

(4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registres i Vibbo (legge til dette punktet)

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

En næringsseksjon med utvendig tilleggsareal må dekke alle merkostnader dette medfører for sameiet, inkludert avfallshåndtering, feiing og renhold. Seksjonseieren må også følge regler fra

Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til demontering og remontering av installasjoner som seksjonseieren har montert, må ved rehabilitering belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

(1) Parkeringsplasser og boder i egen eiendom eiet av sameiet. Eierne av parkeringsplasser har midlertidig enerett til bruk av en bestemt plass i henhold til vedlegg 1 til vedtektene. Alle eiere har rett til en bestemt bod i henhold til vedlegg 1 til vedtektene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) Inventar
b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
c) Brannslukkingsapparater
d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
e) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk ol.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tapet dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Dersom sameiet som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Trelasttomta Huseierforening.

Kostnader forbundet med eventuelt kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til, dekkes av boligseksjonene basert på sameierbrøken, jf.3-1.

Kostnader til drift av garasjeanlegget betales med likt beløp pr. p-plass den enkelte disponerer.

(Næringsseksjonene må dekke vedlikeholdskostnader for områder de har eksklusiv bruk av jf. 3-1.

Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene. Både bolig- og næringsseksjonene må selv håndtere og betale for søppelhåndtering fra egen virksomhet. Den enkelte seksjonseier faktureres direkte av kommunen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 1.

(4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.

(5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.

(6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp per bruksenhet på tidspunktet for tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at en begjæring om tvangsdekning er sendt til namsmyndighetene

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan også uten varsel pålegge en ny eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for forvaltning, vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke er lagt til andre organer i loven eller vedtektene. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret, med mindre annet er bestemt i lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8-5 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette inkluderer å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også fremme krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet gjelder mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtetes myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Fastsette vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

2) Møtelederen er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) For å overføre vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, samt samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltaket derimot fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;
a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
c) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;
a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen omfatter også huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom. l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Videoovervåkning

(1) Styret kan iverksette videoovervåkning i sameiet. Ved videoovervåkning skal datatilsynets anbefalinger følges.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Trelasttomta huseierforening er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

12-2 Adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

12-3 Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

12-4 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift

og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusivt fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening

Styreleder i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøtet også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

12-6 Eierskap til felles eiendom (eiendom som ikke tilhører noen av sameiene)

Deler av den opprinnelige eiendommen vil ikke skilles ut og tilhøre et av sameiene. Dette vil i det vesentlige være de delene av eiendommen som er regulert som friareal, men nødvendigvis ikke begrenset til dette. Denne eiendommen vil overføres til samtlige boligselskap som er etablert på området med en ideell eierandel til hvert boligselskap. Overføringen vil skje fortløpende eller ved ferdigstillelse av hele prosjektet. Det enkelte boligselskap har ikke rett til å kreve salg av sin eierandel eller kreve sameiet oppløst etter reglene i sameieloven. Enhver rettslig beføyelse over eiendommen krever at alle eiere er enige.

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

JM Norge AS, org.nr.: 829 350 122, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Vedtekter for Myrvoll Torg garasje

Gnr. 241, bnr. 85, Nordre Follo kommune

Vedtatt på årsmøte 04.06.25

§1

Hva garasjen omfatter

Garasjen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for Myrvoll Torg Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Eieren er: Myrvoll Torg Sameie, org.nr. 924 474 777

§2

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 3

Styret

Styret i Myrvoll Torg er ansvarlig for drift, vedlikehold og forøvrig det som hører til i garasjen.

§ 4

Bruk av garasjen

Den enkelte sameier/bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike garasjeplassene og bodene.[1]

- I garasjeanlegget er det kun bil, tilbehør til bil, sykler og MC som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind, skistativ, skiboks og ett sett med dekk/hjul. Tilbehør skal henges på vegg. Før kroker eller stativ monteres, skal det sendes søknad til styret som avgjør plassering. Sykler og MC skal plasseres på oppmerkede plasser.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd)
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Det er ikke tillatt å la bil gå på tomgang
- Det er kun tillatt med ett kjøretøy per plass.

Bruken av garasje skal ikke medføre urimelig skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjen og innkjøringen må foregå på en hensynsfull måte, slik at annen ferdsel ikke unødig ikke hindres eller skades.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen. I tillegg er det forbudt å utføre verkstedaktiviteter eller lignende oppgaver relatert til biler, tilhengere eller annet som er parkert i garasjen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. JM Norge fordelte parkeringsplassene ved første salg av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører holder oversikt over hvilke p-plasser som tilhører hvilken eierseksjon.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdra til andre eiere av eierseksjon i Myrvoll Torg Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Myrvoll Torg Sameie uten samtidig å overdra sin garasjeplass, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiets selges innad i sameiet, evt kan sameiet kjøpe garasjeplassen.

Eier av sameieandel står fritt til å selge sin parkeringsplass til andre med sameierandel i Myrvoll Torg Sameie.

- Parkeringsplassen kan leies ut fritt innenfor Myrvoll Torg Sameie. Eier av parkeringsplassen varsler styret/forretningsfører om leietaker.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie/-låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntakerleietaker for skader som påføres sameiet eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Rettighetshaver (eier) til p-plass som er i behov av en HC-plass må ta kontakt med styret. Det tillegger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelige. (jf lov om eierseksjoner §26 andre ledd) Styret må derfor beslutte bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser dersom en annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§8

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 9

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne etter kostnadsfordelingsbrøken i pkt 3 under.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 12
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
d. renhold av fellesarealer
e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) eller bruksrettshaver(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Garasjeport
b. Portåpner/GSM-key
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser

§10

Betaling av felleskostander

Enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig betale et kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§11

Ansvar Utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite

§12

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales

§13

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt

§14

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning disse vedtekter ikke regulerer forholdet.

Snr.	Garasjeplass	Bodplass
1	Ingen	4
2	Ingen	13
3	23	3
4	25	20
5	22	5
6	37	6
7	15	7
8	18	8
9	21	9
10	10	10
11	Ingen	11
12	13	12
13	20	17
14	Ingen	14
15	Ingen	15
16	28	16
17	19	2
18	Ingen	18
19	14	19
20	29	1
20	30	161
21	26	32
22	11	23
23	8	24
24	7	25
25	Ingen	26
26	27	27
27	24	28
28	Ingen	29
29	82	30
30	40	31
31	Ingen	22
32	9	21
33	4	33
34	Ingen	34
35	6	35
36	Ingen	36
37	2	37
38	5	38
39	1	39
40	3	40
41	12	41
42	31	149
42	32	167
42	33	Ingen
42	35	Ingen
42	87	Ingen
42	88	Ingen
42	89	Ingen
43	136	47
44	48	43
45	80	44
46	44	45
47	42	46
48	43	42
49	45	48
49	46	48
50	Ingen	49
51	41	50
52	79	51
53	77	52
54	53	53
55	70	54
55	71	54
56	47	55
57	74	56
58	57	57
58	58	79
59	76	58
60	50	59
60	51	59

61	49	60
62	52	61
63	Ingen	Ingen
64	Ingen	Ingen
65	Ingen	Ingen
67	Ingen	Ingen
68	Ingen	Ingen
69	69	65
69	69	68
70	73	70
70	73	66
71	65	62
72	66	63
72	66	67
73	83	80
74	113	72
75	72	73
76	39	81
77	75	74
78	55	76
78	56	76
79	59	82
80	63	75
81	54	77
82	81	83
83	61	71
84	67	64
84	67	69
84	68	78
85	91	87
86	36	86
87	Ingen	85
88	62	84
89	109	91
90	98	90
91	97	89
92	64	88
93	16	101
93	112	102
94	110	94
95	78	93
96	103	92
96	103	103
97	104	98
98	105	97
99	60	96
100	108	95
101	Ingen	100
102	106	99
102	107	99
103	Ingen	105

104	Ingen	167
105	116	114
106	94	113
107	38	125
107	90	112
108	Ingen	111
109	93	110
110	99	109
111	117	108
112	111	104
112	111	107
113	102	119
114	101	106
115	100	116
116	120	118
117	Ingen	117
118	121	120
119	122	121
119	123	121
120	96	122
121	119	123
122	115	124
123	124	147
123	124	148
124	118	126
125	Ingen	127
126	95	128
127	114	129
128	126	130
129	Ingen	131
130	141	132
131	142	133
132	128	134
133	Ingen	135
134	143	136
135	129	137
136	127	138
137	Ingen	139
138	140	140
139	125	141
140	Ingen	142
141	Ingen	143
142	144	145
143	Ingen	150
144	Ingen	151
145	139	152
146	135	153
147	134	154
148	92	155
149	133	156
150	132	157
151	131	158
152	Ingen	159
153	Ingen	160
154	Ingen	144
155	145	162
156	17	163
157	Ingen	164
158	Ingen	165
159	130	166
160	137	115
160	138	115
Myrvoll Torg	34	
Myrvoll Torg	84	
Myrvoll Torg	85	
Myrvoll Torg	86	
		146

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7959
MYRVOLL TORG SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MYRVOLL TORG SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Registrering skjer digitalt ved fremmøte. Trenger ikke fylle ut registreringsblankett. Eventuelle fullmakter må være skriftlige og tas med til møtet.

Det blir et kort beboermøte rett i etterkant av det formelle årsmøtet.

Det blir ikke trykket opp innkallinger. De som ønsker det må trykke opp og ta med selv. Eventuelt kontakt stine.veiberg@obos.no eller styret om du ønsker trykt innkalling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRVOLL TORG SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7959 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anne Karin Øksnevad
  Gjenvalg
- Arthur Vebenstad
  Gjenvalg..

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

- Petter Eker
  Ny.

ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Signe Maria Wold	Trelastveien 10 B
Nestleder	Arthur Vebenstad	Trelastveien 14
Styremedlem	Anne Karin Øksnevad	Trelastveien 18 A
Styremedlem	Stein Juva	Trelastveien 20 B
Styremedlem	Victoria Mørch Jonassen	Trelastveien 16
Styremedlem	Viggo Pedersen	Trelastveien 18 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post myrvolltorg@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Myrvoll Torg Sameie
Sameiet består av 160 seksjoner. 151 seksjoner er boligseksjoner. 9 seksjoner er næringsseksjoner.

Garasjene og bodene ligger under bygningene.
Det er ingen tinglysning av garasjeplassene, men forretningsfører må få beskjed ved bytte av garasjeplasser (hvis ikke garasjeplassen følger seksjonen ved salg). Garasjeplassene er opprettet som objekter hos OBOS
Garasjeplasser og boder kan ikke selges ut av sameiet.

Seksjon 103 er et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet, Skogbrynkvartalet 1 og Skogbrynkvartalet 2.

Myrvoll Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 924474777, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårdsnummer 241 og bruksnummer 86.

Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening, organisasjonsnummer 930 063 223. Trelasttomta Huseierforenig består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) mm.

Trelasttomta Huseierforening består av Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet (176 seksjoner), Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (72 seksjoner), Centralen Sameie (49 seksjoner), Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie (68 seksjoner) og Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie (77 seksjoner). Til sammen 602 seksjoner.
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92237325. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Årsregnskapet for 2025 viser samlede driftsinntekter på **kr 7 119 365**, hovedsakelig bestående av innkrevde felleskostnader.

I tillegg kommer mindre inntekter knyttet til blant annet elbillading, utleie av felleslokale, nøkler og forsikringsoppgjør.

Kostnader

Samlede driftskostnader utgjorde **kr 7 057 109**.

De største kostnadspostene i 2025 var drift og vedlikehold, energi/fyring, TV/bredbånd, forsikringer samt andre driftskostnader.

Resultat
Driftsresultatet for året ble **kr 62 256**, mot et negativt driftsresultat i 2024. Sameiet har i tillegg hatt finansinntekter på **kr 76 685**, hovedsakelig renter på bankinnskudd og kundeutbytte fra forsikringsselskap. Samlet gir dette et **årsresultat på kr 138 911**.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Sameiets økonomiske stilling vurderes som god.
Per 31.12.2025 utgjør omløpsmidlene **kr 1 913 065**, mens kortsiktig gjeld er **kr 546 639**.

Dette gir en **positiv arbeidskapital på kr 1 366 426**, som innebærer at sameiet har god evne til å dekke løpende forpliktelser.

Likviditeten anses som tilfredsstillende, med bankinnskudd på totalt **kr 1 884 533** ved årsskiftet. Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 2 235 000 som er ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

7,25% økning felleskostnader avdeling bolig fra 1. mai 2026.
Linjen «Trelasttomta huseierforening» økte fra kr 215 til kr 221 fra 1. januar 2026.
Linjen «TV/ Bredbånd» økte fra kr 448 til kr 464 fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Informasjon fra styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 11 styremøter i perioden.

Det er gjennomført møter med leverandører som Alt-mann, Hagespesialisten, SLK, strømleverandør, Anticimex, forsikringsselskap m.fl.

I tillegg har det vært gjennomført flere arbeidsmøter mellom enkeltstyremedlemmer.

Styrets leder og nestleder er sameiets representanter i Trelasttomta huseierforening. Her har det vært avholdt fem styremøter i perioden. Det har også her vært gjennomført flere samarbeidsmøter mellom enkelte styremedlemmer.

Fasade

Styret oppdaget høsten 2025 store sprekker i fasadeplater på toppen av Trelastveien 10. Sprekkene ble oppdaget etter at reklamasjonsfristen på fem år var utløpt, men JM aksepterte likevel sprekkene som reklamasjon. Nye fasadeplater er montert, og arbeidet ble sluttført i april 2026.

Det har også vært problemer med vanninnsig i en bod. Mange timer har gått med til oppfølging av saken, herunder purringer og befaringer. Per mars/april 2026 ser det ut til at problemet er løst.

Skadedyr

Det har vært meldt om mus på balkonger, og én beboer har meldt om mus innendørs. Anticimex har påpekt at det mangler hindringer for småkryp inn via luftespalter. Som tidligere orientert har styret meldt saken til JM og hevdet at dette er en reklamasjon. JM har imidlertid ikke besvart henvendelsene, til tross for gjentatte purringer. Styret er kjent med at byggetekniske forskrifter ikke stiller krav om slike hindringer.

Nødnett

2G-nettet er under avvikling og erstattes med 4G. Nettet er nødvendig som sikring i våre heiser, ettersom nødknappen er avhengig av denne forbindelsen for varsling dersom noen skulle bli stående fast i heisen. Styret har ment at dette burde være en reklamasjon, da beslutning om oppgradering ble tatt allerede i 2017. Vi har imidlertid ikke fått medhold i dette. JM hevder at det frem til nylig var vanlig å installere 2G-løsninger.

Trafikkutfordringer

Trelasttomta huseierforening har nedsatt et trafikkutvalg som arbeider kontinuerlig med trafikale utfordringer i området. Oppsummering og informasjon fra arbeidsgruppen ble publisert på Vibbo tidligere i år.

Gartner / hage

Styret har valgt ikke å fornye avtalen med Hagespesialisten, men i stedet benytte OBOS sin fordelsavtale for gartner- og utearbeid. Det er dermed inngått avtale med Facilitec. Sameiene i området har gått sammen, om en felles avtale, som gjelder for hele området. Vårt sameie har mest beplantning, men den nye avtalen har likevel gitt en kostnadsbesparelse.

Garasjeporter
Som mange har erfart, har det vært utfordringer med garasjeportene, blant annet ved at de har hengt seg opp, sporet av eller i enkelte tilfeller falt ned. Uavhengige firmaer har vurdert løsningene og er samstemte i at både porter og motorer ikke er dimensjonert for belastningen de utsettes for. For å oppnå driftssikre løsninger burde det vært installert industriporter. En ny industriport er nå installert. Slike porter er kostbare, og dette medfører økte kostnader som må finansieres gjennom økning av felleskostnadene.

Sosialt
Styret inviterte til tenning av julegranen første søndag i advent. Det ble servert gløgg og pepperkaker.

Styret
Tre av nåværende styremedlemmer er på valg.
To av disse har sagt seg villige til å stille for en ny periode.
Styret har i tillegg fått én kandidat som ønsker å gå inn i styret.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Myrvoll Torg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrvoll Torg Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 13.04.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.04.2026

MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924474777, KLIENTNR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 017 316	6 697 379	7 017 456	7 362 681
Ladeinntekter elbil		6 857	6 137	0	0
Andre inntekter	3	95 192	33 937	0	301 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 119 365**	**6 737 453**	**7 017 456**	**7 663 681**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-42 300	-46 530	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-330 000	-400 000
Avskrivninger	13	-16 348	-16 348	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 250	-15 813	-13 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-262 830	-252 720	-268 000	-270 000
Konsulenthonorar		-160 196	-565 821	-195 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 782 768	-1 528 860	-1 532 000	-2 235 000
Forsikringer		-456 302	-402 019	-458 000	-510 000
Kommunale avgifter	8	-5 313	4 421	0	0
Energi/fyring	9	-1 895 454	-1 918 663	-1 975 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-881 211	-856 731	-882 000	-920 000
Andre driftskostnader	10	-1 124 038	-1 038 506	-1 069 500	-1 054 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 057 109**	**-6 933 361**	**-6 769 030**	**-7 262 400**
DRIFTSRESULTAT		**62 256**	**-195 907**	**248 426**	**401 281**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 685	71 098	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-30	-19	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**76 655**	**71 079**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**138 911**	**-124 828**	**268 426**	**421 281**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-124 828		
Til opptjent egenkapital:		138 911	0		

Dokument-ID 09222115557575052830

MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924474777, KLIENTNR. 7959

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	13 623	29 971
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 623**	**29 971**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 129	78 495
Forskuddsbetalte kostnader		17 750	16 558
Andre kortsiktige fordringer	14	4 653	24 516
Driftskonto OBOS-banken		404 611	588 628
Sparekonto OBOS-banken		1 479 922	1 251 992
SUM OMLØPSMIDLER		**1 913 065**	**1 960 189**
SUM EIENDELER		**1 926 688**	**1 990 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 380 049	1 241 138
SUM EGENKAPITAL		**1 380 049**	**1 241 138**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 230	104 063
Leverandørgjeld		400 352	641 678
Skyldige offentlige avgifter	16	1 057	1 036
Annen kortsiktig gjeld		0	2 245
SUM KORTSIKTIG GJELD		**546 639**	**749 022**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 926 688**	**1 990 160**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 08.04.2026, Digital signering,
Styret i Myrvoll Torg Sameie

Signe Maria Wold /S/ Victoria Mørch Jonassen /S/ Arthur Vebenstad /S/
Anne Karin Øksnevad /S/ Viggo Pedersen /S/ Stein Juva /S/

Dokument-ID 09222115557575052830

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 215, avd. bolig	392 160
Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. bolig	5 864 632
Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. næring	174 653
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. bolig	160 700
TV/bredbånd kr 428, avd. bolig	809 631
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. næring	7 700
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 215, avd. næring	18 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 427 536**
Felleskostnader overført til Trelasttomta Huseierforening	-410 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 017 316**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefaktureringer felleslokalet	12 539
Forsikringsoppgjør	54 376
Nøkler	17 000
Portåpner	3 000
Utleie	7 500
Diverse regnskapskorrigeringer	778
SUM ANDRE INNTEKTER	**95 192**

Felleslokalet - Seksjon 103 i Myrvoll Torg Sameie

Kostnader	kr	28 675
Inntekter felleslokalet (utleie)	kr	-7 000
Totale kostnader til fordeling	**kr**	**21 675**
Myrvoll Torg 32% (brukt 42,15% i 2025)	*kr*	*-9 136*
Damkvartalet 37% (brukt 48,48% i 2025)	*kr*	*-10 508*
Skogbrynkvartalet 1 14% (brukt 9,37% i 2025)	*kr*	*-2 031*
Skogbrynkvartalet 2 16% (ikke fakt. i 2025)	*kr*	*-*
	kr	***-21 675***

Dokument-ID 09222115557575052830

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 249

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-135 333
Drift/vedlikehold VVS	-97 756
Drift/vedlikehold elektro	-99 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-287 619
Drift/vedlikehold heisanlegg	-303 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 965
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-499 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 916
Kostnader leiligheter, lokaler	-872
Egenandel forsikring	-35 422
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 782 768**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-5 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 313**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-526 276
Varmesentralen	-55 789
Fjernvarme	-1 313 390
SUM ENERGI / FYRING	**-1 895 454**

Dokument-ID 09222115557575052830

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 938
Annen leiekostnad	-300
Annet driftsmateriale	-234
Vaktmestertjenester	-936 162
Renhold ved firmaer	-102 639
Snørydding	-26 689
Andre driftskostnader	-11 460
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 249
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 694
Bank- og kortgebyr	-4 361
Øreavrunding	-21
Velferdskostnader	-4 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 124 038**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 848
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 396
Kundeutbytte Gjensidige	44 661
Andre renteinntekter	362
SUM FINANSINNTEKTER	**76 685**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-30**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	81 739	
Avskrevet tidligere	-51 768	
Avskrevet i år	-16 348	
		13 623
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 623**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 348**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	4 653
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 653**

NOTE: 18
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	Bolig	**Næring**	**Sum**
Egenkapital pr. 31.12.2024	1 255 673	-14 535	1 241 138
Resultat avdelinger 2025	111 549	27 362	138 911
SUM EGENKAPITAL pr. 31.12 2025	**1 367 222**	**12 827**	**1 380 049**

Fordelingen av EK er gjort etter skjevfordeling forankret i vedtektene, ikke jf eierbrøk.

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-1 057
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 057**

Dokument-ID 09222115557575052830

ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2025		
	Avd. BO	Avd. NÆ	**Sum**
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	6 834 963	182 353	7 017 316
Ladepunkt	6 857	0	6 857
Andre inntekter	91 692	3 500	95 192
SUM DRIFTSINNTEKTER	**6 933 512**	**185 853**	**7 119 365**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	53 744	2 656	56 400
Styrehonorar	381 160	18 840	400 000
Avskrivinger	16 348	0	16 348
Revisjonshonorar	15 485	765	16 250
Forretningsførerhonorar	250 451	12 379	262 830
Konsulenthonorar	158 796	1 400	160 196
Drift og vedlikehold	1 770 682	12 085	1 782 767
Forsikringer	434 810	21 492	456 302
Kommunale avgifter	5 313	0	5 313
Energi/fyring	1 805 381	90 073	1 895 454
TV/ bredbånd	881 211	0	881 211
Andre driftskostnader	1 121 795	2 242	1 124 037
SUM DRIFTSKOSTNADER	**6 895 176**	**161 932**	**7 057 108**
DRIFTSRESULTAT	**38 336**	**23 921**	**62 257**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	73 242	3 443	76 685
Finanskostnader	29	1	30
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**73 213**	**3 442**	**76 655**
ÅRSRESULTAT	**111 549**	**27 362**	**138 911**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 7959 **Selskapsnavn:** MYRVOLL TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1929
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Velkommen til årsmøte i TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

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

Dato for årsmøtet:
17. juni 2026 kl. 18:00, I felleslokalet i Trelastveien 16..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Styrelederne i hvert av de 6 sameiene som er endel av Huseierforeni
ngen. Ref. vedtekter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Budsjett 2026 og medlemskontigent
7. Årlig vedlikeholdsprogram
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Stine Hermandsen Veiberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stemmeberettigede er styrelederne i de enkelte sameiene under Trelasttomta Huseierforening, ref. vedtekter.

Styrets innstilling

Øystein Hojem, Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Aiman Aleesami, Centralen Sameie

Petter Franck, Damkvartalet Boligsameie

Kim Isak Olsen, Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie

Rune Ludvigsen, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie

Signe Maria Wold, Myrvoll Torg Sameie

I tillegg møtte/deltok Arthur Vebenstad fra Myrvoll Torg Sameie

Forslag til vedtak

Det er 6 stemmeberettigede. Styrelederne fra de 6 sameiene.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen foreslås Stine Hermandsen Veiberg. Protokollvitner velges i det fysisk møtet 17. juni.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 1929 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Budsjett 2026 og medlemskontigent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se kolonne **Budsjett 2026** i Resultatregnskapet (høyre kolonne).

I 2026 blir det fakturert kr 221 per seksjon i medlemskontigent.

Forslag til vedtak
Ok

Sak 7

Årlig vedlikeholdsprogram

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene § 11 Styret
Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Styret har bestått av følgende personer i 2025-2026:

Styreleder: Øystein Hojem, Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Styremedlem: Thomas Kristian Persson, Centralen Sameie (gikk ut av styret våren 2026). Ny styreleder i Centralen Sameie, Aiman Aleesami

Styremedlem: Petter Franck, Damkvartalet Boligsameie

Styremedlem: Kim Isak Olsen, Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie

Styremedlem: Rune Ludvigsen, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie

Styremedlem: Signe Maria Wold, Myrvoll Torg Sameie

Styremedlem: Arthur Vebenstad fra Myrvoll Torg Sameie

Det anbefales at det også velges et personlig varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aiman Aleesami,
  Ny styreleder i Centralen Sameie.

Valg av 6 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Trelasttomta Huseierforening

ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder:	Øystein Hojem	Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn
Nestleder:	Signe Maria Wold	Myrvoll Torg Sameie
Styremedlem:	Arthur Vebenstad	Myrvoll Torg Sameie
Styremedlem:	Petter Arvid Franck	Damkvartalet Boligsameie
Styremedlem:	Rune Ludvigsen	Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie
Styremedlem:	Kim Isak Olsen	Skogbrynkvartalet 2 Eierseksjonssameie
Styremedlem:	Aiman Aleesami	Centralen Sameie

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post trelasttomta-huseierforening@styrerommet.no

Generelle opplysninger om Trelasttomta Huseierforening

Huseierforeningen består av de 6 sameiene som er en del av utbyggingsområdet Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS). Det er til sammen 602 seksjoner i huseierforeningen.

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameiernes eiendommer. Dvs. salamanderdammen, grønt- og lekearealer, fotballbingen, veier, parkeringsplasser osv. Ref. vedtektene.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets har ikke revisor.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var på til sammen kr 1 311 722.
Kr 215 per seksjon i hele 2025.
Finansinntektene var til sammen kr 3 104.

Kostnader
Driftskostnader i 2025 var på til sammen kr 1 036 026.

Resultat
Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 278 800 som foreslås overføres til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 562 937.

Budsjett 2026
Det er budsjettert med inntekter på kr 1 583 244.
Det siste bygget i Skogbrynkvartalet flyttet inn i februar og fra mars 2026 er alle bygg i huseierforeningen flyttet inn og betaler kontingent til huseierforeningen.

Det er budsjettert med kr 1 549 565 i kostnader.

Det er budsjettert med kr 730 000 i Drift og vedlikehold. Kr 130 000 er satt av til lekeplasser osv. Og kr 600 000 til Hagespesialisten. Disse tallene er noe usikre. Andre driftskostnader er budsjettert med kr 737 000. Det er blant annet kr 706 000 til Securitas. Og kr 25 000 til snørydding.

Det er budsjettert med et overskudd på kr 33 679 i 2026. Styret mener det er viktig å opparbeide seg midler til fremtidig vedlikehold.

Styrets arbeid

Årsmelding 2025

Året 2025 markerer slutten på utbygging av Trelasttomta!

Det er en stor milepel, og Huseierforeningen ønsker de sist ankomne velkommen.

Foreningen er en møteplass for alle sameiene i Trelastveien, og har som hovedoppgave etablere felles avtaler, for eksempel for vedlikehold av uteområdene. Den avtalen gjelder “ytre” arealer - fellesarealer som salamanderdammen, broen, veier og beplantning.

Foreningen samordner avtaler også på de “indre arealene”, for å sikre parkmessig standard.

Vi er i prosess med gartner, for et totalt ansvar for uteområdene. Siste etappe er avtale om skjøtsel av sedum tak. Sedum benyttes for å skåne tak, forsinker overvannsavrenning, og vil dermed avlaste avløpssystemer ved kraftig regn.

Vi fortsetter vår avtale med Securitas, de er en nødvendig tryggehet, både for beboere og bygningsmasse. I løpet av vintersesongen i år oppdaget de, og varslet om, en lekkasje i et av byggene.

I huseierforening er det god budsjettkontroll og økonomien solid. Styret vil foreslå en moderat økning av medlemsbidrag for 2027.

Trelasttomta Huseierforening



Trelasttomta Huseierforening





TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 930063223, KLIENTNR. 1929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	952 001	1 088 574	1 281 400	1 583 244
Andre inntekter	3	359 721	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 311 722**	**1 088 574**	**1 281 400**	**1 583 244**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-56 473	-50 768	-57 000	-59 565
Konsulenthonorar		-7 650	-2 910	0	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-392 606	-444 400	-390 000	-730 000
Energi/fyring	5	-988	0	0	-18 000
Andre driftskostnader	6	-578 310	-508 738	-572 200	-737 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 036 026**	**-1 006 815**	**-1 019 200**	**-1 549 565**
DRIFTSRESULTAT		**275 696**	**81 759**	**262 200**	**33 679**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	3 104	5 646	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 104**	**5 646**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**278 800**	**87 405**	**262 200**	**33 679**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	278 800	87 405

TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 930063223, KLIENTNR. 1929

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		155 460	133 144
Driftskonto OBOS-banken		102 119	46 632
Sparekonto OBOS-banken		306 346	104 362
SUM OMLØPSMIDLER		**563 925**	**284 138**
SUM EIENDELER		**563 925**	**284 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		562 937	284 138
SUM EGENKAPITAL		**562 937**	**284 138**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		988	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**988**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**563 925**	**284 138**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 25.03.2026
Styret i Trelasttomta Huseierforening

Øystein Hojem /S/ Petter Franck /S/ Thomas K. Persson/S/ Kim Isak Olsen /S/
Arthur Vebenstad /S/ Signe Maria Wold /S/ Rune Ludvigsen /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Trelasttomta Huseierforening månedlig	952 001
Myrvoll Torg Sameie kr 412 792, Damkvartalet kr 227 036,	
Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn kr 185 756 og Centralen Sameie kr 126 417	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**952 001**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader	359 721
Damkvartalet kr 227 040 (2. halvår), Skogbrynkvartalet 1 kr 106 416 og	
Skogbrynkvartalet 2 kr 26 265	
SUM ANDRE INNTEKTER	**359 721**

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utv. anl. (*Facilitec og Hagespesialisten*)	-392 606
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-392 606**

NOTE 5

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-988
SUM ENERGI / FYRING	**-988**

NOTE 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-375
Vakthold *(Securitas)*	-567 541
Andre driftskostnader	-600
Andre kontorkostnader *Abonnement nettsiden Trelasttomta)*	-3 690
Bank- og kortgebyr	-2 055
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-578 310**

NOTE 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 984
SUM FINANSINNTEKTER	**3 104**

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023
Endret i årsmøtet 20.06.2025

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Trelasttomta Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Trelasttomta Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS) og omfatter de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer.

Trelasttomta Fellesareal består av veier, parkeringsplasser og grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v.

§ 4
Fysisk bruk av Trelasttomta Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Trelasttomta Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Trelasttomta Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Trelasttomta Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset

ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens 6 medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening.

Medlemmer er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med

forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til

stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte

stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Trelasttomta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Det utbetales ikke honorar for deltakelse i Huseierforeningens styre.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

§ 15
Overgangsregler

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller Trelasttomta Fellesareal suksessivt i forholdet til

fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten

m.v.

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke. JM Norge kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

JM Norge AS har rett til å benytte kjøreveier på Trelasttomta Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Trelasttomta Fellesareal er overlevert.

ooOoo

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 241, Bruksnummer 86, Seksjonsnummer 34 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.09.2026 kl. 13.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.09.2026 kl. 13.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2086098-1/200 07.02.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 106 000
Omsetningstype: Fritt salg
PRAKTIVA AS
ORG.NR: 914 715 695

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:

1925/900093-1/6 19.12.1925 **SKJØNN**
RETTIGHETSHAVER:AKERSHUS E-VERK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1929/900093-1/6 12.03.1929 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
50 KW KRAFTLEDNINGER PRINSDAL-NORDBY
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1948/2458-3/6 02.07.1948 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 242 BNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 249 BNR: 7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1949/58-2/6 08.01.1949 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR:

103

1949/58-3/6 08.01.1949 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1951/4953-1/6 27.11.1951 **BESTEMMELSE OM VEG**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1961/100-1/6 13.01.1961 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1962/1245-1/6 07.05.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVTALE MED TELEGRAFVERKET OM GRUNNRETTIGHETER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1965/4725-2/6 30.12.1965 **SKJØNN**
AVHOLDT 01.07.65 MELLOM OPPEGÅRD KOMMUNE - A. HALLAGERSDØDSBO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1971/5471-1/6 15.10.1971 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1977/5635-1/6 24.08.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVT. MELLOM E-VERKET EIER AV BNR. 1 ANG. NY TRASE MELLOM
MYRVOLL-TÅRNLIA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1977/5635-2/6 24.08.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVTALE MELLOM E-VERKET OG EIER AV BNR.5 ANG. NY TRASE MELLOM
MYRVOLL OG TÅRNLIA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1978/2759-1/6 25.04.1978 **SKJØNN**
Sak 12 /1977 B: Akershus E.verk - E.Skjerven m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1980/4367-1/6 12.06.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELBANE
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1984/7750-2/6 24.08.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELVEI
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1984/7751-1/6 24.08.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELVEI
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1985/6853-1/6 28.06.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVTALE MELLOM OPPEGÅRD KOMMUNE OG EIER AV BNR.1
HVORVED
SISTNEVNTE OVERDRAGER CA.5.000m2 TIL KOMMUNEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

1988/9226-1/6 22.06.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELVEI
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1988/9227-1/6 22.06.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVSTÅELSE AV AREAL TIL GANG/SYKKELVEI
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1992/5222-1/6 06.05.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Bestemmelse om vann/kloakkledning
gjelder godkjenning av delesøknad. Ovenstående
bestemmelser
gjelder for gjenværende eiendom og fradelt parsell.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

1998/3380-1/6 25.03.1998 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Gjelder mast nr 5 G og traselengde 410 m.
Rettighetshaver: Akershus Nett AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

2017/755639-1/200 11.07.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 80
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648

Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2017/755639-2/200 11.07.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 80
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2017/755639-3/200 11.07.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2017/755639-4/200 11.07.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2017/755639-5/200 11.07.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 80
Bestemmelse om annlegg, drift og vedlikehold av adkomstvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2017/937356-1/200 30.08.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
Rett til å anlegge, og rett og plikt til å drifte og vedlikeholde lyssatt turvei
Bestemmelse om overførsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

2017/937421-1/200 30.08.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver allmennheten
Rett til å bruke turvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR:

103

2017/1176962-7/200 24.10.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 82
Feilaktig slettet
16.08.2018 Arkivref. 18/40986-2
Bestemmelse om å legge og vedlikeholde ledninger mm.
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

2017/1176962-8/200 24.10.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 82
Feilaktig slettet
16.08.2018 Arkivref. 18/40983-2
Bestemmelse om å legge og vedlikeholde ledninger mm.
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

2017/1449794-1/200 28.12.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 83
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2017/1449794-2/200 28.12.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 83
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2019/173056-3/200 11.02.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Bestemmelse om gjensidig rett til anlegg, drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86

2019/1359141-1/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Områdene er åpne for offentligheten og allmenn

ferdsel
Bestemmelse om vedlikehold
Kan kun slettes med samtykke fra samtlige eiendommer som er omfattet av avtalen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1359141-2/200 13.11.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
Rettigheter for utbygger til å utføre bygningsmessige arbeider inntil prosjektet er fullført
Kan kun slettes med samtykke fra samtlige eiendommer som er omfattet av avtalen
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

2020/2026590-1/200 24.01.2020 21:00 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 21

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0

SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0
SNR: 62
Adkomstrett
Gjelder utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder deler av gnr. 241 bnr 5 med senere fradelte parseller som merket på kart
Bestemmelse om sletting av avtalen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 103

2020/2026590-2/200 24.01.2020 21:00 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 241 BNR: 5
Adkomstrett
Gjelder utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder deler av gnr. 241 bnr 5 med senere fradelte parseller som merket på kart
Bestemmelse om sletting av avtalen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2026590-3/200 24.01.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Rettighetshaver: JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
Rett til å utføre nødvendig bygningsmessige arbeider på eiendommene.
Gjelder også senere fradelte parseller.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2086113-1/200 07.02.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 250 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2019/1336502-1/200 08.11.2019 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 34
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/5222

2020/295805-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0217 GNR: 41 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 34

2022/1468213-1/200 28.12.2022 21:00 **SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER**

Endret fra: KNR: 0217 GNR: 41 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 34
Endret fra: KNR: 3020 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 34
SNR: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/12264

2024/107971-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 241 BNR: 86 FNR: 0 SNR: 34

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Trelastveien 10D, 1415 OPPEGÅRD								

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 under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf	
Delarealer	**Delareal**	5 561 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	3 694 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	5 561 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Myrvoll
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 589 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	203 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	682 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	1 972 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	154 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014003)
Navn	Trelasttomta
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7358/2014003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 923 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S4
	Delareal 2 666 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S3
	Delareal 1 972 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202601)
Navn	Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00208-13		Therese Bals Borge	07.09.2026

Ferdigattest for ny boligblokk (hus 9) - Trelastveien 10 A-D

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokk
Byggested:	Trelastveien 10A – 241/86/0/0
Søknad mottatt:	20.12.2021
Rammetillatelse:	31.01.2018
Igangsettingstillatelse:	21.11.2018
Midlertidig brukstillatelse:	30.01.2020
Bygningsnummer:	300669031
Vår referanse:	BYGG-20/00208
Arkivnr.:	20/3386 (P360)
Historisk arkiv:	17/3112

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for nybygg boligblokk.

Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 20.12.2021, komplett 03.07.2026.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.12.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

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

Tegninger

Det er sendt inn «som bygget-tegninger». Tegningene viser at følgende er endret: Plan 1 etg. er revidert (uthevet tekst i tabell under) hvor det er forskjell på bygd og godkjent.

Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere tegninger i saken.

Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	NN, rev. 09.11.2017	11.12.2017	17/3112-05
Utomhusplan (landskapsplan)	L_17_0_LA101_Pt, rev. E	13.11.2017	17/3112-14
Plan 1. etg.	**A_20_9-01_Ra, rev. c**	**03.07.2026**	**BYGG-20/00208-12**
Plan 2. etg.	A_20_9-02_Ra, rev. A	30.01.2018	17/3112-10
Plan 3. etg.	A_20_9-03_Ra	30.01.2018	17/3112-10
Plan 4. etg.	A_20_9-04_Ra	30.01.2018	17/3112-10
Plan 5. etg.	A_20_9-05_Ra	30.01.2018	17/3112-10
Takplan	A_20_9-05_Ra	30.01.2018	17/3112-10
Snitt	A_40_9_Ra	04.07.2017	17/3112-04
Terrengsnitt	L_40_0_LA202_Ra, rev. A	11.12.2017	17/3112-05
Fasade nord og vest	A_45_9-1_Ra, rev. A	11.12.2017	17/3112-05
Fasade øst	A_45_9-2_RA, rev B	30.01.2018	17/3112-10
Fasade sør	A_45_9-2_RA, rev A	11.12.2017	17/3112-05

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument BYGG-20/00208-9 Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 7, datert 20.12.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2026 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. For saksbehandling av reviderte tegninger kommer et tilleggsgebyr. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Reviderte tegninger, «som bygget», per søknad	§ 2-13	3031	5 700
Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	§ 2-14	3056	11 300
Sum behandlingsgebyr			**17 000**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Har du spørsmål?

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

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178 eller 987 02 178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Therese Bals Borge
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

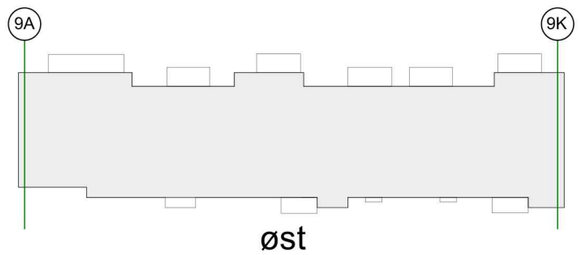
Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:
JM NORGE AS



FASADE ØST

LOKALISERINGSFIGUR



REV.	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
-	26.06.2017	Rammesøknad	AMU	SPA
-	13.06.2017	Nabovarsel	SPA/AMU	AMU

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Torgkvartalet

Tverrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr. 5 og 47

Hus 9

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR.	FAGL.
02.06.2017	AMU/SPA	AMU	OMO

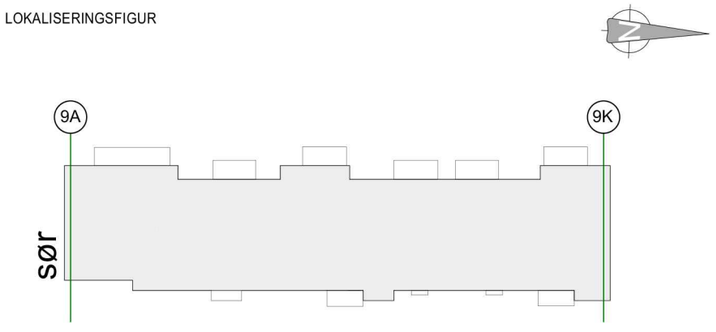
MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 (A3)	Rammesøknad	110541	**A_45_9-2_Ra**	-

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIM Server 20/Torgkvartalet_110541_A_9



FASADE SØR

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
-	26.06.2017	Rammesøknad	AMU	SPA
-	13.06.2017	Nabovarsel	SPA/AMU	AMU

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Torgkvartalet

Tverrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr. 5 og 47

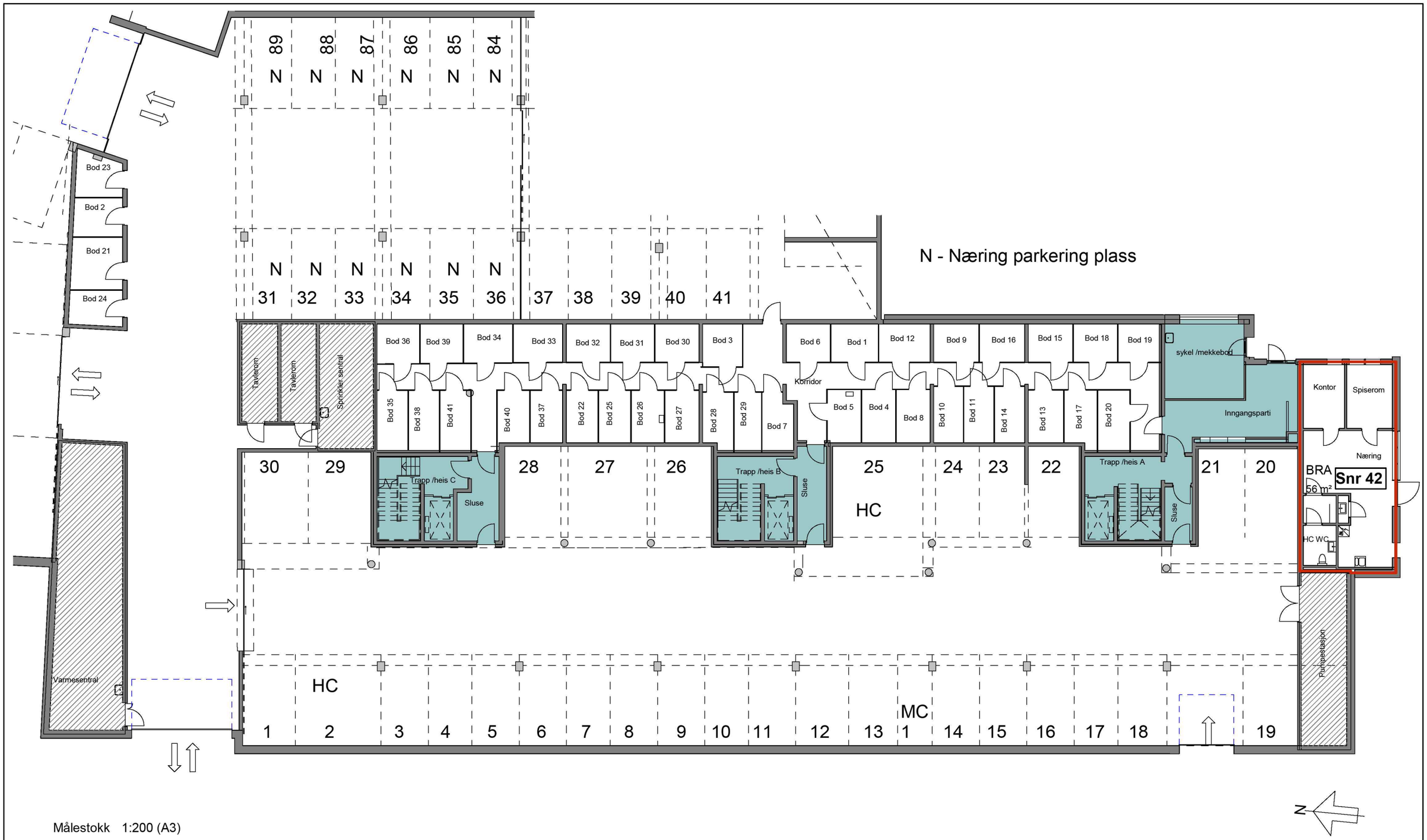
Hus 9

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR	FAGL
02.06.2017	AMU/SPA	AMU	OMO

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	REV
1:200 (A3)	Rammesøknad	110541	**A_45_9-3_Ra**	-



Målestokk 1:200 (A3)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 42 — Seksjonsnummer
- Inngår i boligsameie GNR. 41, BNR 86
- Tekniskrom

SEKSJONERINGSPLAN

TORGKVARTALET Parkeringsanlegg

Trelastveien 10A, 10B og 10C

GNR. 41, BNR 85

Parkering og boder hus 9

Dato: ...../..... - 2019

Sign: .....

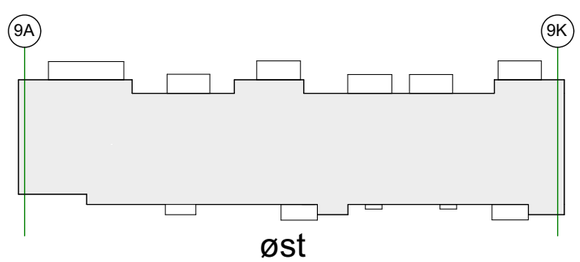
Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS



FASADE ØST

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
B	30.01.2018	revidert fasade akse 9-C/D og 9-F/G	AMU	AMU
A	15.11.2017	generelle endringer	AMU	AMU
-	26.06.2017	Rammesøknad	AMU	SPA
-	13.06.2017	Nabovarsel	SPA/AMU	AMU

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER
Torgkvartalet
Tverrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr. 5 og 47
Hus 9

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR.	FAGL.
17.11.2017	AMU	AMU	OMO

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 (A3)	Rammesøknad	110541	**A_45_9-2_Ra**	B

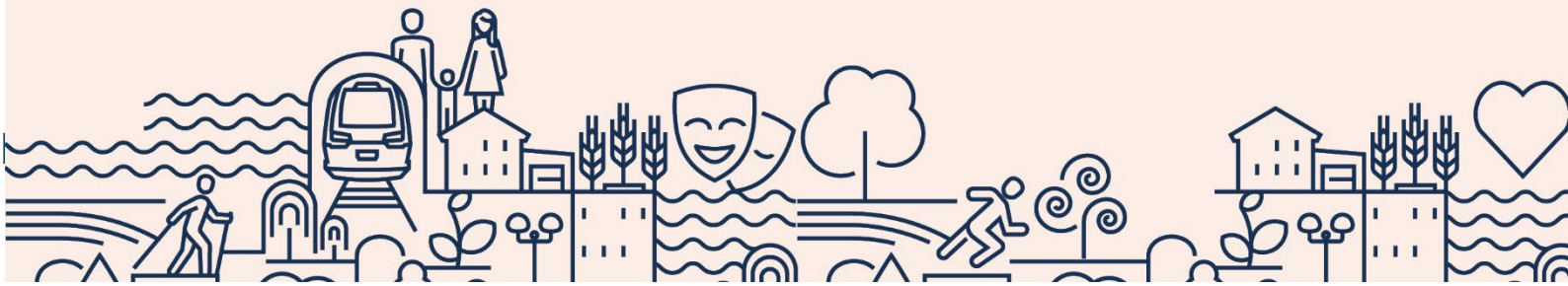
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Forhold 1
Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid 3
(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8) 3
1 BYUTVIKLING 3
1.1 Barn og unge 3
1.2 Estetikk 3
1.3 Utearealer 3
1.4 Bo- og boligkvalitet 4
1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap 4
1.6 Næring 4
1.7 Handel 5
1.8 Plan for midlertidighet 5
1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk) 5
1.10 Renovasjon 5
1.11 Teknisk infrastruktur 5
1.12 Belysning 5
2 NATUR OG MILJØ 6
2.1 Økologisk kompensasjon 6
2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 6
2.3 Matjord 6
2.4 Geotekniske vurderinger 6
2.5 Masseforvaltning 6
2.6 Vassdrag 7
2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring 7
2.8 Klima og energi 7
2.9 Miljøoppfølging og -overvåking 7
3 HELSE 8
3.1 Folkehelse 8
3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn 8
3.3 Støy 8
3.4 Luftkvalitet 8
3.5 Elektromagnetisk stråling 8
4 SAMFUNNSSIKKERHET 9
4.1 Kriminalitetsforebygging 9
4.2 Brann og redning 9

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

I oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeid går kommunen igjennom listen under og blir enige med forslagsstiller om hva som vil være nødvendig av utredninger og dokumentasjon for at kommunen skal kunne fatte et forsvarlig planvedtak (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven)

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

- redegjøres for hvordan barn og unge har medvirket som berørt part, og hvordan det i reguleringsarbeidet har vært vurdert hva som er det beste for barn og unge.
- beskrives hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan det påvirker deres oppvekstsvilkår.
- redegjøres for, og sikres, erstatningsareal der dette er aktuelt, se «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging».
- beskrives hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet.
- vises skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei.

1.2 Estetikk

Det skal:

- settes detaljerte krav til tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng (skråninger og murer), herunder bl.a. fasadeuttrykk med spesiell vekt på utforming av førsteetasje for å ivareta § 7.
- utarbeides illustrasjoner av planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde.
- utarbeides egnete snitt som viser tiltaket sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- redegjøres for ny bebyggelse og anlegg sett fra relevante, nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.

1.3 Utearealer

Det skal:

- redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn for overvannshåndtering, plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser og begrunne hvorfor plasseringen er den beste for treleddsstrategien, solforhold, støybelastning, vind og trafikk (§ 8.1 b).
- settes nødvendige krav til utforming av utearealet.
- kartfestes uteoppholdsarealer, herunder overvannshåndtering og lekeplasser.
- redegjøres for forholdet mellom uteoppholdsareal og førsteetasje, og settes krav til utforming av overgangssonen (§ 7).
- avklares omfang av opparbeidet uteareal ved trinnvis utbygging.

Til reguleringsplanen skal det legges ved illustrasjonsplan og snitt som viser hvordan kravene i reguleringsplanen kan oppfylles.

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

- eksisterende vegetasjon som skal bevares, og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng, med skråningsutslag og støttemurer
- universell utforming
- gangveier
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- renovasjon og areal til varelevering, og tilgang til disse med relevant kjøretøy
- oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting, og tilstrekkelig areal for drift og fremkommelighet av veier vinterstid
- overvannshåndtering
- areal medregnet til oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal (felles og privat MUA)

1.4 Bo- og boligkvalitet

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til:

- eksisterende boligsammensetning i området, kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur og mobilitet.
- varierte boligtyper og boligstørrelser, herunder lokalisering av ensidige leiligheter.
- fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- boenheter på bakkeplan og forholdet til uteoppholdsarealene.
- sosiale boformer.
- dagslyskrav.

Det skal settes krav i bestemmelser som sikrer godt bomiljø og god boligkvalitet (§§ 7, 8 og 9).

Dersom reguleringsplanen legger til rette for sosiale boformer, skal det settes krav i bestemmelsene om min. leilighetsstørrelse, størrelse på bofellesskapet (antall boenheter), antall kvadratmeter fellesareal per. boenhet, krav til romprogram som felles kjøkken, felles innendørs lekeareal, gjesterom, med flere, og krav til andre kvaliteter som fremmer felleskapet.

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

- gjøres registreringer av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende registreringer skal oppdateres.
- beskrives hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap.
- redegjøres for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området.

1.6 Næring

Det skal angis hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Definisjon av ABC-prinsippene: De mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

1.7 Handel

Det skal, der det tillates handelsvirksomhet over 500m^2:

- redegjøres for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus.
- redegjøres for tilgjengelighet, spesielt kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister.

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

1.8 Plan for midlertidighet

Til reguleringsplaner som omfatter større planområder i by/tettstedsnære strøk, skal det lages en plan for midlertidig opparbeidelse og som viser hvordan arealene etter riving av eksisterende bygninger kan brukes i påvente av videre utvikling.

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

- prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, med særlig vekt på barn og eldre.
- løsning for varelevering, levering til pakkebokser og andre mobile tjenester.
- sykkelparkering.

Til reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal det:

- utarbeides trafikkprognose.
- vurderes kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss.
- redegjøres for konsekvenser og avbøtende tiltak.

For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal det utarbeides veitekniske tegninger iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vei-og-trafikk/veinorm/vei-norm-2020.pdf

1.10 Renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan renovasjonstjenesten er ivaretatt, herunder lokalisering og løsning. Sambruk av renovasjonsløsning og kjøreareal for å minimere arealbruk skal tilstrebes.

1.11 Teknisk infrastruktur

Det skal vises løsninger for og settes krav til nødvendig teknisk infrastruktur og redegjøres for gjennomføringen av denne.

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 12.4 Arealnøytralitet, skal det til reguleringsplanen utarbeides en plan for økologisk kompensasjon.

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

- utredes naturmangfold, herunder viktige naturtyper og arter, biologisk mangfold og økologiske funksjonsområder. Kunnskapsgrunnlaget skal være oppdatert, dekkende og basert på anerkjente metodikk.
- beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder ivaretas og ikke fragmenteres.

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnga-negative-virkninger-for-miljoet/

2.3 Matjord

Til reguleringsplan som omfatter dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan (§ 12.4).

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 etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

- dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt etter § 17.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 8Byggegrunn, miljøforhold mv.) og TEK17 § 7-3 (Sikkerhet mot skred) med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- dokumenteres skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon.
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen.

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav til kvaliteten på tilførte masser herunder forurensningsgrad.
- redegjøres for risiko for spredning av fremmede arter.

2.6 Vassdrag

Til reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan påvirke/innvirke på vassdrag, skal det gjøres en registrering av kantvegetasjonssonen og lages en plan for hvordan kantsonen kan videreutvikles for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og friluftsliv.

Reguleringsplanen skal:

- sikre kantvegetasjonssonen og angi med bestemmelser hvordan dette skal gjøres.
- angi byggegrense mot vassdrag.
- avklare hvordan lukkede eller gjenfylte vassdrag kan gjenåpnes.

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og overvannsflom etter §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.8 gjennom å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering og flomveier.

https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/revidert-overvannsveileder-nordre-follo-06.07.2023.pdf skal følges både for private og kommunale anlegg

Det skal:

- utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/veileder-va-og-overvann-rammeplan-04.10.2024.pdf
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- valg av energiløsninger og byggematerialer.
- tiltak for å minimere energibruk og redusere effekttopper.
- produksjon av fornybar energi.
- tiltak for å minimere klimagassutslipp.

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden i tråd med veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.
https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

Det skal redegjøres for mulig forurensing i grunnen og eventuelle tiltak, spesielt med tanke på forurensing av vannmiljø og vassdrag, se https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det stilles krav til overvåking og rapportering. Førtilstanden i berørte bekker og vassdrag skal dokumenteres før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Der det er krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad, skal det redegjøres for hvordan hensynene i miljøprogrammet ivaretas i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og forankret i tilknyttede planer for anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis 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.

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

Det skal dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta er planlagt på en slik måte at grunnleggende premisser for universell utforming er ivaretatt. Dette omfatter både orienterings- og bevegelsesmuligheter og mulighetene til å være aktiv, oppleve og delta i lek og sosialt samvær.

Det skal redegjøres for:

- hvordan tilgjengelighet og brukbarhet for alle har vært førende for sammenhengen med omkringliggende områder, spesielt koblingen til gangveier, kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt.
- hvordan tiltaket legger til rette for at innbyggerne våre kan bo trygt hjemme lengst mulig,

Det skal settes detaljerte og konkrete, relevante bestemmelser som sikrer gjennomføring av universell utforming.

3.3 Støy

Til reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, skal det:

- utarbeides støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides 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 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning beregnes.

3.4 Luftkvalitet

I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (§ 12.2) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

3.5 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.

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

0217-2014003 Detaljregulering for Trelasttomta

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**23.11.2015**	*Datert:*	17.09.15	*Arkivsak:*	15/5459
Gjennomføringsfrist:	**Etter 23.11.2025 vurderes iht. pbl. § 12.4**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014003 På grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5)

1110 Boligbebyggelse	Felt B1 til B3
1130 Sentrumsformål	Felt S1 til S4
1690 Annet uteoppholdsareal	Felt U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Vei	Felt V1 til V5
2015 Gang- og sykkelvei	Felt GS1 til GS3
2013 Torg	Felt Tg
2018 Annet veiareal anleggsområde/grønt	Felt A
2021 Trase for jernbane	Felt J

Grønnstruktur

3050 Park	Felt Pk

Landbruks-, natur- og friluftsområder

5130 Friluftsområde	Felt F

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235 Midlertidig anleggsområde	område #30

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Høyspenningsanlegg	H370_1

Sone med angitte særlige hensyn

560 Bevaring av naturmiljø	H560_2,5,6

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områdeplanen.

§ 5.2 Nettstasjoner og energisentraler

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Nettstasjoner kan ligge utenfor byggeområdene og inngår ikke i utregning av BRA. Energisentraler må legges innenfor byggeområdene.

§ 5.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV).
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støynivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Det tillates ikke etablert støygjerder mot de offentlige gaterommene V1,V2, V3 og V4.

§ 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med besøksstandard jf.SINTEF Byggforskblad 330.211. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

§ 5.5 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås.

For å medvirke til variasjon i det arkitektoniske uttrykket skal minimum 2 typer fasademateriale og minimum 2 ulike farger benyttes. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Det skal være enhetlig farge og materialbruk innenfor hvert delområde. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

Det skal være et mål å bevare mest mulig naturlig skogbunn og flest mulig eksisterende trær.

§ 5.6 Skilt og reklame/profilering

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og material- og fargebruk.

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming.

Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.

§ 5.7 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet og skal føres til eksisterende våtområder innenfor planområdet.

Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

§ 5.8 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil.

Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring mellom boligområdene.

§ 5.9 Krav til barnehage

Innenfor planen skal det avsettes areal tilsvarende en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid.

§ 5.10 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall, farlig avfall og klær sentralt i området. Renovasjonsløsninger skal godkjennes av Follo Ren og Oppegård kommune.

§ 5.11 Fellesarealer

Ved etablering av boliger skal det etableres minimum 50 m2 felles forsamlingsrom med tilgang til kjøkken.

§ 5.12 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 50 m2 pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Felt U, felt Pk inklusiv vannspeil, felles takterrasser og uteareal for barnehage kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Lokkprosjekt skal utformes slik at det i ovenfor liggende uteareal kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av utearealet.

§ 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m2 pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

§ 5.15 Krav til midlertidig skolevei

Ved utbygging skal det før igangsettingstillatelse kan gis sikres midlertidig skolevei inntil felt Pk er ferdigstilt. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Underjordiske garasjeanlegg kan bygges innenfor formålsgrensene.

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelse. Innenfor feltene skal antall etasjer varieres iht. tabell 1 (§ 6.2) slik at det gir best mulig solforhold. En etasjehøyde beregnes til maks 3,00 m for bolig, og maks 4,5 m for næring. Prosentfordelingen av etasjer beregnes ut fra bygningsmassens BYA og fra gjennomsnittlig planert terreng i gårdsrom. Underetasjer inngår ikke i beregningen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det er ikke tillatt å oppføre boliger/ areal for støyfølsom bruk innenfor 30 meters byggegrense fra jernbane målt fra sentrelinje nærmeste spor.

Balkonger tillates utkraget utenfor viste byggegrenser frem til formålsgrense.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m2 BRA.

§ 6.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	%-vis fordeling antall etasjer samlet innenfor feltet
S1	8 500	5 etg.100%
S2	6 500	7 etg, maks 25%, 4 etg 75%
S3	10 000	5 etg, maks. 60%, 3 etg min.12%
S4	3 000	5 etg. maks 35%
B1	6 000	6 etg. maks. 16%, 3 etg. min. 20%
B2	14 000	6 etg. maks. 20%, 3 etg. min. 8%
B3	12 500	5 etg. maks. 40%

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Teoretisk plan inngår ikke beregningen.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal/bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

§ 6.3 Parkering

Parkering til næring og bolig legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

§ 6.3.1 Parkering for bolig

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Bolig	Pr boenhet	0,8	1,2

§ 6.3.2 Parkering for næring og offentlig privat tjenesteyting

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Dagligvarehandel	100 m2 BRA	2,0	3,0
Forretning	100 m2 BRA	1,0	2,0

Kontor	100 m2 BRA	0,7	0,7
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

§ 6.3.3 Parkering for sykler

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til kontor og barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Forretning	100 m2 BRA	1,0
Kontor	50 m2 BRA	1,0
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

§ 6.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknaden om tiltak.

Planen skal vise:

- Ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Parsellhager. Det skal vises areal for etablering av parseller på min. 50 m2 med nødvendige funksjoner. Det er et mål at avsatt areal er tilstrekkelig til at min. 10 % av boligene har tilgang til parsell.
- Plassering og utforming av leke- og aktivitetsarealer for barn og unge.
- Atkomster, gangveier og ledelinjer med angitte høyder.
- Taklandskap over forretning og takterrasser.
- Terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer, trapper med angitte høyder.
- Varelevering for næring
- Parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg.
- Søppelhåndtering for næring og bolig.
- Snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6.5 Grønn overflatefaktor (GOF)

Utearealene skal ha en grønn overflatefaktor (GOF) på minimum 0,5. Felt U, felt Pk, inklusiv vannspeil og barnehagens uteareal kan inngå i beregningsgrunnlaget. GOF-regnskap skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 6.6 Sentrumsformål, felt S1 til S4

Innenfor formålet tillates inntil 3000 m2 BRA utadrettet handelsvirksomhet samt ~~,~~ privat og offentlig tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning og bolig.

Det tillates avkjørsel fra V2 og V3.

§ 6.6.1 Sentrumsformål, felt S2

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot felt V2.

§ 6.6.2 Sentrumsformål, felt S3

Det tillattes ensidige leiligheter mot øst når avstand til nabobygg er mer enn 8m, og leilighetene utformes med sydvendt vindu i oppholdsrom.

Mot felt GS2 tillates balkonger utkraget 1,8m utenover formålsgrense og karnapp/ bygningsdeler utkraget 1,2 m utover formålsgrense, fra 4 m over terreng.

Mot felt V3 tillates etablering av parkering på terreng og parkering inngår da i beregning av BRA med 18 m2/p-plass.

§ 6.6.3 Sentrumsformål, felt S4

Halvtak og balkonger kan krages ut inntil 1,8 m over byggegrense/formålsgrense for annet byggeområde.

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot Tg.

§ 6.7 Bolig, felt B1 til B3

Det tillates konsentrert boligbebyggelse og barnehage innenfor feltet. Bebyggelsen skal legges i kvartalsstruktur med utgang mot felles gårdsrom.

Det tillates ikke parkering på terreng innfor feltene. Kjøreadkomst til garasjeanlegg fra felt V3 og V4.

Dam/våtdrag innenfor feltet tillates oppfylt til kote +128

§ 6.7.1 Bolig, felt B1

Det skal etableres minimum 2 gangpassasjer mot felt PK.

§ 6.7.2 Bolig, felt B2

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK.

§ 6.7.3 Bolig, felt B3

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK/U.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer godkjent av Oppegård kommune. Felt som angår fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

§ 7.1 Vei, felt V1

Felt V1 skal opparbeides slik at hensynet til myke trafikanter ivaretas. Det skal opparbeides bussholdeplasser i hver retning innenfor feltet.

Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

§ 7.2 Vei, felt V2

Adkomstvei for felt S1 til B4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering og varelevering.
Det skal etableres tosidig fortau i minimum 3 m bredde fra felt V1 til Tg.
Det tillates etablering av garasjekjeller under felt V2.

§ 7.3 Vei, felt V3

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering og varelevering.

§ 7.4 Vei, felt V4

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering.

§ 7.5 Vei felt V5, omlegging av Bakkeveien

Felt V5 skal opparbeides som en miljøprioritert gate som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Spesielt skal det etableres sikre og lett tilgjengelige krysningspunkt med god belysning for myke trafikanter. Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

§ 7.6 Torg, felt Tg1

Det tillates varelevering innenfor feltet.
Det tillates uteservering og torghandel innenfor feltet.

§ 7.7 Gang- og sykkelvei, felt GS2

Det tillates kjøring av nød og nyttetransport. Det tillates etablert kjeller under feltet.
Det tillates kryssing av feltet for kjøreadkomst mellom felt V3 og V4.

§ 7.8 Gang-, sykkelveg, Felt GS1,GS3

Det skal opparbeides som gangforbindelse til Myrvoll Stasjon under Tverrveibroen.

§ 7.9 Annet Vegareal, Felt A

Feltet skal opparbeides som grøntareal. Det tillates etablert forstøtningsmur.

§ 7.10 Trase for jernbane, Felt J

Bestemmelsene i reguleringsplan for Ekornrud Industriområde, planident 0217-4102, vedtatt 25.01.1977 er gjeldende.

§ 8 Grønnstruktur

§ 8.1 Park, felt Pk

Det skal opparbeides en gjennomgående turveiforbindelse med belysning gjennom feltet.
Nordre del av våtmark tillates oppfylt til kote +128.
Felte kan inngå i uteopphold- og lekarealregnskapet for boligområdene.
Det tillates fremføring av underjordisk garasjekjeller mellom felt B2 og B3 over feltet.

§ 9 Eierform

§ 9.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, V3, V4, V5, GS1, GS2, GS3 og Tg skal være offentlige arealer.

§ 9.2 Felles arealer

Felt Pk, U og A skal være felles areal.

§ 10 Bestemmelser til midlertidig anleggsområde #30

§ 10.1 Generelt

På området tillates etablert midlertidig anleggsområde knyttet til opparbeiding av forstøtningsmur og vei. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal område #30 i plankartet og tilhørende bestemmelser § 10 oppheves.

Midlertidig anleggsområde skal senest ett år etter at anleggsarbeidet er avsluttet, opparbeides til bruksformålet i § 7.8 og § 7.9.

§ 11 Bestemmelser til hensynssoner

§ 11.1 Høyspenningsanlegg H370-1

Det tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen.

§ 11.2 Bevaring av naturmiljø H560-2, Salamanderdam

H560-2 skal reetableres som vannmiljø for salamandere og det skal opparbeides med et vannspeil på minimum 2500 m2. Vannkvalitet og vanntilførsel skal sikres.

Kantsoner skal etableres med kantvegetasjon og naturstein.

Tiltak på dammens østside mot skråningsfot skal unngås slik at naturlig vegetasjon og rasblokker bevares for å gi gode levevilkår for salamanderens landfase.

Det tillates brygger og brokonstruksjoner over dammen. Murer skal oppføres i naturstein.

§ 11.3 Bevaring av naturmiljø H560-5 og H560-6, Vegetasjonsbevaring

Innenfor hensynssonene skal vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel tillates. Lekeareal kan legges innenfor sonene.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

§ 12.1 Forurensning i grunnen

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

§ 12.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

§ 13.1 Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

§ 13.2 Opparbeidelse av Park og Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt felt skal tilliggende felles parkområde med turvei og dam med brukonstruksjon (felt Pk) og torg (felt Tg), være opparbeidet.

§ 13.3 Opparbeidelse av V1, Tverrveien og V5 omlegging av Bakkeveien

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal V1 og V5 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for næring skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale for V1 og V5 godkjent av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for næring skal V1 og V5 være opparbeidet.

§ 13.4 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal barnehage være etablert.

§ 13.5 Felleslokale

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal felleslokale være etablert.

§ 13.6 Va-anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal tosidig vannforsyning være etablert.

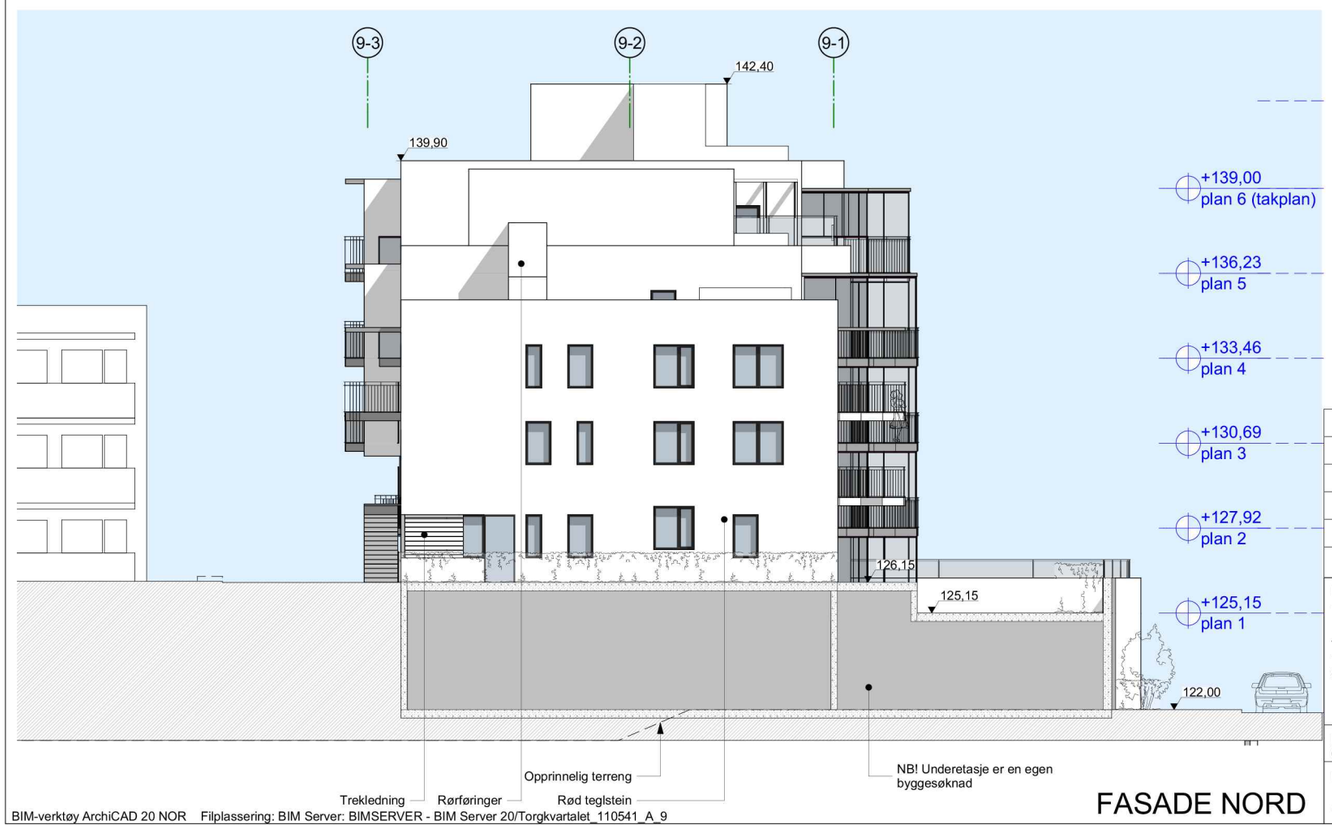
§ 13.7 Tiltaksplan Salamander

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon av at tiltakene er ihht. rapporten «Avbøtende tiltak for amfibier» av Kjell Sandås, datert 05.02.2013.

§ 13.8 Opparbeidelse av Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B3 skal det opparbeides turveiforbindelse fra felt PK til felt GS2 i Områdereguleringsplanen Myrvoll Ekornrud for å sikre skolevei til Sofiemyr.

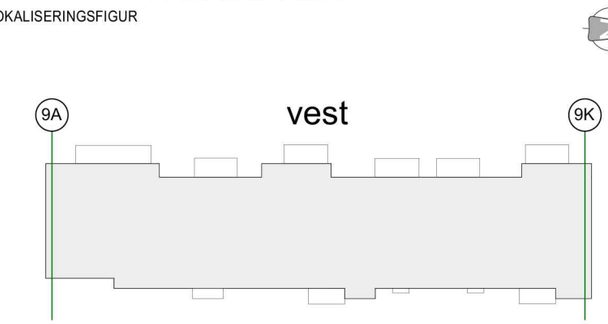




FASADE NORD

FASADE VEST

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
-	26.06.2017	Rammesøknad	AMU	SPA
-	13.06.2017	Nabovarsel	SPA/AMU	AMU

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Torgkvartalet

Tverrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr. 5 og 47

Hus 9

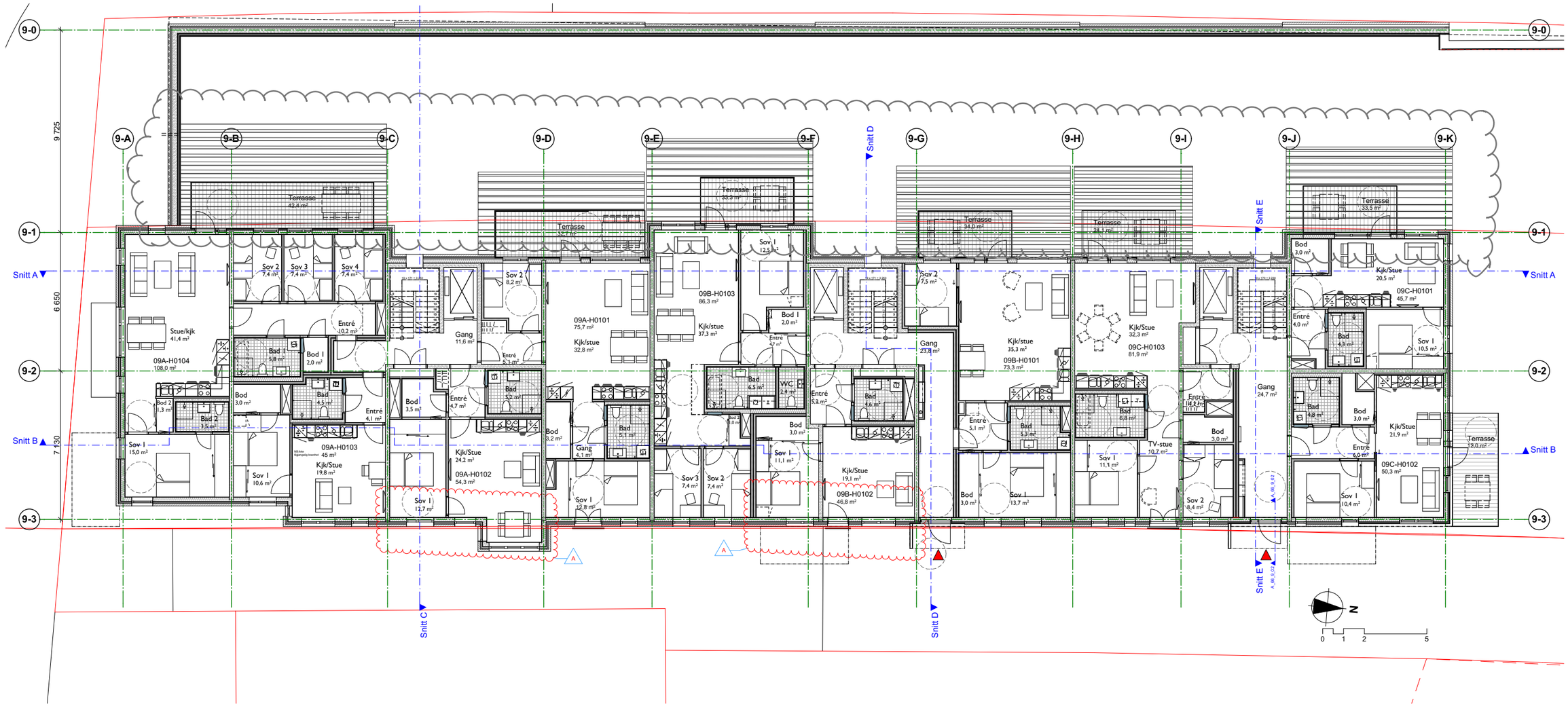
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR	FAGL
02.06.2017	AMU/SPA	AMU	OMO

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	REV
1:200	Rammesøknad	110541	A_45_9-1_Ra	-

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIM Server 20/Torgkvartalet_110541_A_9



PLAN 1.ET



OVERSIKTSPLAN 1.ET
M 1-500

NB! Areal på plantegning er BRA s

Felt S3 - Hus 9

- 2-roms 45 - 49 m²
- 2-roms 50 - 55 m²
- 3-roms 65 - 74 m²
- 3-roms 75 - 87 m²
- 4-roms 90 - 100 m²
- 4-roms 101 - 125 m²
- 5-roms 105 - 125 m²

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
C	03.06.26	Som bygget	FaH	LAM
B	23.09.24	Terrasse utvidet iht. utomhusplan	FaH	AnM
A	30.01.2018	Endring til leilighet 09A-H0102 og 09B-H0102	AMU	SPA
-	26.06.2017	Rammesøknad	AMU	SPA

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER:
Torgkvartalet
Tverrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr. 5 og 47
Hus 9

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO:	TEGN:	KONTR:	FAGL:
17.11.2017	AMU	AMU	OMO

MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR:	TEGNINGSNR:	REV:
1:500, 1:200	Som bygget	110541	A_20_9-01_SB	C

Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Plankart og bestemmelser 5
Generelle bestemmelser 7
(plan- og bygningsloven § 11-9) 7
§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 7
§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1) 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2) 7
§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3) 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann 8
§ 4.3 Flomveier 8
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme 9
§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom 9
§ 4.7 Vann og avløp (VA) 9
§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4) 9
§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5) 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 10
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 11
§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark 11
§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 11
§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg 11
§ 7.2 Bo- og boligkvalitet 13
§ 7.3 Boliger uten krav til heis 13
§ 7.4 Fellesarealer i boliger 14
§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter 14
§ 7.6 Friluftsanlegg 14
§ 7.7 Belysning 14
§ 7.8 Trinnvis utbygging 15
§ 7.9 Klimagassregnskap 15
§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 16
§ 8.1 Beregning 16
§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal 17
§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 18
§ 9.1 Utforming og innhold 18
§ 9.2 Arealkrav 19
§ 9.3 Terreng 19
§ 9.4 Avstand 19
§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5) 20
§ 10.1 Formål 20

§ 10.2 Definisjoner ... 20
§ 10.3 Skiltplan ... 20
§ 10.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger ... 20
§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5) ... 22
§ 11.1 Virkeområde ... 22
§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel ... 22
§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil ... 23
§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel ... 24
§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6) ... 24
§ 12.1 Støy ... 24
§ 12.2 Luftkvalitet ... 25
§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer ... 26
§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord ... 26
§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-8 og § 11-9 pkt. 7) ... 27
§ 13.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø ... 27
§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø ... 27
§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) ... 27
§ 13.4 Historiske veifar ... 27
§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden ... 28
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål ... 29
§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) ... 29
§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen ... 29
§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF ... 29
§ 14.3 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt boligbebyggelse) ... 29
§ 14.4 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt fritidsbebyggelse) ... 30
§ 14.5 Bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka ... 30
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner ... 31
§ 15 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) ... 31
§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) ... 31
§ 15.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) ... 31
§ 15.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) ... 31
§ 16 Støysoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) ... 32
§ 16.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) ... 32
§ 16.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3, 4 og 6) ... 32
§ 16.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) ... 32
§ 16.4 Støyskjerming ... 32
§ 17 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) ... 33
§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) ... 33
§ 17.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) ... 33
§ 17.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) ... 33
§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) ... 33

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.) 34
§ 18.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 34
§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.) 37
§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 37
§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 37
§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 37
§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 38
§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.) 39
§ 20.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 39
§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 39
§ 20.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 40
§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 40
§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.) 40
§ 21.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 41
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 44
§ 22 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 44
Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12) 45
Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 45
Hensynssone H570_2 Kulturmiljø 45
Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder 45

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens mål og arealstrategi slik de er formulert i samfunnsdelen. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel består av:

- Arealplankart og temakart. Temakartene 1–9, 13–17 er juridisk bindende. Temakartene 10–12 er retningsgivende.
- Bestemmelser, som er juridisk bindende, og retningslinjer.
- Dokumentet "Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid", som skal følges ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Planbeskrivelse, som er retningsgivende.

Definisjon av retningslinje

En retningslinje er anbefalinger og råd basert på faglig kunnskap, og skal være førende for de valgene som tas i plan- og byggesaker. Retningslinjen beskriver hva Nordre Follo kommune mener er god praksis. Den er ikke juridisk bindende, men hvis man velger å avvike fra anbefalingen i retningslinjen, skal dette begrunnes.

Bestemmelser og retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–13
Bestemmelser til arealformål		§ 14
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 15–21
Bestemmelser til bestemmelsesområder		§ 22
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven Soner med særlig angitte hensyn – landbruk	§ 20.1 § 20.2 § 20.4 § 19.1
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	§ 23
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	§ 15
Temakart 3	Støysoner – baner	§§ 16.1 og 16.2
Temakart 4	Støysoner – vei	§§ 16.1 og 16.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	§ 16.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	§§ 16.1 og 16.2, § 15.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	§ 17.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	§ 17.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	§ 18
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	§ 19.2
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	§ 19.3
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	§ 19.4
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	§ 20.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	§ 21.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	§ 21.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	§ 17.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	§ 17.4

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

Hvis en reguleringsplan ikke har bestemmelser om forhold som er omtalt her i § 2–22 gjelder kommuneplanens bestemmelser for nye tiltak. Det kommer frem av den enkelte bestemmelse om den kun gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1)

I områder innenfor bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (Temakart #1) og områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål, skal tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 (tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene) bokstav a, d, g, k og l være regulert i reguleringsplan.

Det er også krav til detaljreguleringsplan for tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og som kan ha konsekvenser for biologisk mangfold eller kulturmiljø, innenfor alle arealformål i kommuneplanen.

Tiltak etter pbl. § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt) og kommuneplanens § 14 er unntatt fra dette plankravet. Det samme gjelder søknadspliktige tiltak pbl. 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j eller tiltak som etter kommunens skjønn ikke gjør det vanskelig å bruke eiendommen slik det er bestemt i områdereguleringsplan eller kommuneplanen i fremtiden.

Det er ikke unntak for krav om reguleringsplan i faresonene/hensynssonene H320_1 Byggeforbudssone flom, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Aktsomhetsområde skred i bratt terreng (se § 17).

Før kommunen kan gi tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan (pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum (reguleringsplan)).

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2)

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, i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 Utbyggingsavtaler. Avtalen kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet.

§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3)

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

Separate avløpsanlegg skal ikke brukes i tettbygde strøk.

Definisjon av tettbygd strøk (forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k)

En samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter. For større bygninger, som blokker, kontorer, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden være opptil 200 meter til ett av husene i hussamlingen. Hussamlinger med minst fem bygninger, som ligger mindre enn 400 meter utenfor avgrensingen i første og andre punktum, skal inngå i tettbebyggelsen.

Avgrensingen av tettbebyggelse er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Hvis avløpsvann fra to eller flere tettbebyggelser, som nevn i første ledd, samles opp og føres til ett felles renseanlegg eller utslippssted, regnes tettbebyggelsene som én tettbebyggelse.

§ 4.2 Overvann

Naturbaserte løsninger skal brukes for å ta vare på og styrke naturmangfold, bynatur, landskap og økosystemer og for å håndtere overvann. Det må avsettes tilstrekkelig areal og kapasitet for håndtering av overvann, inkludert flomveier.

Håndtering av overvann skal gjøres etter treleddsstrategien: 1) infiltrasjon, 2) fordrøyning og 3) avledning. Snøopplag skal ikke påvirke overvannsløsningens funksjon eller områdets avrenningsmønster.

20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon og fordrøyning (ledd 1 og 2). Avrenning fra 100-årsnedbør med klimafaktor 1,5 skal avledes til trygge flomveier (ledd 3). For offentlige veier fastsettes dimensjonerende regn i reguleringsplan.

Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger, med mindre det følger av reguleringsplan eller tillatelse fra ledningseier.

§ 4.3 Flomveier

Nye flomveier skal dimensjoneres for 100-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveiers inn- og utløpspunkt skal ikke endres, med mindre det kan dokumenteres en løsning som forbedrer avrenningssituasjonen og reduserer skaderisiko for arealer nedstrøms.

Eksisterende bekker skal ikke lukkes. Kommunen kan kreve at lukkede bekker gjenåpnes eller rekonstrueres og at våtmarksområder reetableres i forbindelse med regulering eller ved søknad om nye tiltak.

Retningslinje:

- Veier bør ikke brukes som flomveier. Dersom veier likevel brukes som flomvei, skal veien sikres mot erosjon og skader.
  Andre ulemper skal forebygges slik at sikkerhet for mennesker, kjøretøy og samfunnssikkerhet ivaretas.

§ 4.4 Blågrønn faktor
Med mindre annet fastsettes i reguleringsplan, skal blågrønn faktor være minst 0,8. For offentlige veier, plasser og gater skal blågrønn faktor være minst 0,4.

Blågrønn faktor skal beregnes etter Norsk Standard NS 3845 (10.juli 2020) for blågrønn faktor.
https://standard.no/fagomrader/parker-og-grontanlegg/blagronn-faktor/

Konstruksjoner og arealer som skal ha en overflate som inngår i beregning av blågrønn faktor, må dimensjoneres for nødvendig volum på jordsmonnslag som sikrer gode vekstforhold. Det må avsettes tilstrekkelig areal for god dybde på plantegroper. Når arealene også skal brukes til snøopplag og/eller overvannshåndtering, skal vekstmediet tåle denne belastningen.

§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme
Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom
Ved regulering skal sentrale gangforbindelser planlegges uten trapper og med tilfredsstillende stigningsforhold.

Uteområder i sentrumsområder (parker, gater, gangveier, plasser og lignende) skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle.

Ved tiltak på eksisterende fortau, gang- og sykkelveier og holdeplasser skal alle fysisk gjennomførbare krav til universell utforming ivaretas.

§ 4.7 Vann og avløp (VA)
Nye vann- og avløpsanlegg som kommunen skal overta, skal planlegges og bygges etter vedtatt VA-norm for Nordre Follo kommune (28. februar 2022).

Før det settes i gang arbeid med reguleringsplan for et område skal det være dokumentert at det er tilstrekkelig spillvannskapasitet eller at det er sikret opparbeidet.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4)

Innenfor hensynssoner med rekkefølgekrav til infrastruktur (§ 18) skal det ikke bygges før det er etablert nødvendig infrastruktur. Dette er nærmere beskrevet i § 18.

Ved regulering av boligområder som er sårbare for bortfall av vannforsyning og slokkevann, kreves det tosidig vannforsyning (ringledning).

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 6.1 Offentlige veier

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, gjelder disse byggegrensene langs offentlige veier:

Veinavn og veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
• Fylkesvei 152 Åsveien/Kirkeveien/Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien • Fylkesvei 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien • Fylkesvei 155 Enebakkveien • Fylkesvei 156 Gamle E6 forbi Tussetjern • Fylkesvei 1374 Assurdiagonalen	50
• Fylkesvei 1374 Vevelstadveien • Andre fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest tiltaket.

Det er tillatt med parkeringsplasser på terreng og forstøtningsmur med høyde på inntil 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot i strid med byggegrense mot kommunal vei, så lenge krav til frisikt er overholdt.

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som er nevnt i pbl. § 1-6 (Tiltak) er forbudt innenfor byggegrensene mot vassdrag. Forbudet gjelder likevel ikke disse tiltakene:

- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Reparasjon og vedlikehold av eksisterende og godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg, teknisk infrastruktur og vei.
- Innvendige arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Dette 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.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, gjelder disse byggegrensene langs vassdrag:

a) 100 meter fra disse innsjøene/tjernene/vassdragene:
    - Assurtjern
    - Gjersjøen
    - Gjersjøelva
    - Nærevann
    - Midsjøvann
    - Rullestadtjern
    - Karlsrudtjern
    - Tussetjern
    - Vientjern
    - Hobølvassdraget/Morsa med disse 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 og mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs disse vassdragene (der ikke annet kommer frem 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
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs disse innsjøene/tjernene/bekkene:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, bekker og sidebekker med årssikker vannføring som ikke er listet opp over, vannløp uten årssikker vannføring og vann og dammer hvis det/den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

Byggegrensen langs Langen gjelder ikke i områder med arealformål naturvernområde N1 eller N2.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp
Byggegrensen til offentlige vann- og avløpsledninger er minimum 4 meter fra hver side av ledningens ytterkanter. Det kan bygges nærmere hvis det er gitt tiltalelse av den som eier ledningen.

§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark
Byggegrense mot dyrket mark fastsettes i reguleringsplan der planer grenser mot dyrket mark.

§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg
Bebyggelse og uteanlegg skal tilpasses terreng, underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker slik som kirkebygg, høydedrag, elve- og bekkedaler og jordbrukslandskap.

Bebyggelse og uteanlegg skal plasseres og utformes slik at det

- oppnås gode forhold med tanke på støy, luftkvalitet og mikroklima
- blir tydelige skiller mellom privat- og offentlig areal

Det skal legges særlig vekt på utformingen av første etasje med særlig hensyn til universell utforming, terrengtilpassing, bolig-/brukskvalitet og arkitektoniske kvaliteter.

Forstøtningsmurer høyere enn 1,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot, tillates ikke.

Ved regulering skal verdifull vegetasjon og karakteristiske naturelementer, stier og snarveier sikres og bevares.

Ved endring av arealer som brukes av barn og ungdom eller er egnet for lek, gjelder «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» § 5 bokstav d) (Miljøverndepartementet 20. september 1995).

Ved nedbygging av naturarealer og dyrkbar og dyrket mark gjelder § 12.4 om arealnøytralitet og erstatningsarealer/kompensasjon.

Retningslinjer:

- Utforming og plassering av ny bebyggelse og nye anlegg bør være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres. God terrengtilpassing er blant annet å unngå skråningsutslag brattere enn 1:3. Ved regulering kan det tillates høyere murer.
- Energibehov bør løses med lokal, fornybar energi (vann, jord, sol, luft)
- Plastholdige materialer eller materialer som inneholder helse- og miljøskadelige kjemikalier, bør ikke brukes.
- Ny vegetasjon bør fremme biologisk mangfold og ikke ha høy risiko for uønsket spredning og andre negative effekter av fremmede arter (Artsdatabankens fremmedartliste). For større anlegg skal det gjøres en risikovurdering av den enkelte arts spredningsrisiko.
- Større trær bør bevares.
- Utforming av uteområder bør ta utgangspunkt i «NS 11005:2011 Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger», tilpasset relevante forhold i det enkelte prosjektet.
- Bebyggelse bør ha arkitektonisk variasjon og være av høy kvalitet.

Definisjon av verdifull vegetasjon

Det bør gjøres en særskilt vurdering av natur i hver sak. Eksempler på verdifull natur kan være natur av lokal verdi eller høyere, truede eller fredede arter og naturtyper, og natur som har viktig økologisk funksjon.

Definisjon av naturarealer

Naturarealer er hovedøkosystemene skog, våtmark, 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. Semi-naturlig mark er et miljø eller en naturtype som er formet av mennesker gjennom langvarig, ekstensiv bruk, som for eksempel slåttemark eller beite.

Definisjon av stort tre

Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) 3.0 sin definisjon av «stort tre» fordelt på treslag.

Definisjon av arkitektonisk variasjon

Arkitektonisk variasjon kan innebære klassisk og organisk uttrykk, fasadedekor, varierte tak, varierte materialer, farger mv.

§ 7.2 Bo- og boligkvalitet

Ved regulering av boligområder skal boligstørrelser og boligtyper tilpasses områdets karakter og behov. Boligen og omgivelsene skal utformes slik at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Disse kravene skal være oppfylt:

- Ensidige leiligheter skal ikke orienteres mot nord, eller innenfor 30 grader mot nordøst eller nordvest.
- Leiligheter på bakkeplan skal utformes slik at rom for varig opphold og private uteoppholdsareal kan skjermes mot sjenerende innsyn uten at det går på bekostning av utsyn og lysinnslipp. De skal ha direkte utgang til uteareal på terreng.
- I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i førsteetasje ha BRA på minimum 80 m^2.
- I blokkbebyggelse med 4 eller flere boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

Retningslinjer:

- Nye boliger bør bidra til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området. Den enkelte bør kunne ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, uavhengig av endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet.
- For ensidige leiligheter bør det vurderes om dagslysforholdene kan gjøres bedre enn krav i TEK 17. De bør ha god avstand til omkringliggende bebyggelse og utsyn mot grønnstruktur.
- Flertallet av boenhetene bør ha utsyn i minst to retninger.
- Leilighetene på min. 80 m^2 på bakkeplan bør ha en familievennlig planløsning som gjør det mulig for beboerne å utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre (Byggforsk 330.114).
- Det bør vurderes om det er andre funksjoner enn bolig som skal ligge i førsteetasje dersom god bokvalitet er vanskelig å oppnå med tanke på innsyn, dagslys etc.

§ 7.3 Boliger uten krav til heis

Ved utbygging av 4 eller flere boenheter som ikke har krav til heis, skal minst 50 % av boenhetene være tilgjengelige.

Retningslinje:

- Ved feltutbygginger bør tilgjengelige boenheter fordeles på ulike boligtyper når det er mulig uten store terrengendringer.

§ 7.4 Fellesarealer i boliger

Retningslinjer:

Ved regulering av 30 boenheter og flere bør det sikres etablering av fellesrom som kan brukes til ulike typer aktiviteter. Minst ett rom bør være egnet som felles samlingssted og godkjent for varig opphold.

- Felles samlingssted for beboerne bør ligge i førsteetasje med direkte kontakt med felles uteoppholdsareal.
- Fellesarealene bør gi mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt. Innholdet i fellesarealene bør sees i sammenheng med beliggenhet, boligtyper og boligstørrelser.
- Det bør tas utgangspunkt i disse størrelsene for areal for fellesfunksjoner:
  - For 30–50 boenheter, min. 40 m^2
  - For 50–100 boenheter: min. 60 m^2
  - Over 100 boenheter: min. 80 m^2, pluss 0,5 m^2 per. boenhet over 100 boenheter

§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter

Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler/hybelleiligheter i tillegg til hovedboenheten. Mellom hybel/hybelleilighet og hovedboenheten må det være intern forbindelse.

Definisjon av hybel

Hybel er et enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller hovedboenheten.

Definisjon av hybelleilighet

Leilighet som har alle primærfunksjoner som soverom, kjøkken/stue og bad.

§ 7.6 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg med tilhørende sitteplasser, parkering og lignende skal utformes slik at de gir gode opplevelseskvaliteter og kan brukes på like vilkår av alle. Krav om tilrettelegging for alle gjelder likevel ikke der det ikke er mulig av hensyn til natur og landskap.

§ 7.7 Belysning

Belysning tilhørende offentlige uteområder, sentrumsbebyggelse, større bygg og næringsarealer skal utformes slik at lysforurensning (strølys) minimeres av hensyn til omgivelsene, energibruk, naturmangfold og nattehimmelen. Lyskilder skal ikke lyse opp himmelen, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning, skal ikke belyses.

Retningslinjer:

- Det bør være en bevisst bruk av utelys også ved mindre tiltak. Unødig lysbruk bør unngås.
- Lysanlegg bør ha bevegelsessensor, spesielt der lysanlegget er i nærheten av naturområder.

§ 7.8 Trinnvis utbygging

Flomveier

Overvann skal håndteres etter treleddsstrategien og ledes til trygge flomveier også ved trinnvis utbygging, basert på en overvannsplan for alle byggetrinnene.

Universell utforming

Andel tilgjengelige boenheter (§ 7.3), skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Lekeplasser

Ved trinnvis utbygging skal lekeplassene opparbeides etter til kravene til leke areal per boenhet (§§ 8, 9.1 og 9.2). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 7.9 Klimagassregnskap

Klimagassregnskap skal utarbeides ved alle reguleringsplaner og for tiltak med vesentlige naturinngrep, for eksempel ved bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann og avløp.

Klimagassberegninger til reguleringsplaner skal beregnes etter Mal for klimagassberegninger Follo (2025). Forslagsstiller / tiltakshaver skal sammen med klimagassberegningene redegjøre for tiltak som kan minimere klimagassutslipp knyttet til de ulike delene av byggeprosjektet med 20 og 35 %. Tiltak knyttet til ombruk, materialvalg, arealendringer og transport i byggets levetid skal vurderes.

Definisjon av vesentlig naturinngrep

Med vesentlige naturinngrep menes inngrep i areal der inngrepet fører til vesentlige utslipp av karbon (CO_2) eller tap av karbonlagringsevne.

§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 8.1 Beregning

a) Størrelse

Ved regulering av nye bygg skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Boligtype	Felles MUA (MFUA) per 100 m² BRA bolig når det bygges 4 eller flere boenheter	Privat MUA m² per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	100
Konsentrert småhusbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	70 (min .50 m² skal være sammenhengende)
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min.5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Blokkbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	Min. 5
Andre institusjoner	Uteoppholdsareal	
Boliginstitusjoner	15 m² per boenhet	
Skoler	Iht. «Standardprogram for skoleanlegg for Nordre Follo kommune 2024»	
Barnehager	Iht. rundskriv f-08-2006 fra Kunnskapsdepartementet	

Alle arealkravene er minimumskrav. For blokkbebyggelse utenfor prioriterte utbyggingsområder kan kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse på bakkeplan fordeles mellom privat MUA og felles MUA, men slik at det er min. 20 m² privat MUA tilhørende hver leilighet på bakkeplan.

Definisjon av prioritert utbyggingsområde

De prioriterte utbyggingsområde vises på temakart #1

Definisjon av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er arealer som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (TEK 17)

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for MUA:

- Innvendige fellesarealer som beskrevet i § 7.4
- Utvendig overdekket areal
- Parkeringsarealer, tekniske rom og kjellerboder under terreng og lokk

Arealer som er uegnet for opphold skal ikke inngå i beregningen av minste private og felles uteoppholdsareal (MUA). I tillegg til det som er konkretisert i TEK 17 § 5.6 (Minste uteoppholdsareal (MUA)), presiseres:

- areal som ikke oppfyller krav til støy i § 12.1, krav til luftforurensning i § 12.2 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
- areal med helling brattere enn 1:3

Arealer nærmere enn 2 meter fra fasade eller privat uteareal kan ikke medregnes i felles uteoppholdsareal.

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

b) Plassering av felles uteoppholdsareal (MFUA)
Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan.

Minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal være direkte solbelyst på ett valgfritt tidspunkt mellom kl. 09 og 11 den 1. mai i prioriterte utbyggingsområder og vårjevndøgn i andre områder.

Minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal være direkte solbelyst på ett valgfritt tidspunkt mellom kl. 15 og 17 den 1. mai i prioriterte utbyggingsområder og vårjevndøgn i andre områder.

Arealene skal også tilfredsstille krav i § 8.2.

c) Privat MUA
Privat MUA skal være solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal

Arealene skal:

- ha en hensiktsmessig form og størrelse for å ivareta sin funksjon som rekreasjonsarealer
- utformes med elementer og soner som egner seg for flere ulike aktiviteter, tilby både solfylte og skyggefulle oppholdssoner og være tilrettelagt for sammenkomster hele året
- håndtere overvann og ha vegetasjon som både gir opplevelsesverdi og bidrar til å fremme biologisk mangfold
- oppleves som trygge i bruk

Overganger mellom privat og felles uteoppholdsareal skal utformes slik at opphold på private terrasser og balkonger ikke virker privatiserende på felles uteoppholdsareal, og vice versa. Det skal særlig legges vekt på dette ved plassering av lekeplasser og sitteplasser.

Gangadkomster til felles utearealer skal oppfylle krav til universell utforming.

Uteoppholdsarealer tilhørende skoler, barnehager og boliginstitusjoner skal ha vegetasjon og/eller konstruksjoner som gir skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Retningslinjer:

- Det bør planlegges for å minimere behov for brannoppstillingsplasser på areal som er godt egnet til uteoppholdsareal. Der brannoppstillingsplassen likevel inngår i MFUA, skal det i reguleringsplan tas stilling til hvilke aktiviteter det skal tilrettelegges for.
- Mest mulig av uteoppholdsarealet bør ligge utenfor underliggende betongkonstruksjoner, spesielt lekeplasser med krav til fallunderlag.
- Fremfor å bruke takarealer til takterrasser for opphold bør takene tilrettelegges for energiproduksjon og ev. også dimensjoneres for fremtidig matproduksjon.

§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved tiltak som berører felles uteoppholdsarealer der størrelse og/eller innhold i leke- og aktivitetsplasser ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 9.1 Utforming og innhold

Terreng og natur skal utnyttes slik at behovet for lekeapparater reduseres. Lekeplassene skal ha god estetisk kvalitet, være trygge i bruk og bygges i hardføre materialer. Det skal tilrettelegges for at barn kan skape sitt eget lekemiljø sammen med andre, med ulike typer lek til ulike årstider. Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

Alle aktivitets- og lekeplasser med tilhørende sitteplasser skal være tilrettelagt for at barn og voksne med funksjonsnedsettelser kan delta i lek og samvær. Lekeplasser kan ikke være del av overvannshåndteringen, men gressplener beregnet for ballspill og lignende kan være flombasseng.

Lekeplassene skal ha trafikksikker gangadkomst fra barnas bolig.

Lekeplass for små barn (2–6 år): Lekeplassen skal ligge med visuell kontakt til hoved- eller biinngang og utformes og utrustes slik at barna har mulighet for fysisk aktivitet og samlek, som utfordrer ulike bevegelsesmåter (for eksempel løpe, huske, balansere, klatre, rulle, sykle, sandlek.) og kreativitet (sandlek, vannelementer og lignende). I tilknytning til lekeplassen skal det være sitteplasser for voksne. Det skal tilrettelegges for minimum fire av de nevnte bevegelsesmulighetene på lekeplassen.

Nærlekeplass (5–13 år): Lekeplassen skal stimulere til motorisk og fysisk utfoldelse og gi muligheter for allsidige aktiviteter. Det skal være muligheter til for eksempel å klatre, henge, krype, løpe, sykle, balansere, ake og spille med ball. Det skal være sitteområder som er egnet for sambruk med voksne i tilknytning til lekeplassen. Det skal tilrettelegges for minimum fire av de nevnte bevegelsesmulighetene på lekeplassen.

Strøkslekeplass (10 år og eldre barn): Strøkslekeplassen skal være et inspirerende aktivitets- og møtested for hele nærmiljøet. Det skal være sitteområder som er egnet for sambruk med voksne, og det skal være sykkelparkeringsplasser i tilknytning til lekeplassen.

Aktivitetsmuligheter for eldre: Uteoppholdsarealene og lekeplassene skal utformes på en slik måte at eldre mennesker kan være aktive (for eksempel legge til rette for enkle styrkeøvelser/bevegelighetsøvelser, turgåing eller lignende.).

Retningslinjer:

- Lekeplassene bør lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.
- Lekeplassene bør legges mot områder for grønnstruktur, der dette er mulig.
- Der det ikke er hensiktsmessig å bruke egnede naturbaserte materialer, kan det brukes gummibasert materiale i selve fallsonen. Det må iverksettes tiltak for å hindre spredning av mikroplast.

§ 9.2 Arealkrav

Innenfor minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (§ 8) skal det anlegges leke- og aktivitetsplasser. Plassene skal ha minimumsstørrelse som vist i tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimums-størrelse (m^2)
Lekeplasser for små barn	4 eller flere	10 % av MFUA, men ikke mindre enn 150 m^2
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	4–29	40 % av MFUA, men ikke mindre enn 250 m^2
	30–199	40 % av MFUA, men ikke mindre enn 600 m^2
Nærlekeplass	200 eller flere	20 % av MFUA, men ikke mindre enn 1000 m^2
Strøkslekeplass	200 eller flere	20 % av MFUA, men ikke mindre enn 2500 m^2

§ 9.3 Terreng

50 % av arealet avsatt til lekeplasser kan ha brattere stigning enn 1:50 så sant de har preg av skogs- eller naturområder og ivaretar stedets naturgitte karakter. Areal brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis det er tilrettelagt for aking.

§ 9.4 Avstand

Gangavstand til lekeplass fra boligens hoved- eller biinngang skal ikke være lengre enn:

- 50 meter for lekeplass for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

Gangveien skal være trafikksikker og trygg.

§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 10.1 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.

§ 10.2 Definisjoner
Med skilt mener vi alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Med reklame mener vi innretninger som plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming, folie, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer og tjenester.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg eller arrangementsstedet i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

§ 10.3 Skiltplan
For næringsbygg og offentlige bygg skal det utarbeides skiltplan som viser hvordan kravene i § 10.4 oppfylles.

§ 10.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger
a) Plassering og størrelse
Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan likevel tillates ett skilt på inntil 3 m^2 på forretninger.

Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje i områder avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, med mindre annen plassering godkjennes i skiltplan. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 meter fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt med skilt og reklameinnretninger som bryter bygningens silhuett. Det er ikke tillatt med skilt og reklameinnretninger på takflater.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Med unntak av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet er det ikke tillatt med mobile skilt- og reklameinnretninger. De kan ikke plasseres i gangarealer eller på annen måte være til hinder for ferdsel eller medføre fare.

Reklameskilt og – skjermer kan tillates integrert i leskur og bysykkelstativ.

b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk, bygningsmiljø og omgivelser:
- Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- Reklameinnretninger på fasaden tillates ikke.
- Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.
- Skilt på samme fasade skal harmonisere med hverandre i størrelse og farge.
- Pyloner og flaggstenger med reklame tillates kun i nærings- og industriområder som ikke ligger i sentrale, bymessige områder.
- På teglfasader og murfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.
- Foliering og annen tildekking på/av vindusflater og dørflater kan maksimalt dekke 1/3 av hver flate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

c) Antall
Én virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt med mindre annet godkjennes i skiltplan. For fasader som er lengre enn 30 meter, eller der virksomheten disponerer flere fasader, kan det tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

d) Lys
Lyssettingen skal ikke blinke eller blende og skal ikke være til urimelig sjenerende for trafikanter, naboer og gjenboere. Lyskasse med gjennomlyst frontplate og sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Utendørs skal digitale skjermer dempes om kvelden og natten. Innendørs skjermer skal ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

e) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger, inkludert belysning, skal vedlikeholdes. Hvis en virksomhet legges ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.
Skilt og reklameinnretninger skal være lydløse.

§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 11.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggetiltak som berører eiendommens parkeringsbehov der dette ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel

a) Antall parkeringsplasser

Det skal avsettes plass for bil, motorsykkel og sykkel i samsvar med tabellen under. Kommunen kan i reguleringsplan kreve et lavere antall bilparkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering**		**Motorsykkel / elektrisk rullestol/sykkelvogner o.l.**	**Sykkelparkeringsplasser**
		Prioritert utbyggings-område	**Utenfor prioritert utbyggingsområde**		
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Min. 0,4–maks. 1	Min. 0,7–maks. 1,2	Min. 0,1	Min. 2,0 plasser per 100 m^2 BRA
Enebolig/ tomannsbolig	Per boenhet	Min. 2	Min. 2		
Sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 1	Min. 1		
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	Min. 1,2–maks. 1,5	Min. 1,2– maks. 1,5	Min. 0,2	
Forretning/ handel	Per 100 m^2 BRA	Maks. 1	Maks. 1		Min. 3
Kontor	Per 100 m^2 BRA	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Min. 0,2	Min. 2,5
Offentlig/privat tjenesteyting	Per 100 m^2 BRA	Min. 0,1–maks. 0,5	Min. 1–maks. 2	Min. 0,2	Min. 2,5
Undervisning (skole /barnehager o.l.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	Antall plasser skal vurderes i den enkelte saken. Parkeringsnorm skal fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.			*Som for bilparkering*	Skole: 0,7 plasser per elev fra 4. trinn Barnehage: min. 6 plasser per avdeling Ved videregående skoler skal det avsettes areal til 0,3 plasser per elev. til moped/scooter For andre formål vurderes antall plasser i den enkelte sak tilsvarende som for bilparkering.

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for parkering:

- Parkeringsarealet
- Teoretiske etasjeplan i rom med stor høyde

b) Antall gjesteparkeringsplasser

For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % (minst 3 plasser) av bilparkeringsplassene som er beregnet for bolig, avsettes til tjenesteleverandører nær inngang og til gjesteparkering.

c) Antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være 5 % (minst 1 plass) av alle bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:

- For at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig, bør det vurderes å øke andelen parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, eventuelt å utforme parkeringsanlegget slik at det enkelt kan tilpasses fremtidig behov for flere tilrettelagte plasser.

§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil

a) Plassering av parkeringsplasser

Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges i felles anlegg.

Innenfor prioriterte utbyggingsområder skal parkering legges under bakken. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering, HC og tjenestebiler på bakken.

Utenfor prioriterte utbyggingsområder kan inntil 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på bakken.

Retningslinjer:

- Utenfor prioriterte utbyggingsområder kan det ved regulering vurderes om det er hensiktsmessig å legge til rette for bygging av felles parkeringshus i stedet for anlegg under terreng. Det bør i så fall gis en utforming som gjør det mulig å enkelt transformere bygget til annen bruk i fremtiden.
- Ved regulering bør det avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for varelevering. Arealene bør kunne brukes som korttidsparkering for mobil tjenesteyting, slik som håndverkere og hjemmetjeneste.

b) Utforming av bilparkeringsplasser

- Parkeringsplass skal være minst 2,6 x 5,0 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal utformes etter anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg (oktober 2023).
- Utendørs parkeringsplasser skal utformes etter Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (6. oktober 2023).
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha fri høyde på minst 2,2 meter. Dette gjelder også kjøreport.
- Fall på parkeringsplass skal ikke være brattere enn 1:20.
- Alle parkeringsplasser må kunne brukes uavhengig av hverandre.
- Snuplass for parkering skal ikke være i offentlig vei. Snuplassen skal være tilpasset kjøretøyet som skal bruke den.

c) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- Parkeringsplass for bil skal være minst 4,5 x 6,0 meter.
- Parkeringsplass for elektriske rullestoler eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

d) Frikjøpsordning
Der det er krav om parkeringsplasser i prioriterte utbyggingsområder, kan kommunen samtykke til at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (pbl. § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal).

§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel

- Sykkelparkering skal ha en brukervennlig plassering og utforming slik at det er enkelt å ta sykkelen i bruk (godt opplyst, trafikksikkert, trinnfritt og nær naturlige bevegelseslinjer) og sikre sykkelen mot tyveri.
- Sykkelparkeringen skal ha god bruksmessig kvalitet og fremme smart og effektiv arealbruk.
- Fall på parkeringsplass skal ikke være brattere enn 1:20.
- Sykkelparkeringen skal utstyres med solid forankret sykkelstativ som gir sykkelen god støtte, utformet slik at både sykkelens ramme og hjul enkelt kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.

For boliger skal minst 80 % av sykkelparkeringsplassene være i låsbart rom/bygning. Bod etter TEK 17 § 12-10 regnes ikke som sykkelparkering. Ved skoler og arbeidsplasser skal min. 50% av plassene være under tak. 10% av plassene under tak/i låsbart rom/bygning skal være tilgjengelig og dimensjonert for lastesykler.

I tillegg stilles disse kravene der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I leilighetsbygg og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

§ 12.1 Støy

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggetiltak der det ikke er fastsatt bestemmelser om støy i reguleringsplanen som gjelder for tiltaket.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjelder ved arealplanlegging og tiltak etter pbl.. § 20-1 (Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene). Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Se § 16 for krav til bebyggelse i støysonene.

a) Grenseverdier
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal grenseverdier for utendørsstøy i tabellen under ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (§ 16) eller fastsatt i reguleringsplan:

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindturbiner	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Definisjon av støyfølsom bebyggelse

Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

b) Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres og utformes slik at støybelastningen og behovet for avbøtende (kompenserende) løsninger blir minst mulig.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet.

Retningslinjer:

- Frittstående støyskjermer begrenses til tomter der hensyn til kvalitet på uteoppholdsareal går foran hensynet til visuell, arkitektonisk kvalitet for allmennheten.
- Støyskjermingstiltak utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

c) 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 er ikke tillatt	Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

d) Begrensning av støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet skal kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag).

Hvis bygge- og anleggsvirksomheten varer kortere enn 6 måneder, er det tillatt med inntil 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabellen over. Hvis flere bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som én sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og fremdrift vektlegges ved behandling av søknad om avvikende arbeidstid.

§ 12.2 Luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) skal legges til grunn for arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Dette gjelder også i bygge- og anleggsfasen.

§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer

Sammenhengende grøntdrag, blågrønne drag, økologiske funksjonsområder og grønne lunger skal styrkes og bevares.

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på å styrke det biologiske mangfoldet. Større trær og viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal være tilstrekkelig og min. 10 meter målt fra vannkanten ved middels vannstand. Beltet skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr.

I kulturlandskapet skal særegne elementer som setter preg på landskapet, og som er viktige for naturmangfoldet, bevares. Dette omfatter blant annet åkerholmer, gårdsdammer og gamle og store trær.

Definisjon av stort tre

Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) 3.0 sin definisjon av «stort tre» fordelt på treslag.

§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord

a) Arealnøytralitet

Arealnøytralitet gjelder i hele kommunen. Det innebærer å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur. Prinsippet om arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utviklingen av kommunen realiseres.

b) Økologisk kompensasjon

Hvis en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet om 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.

c) Matjord

I alle reguleringsplaner og byggesaker som tillater endret bruk av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon.

Definisjon av natur

Natur er 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.

Definisjon av dyrket eller dyrkbar jord

Dyrket jord er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, se NIBIO arealressurskart.

Dyrkbar jord er areal som ikke er fulldyrka, men som ut ifra agronomisk perspektiv kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som overholder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking, se NIBIO arealressurskart.

§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-8 og § 11-9 pkt. 7)

§ 13.1 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:

- 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.
- 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.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som er omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø», gjelder disse bestemmelsene:

- Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- 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.
- 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.
- 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.
- Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. For landskapene gjelder disse bestemmelsene:

Kråkstad middelalderkirkested
Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

Gamle Mossevei langs Gjersjøen
Veiens linjeføring skal bevares.

§ 13.4 Historiske veifar

Historiske veifar er markert med hensynssone H570-4. Der veifaret har et autentisk preg, skal dette bevares. Her tillates ikke tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter. For fredede veifar gjelder også kulturminneloven.

Hensynssonen omfatter:

- Den Fredrikshaldske kongevei
- Kjente fragmenter av oldtidsvei i Sørmarka
- Kirkeveien – Rytterkleiva
- Gamle Mossevei

§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_6 i plankartet gjelder disse bestemmelsene:

- Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

Definisjon av arkitektonisk uttrykk

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.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Bestemmelser i § 7 gjelder også for bebyggelse i LNF.

Når bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplaner er i konflikt med hverandre, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen foran reguleringsplaner i LNF-områdene.

§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

I strandsonen langs sjøen gjelder byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Mulighet for merking av kyststi skal vektlegges ved nye tiltak.

§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF

- Nye tiltaket skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere. Det er tillatt med garasje som tilhører boligen.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun.
- 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.

§ 14.3 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt boligbebyggelse)

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.
- Det er ikke tillatt å opprette nye eiendommer.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Grad av utnytting skal ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Boligens areal skal ikke overstige 200 m^2 bebygd areal (BYA) eller 400 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
- Maksimal gesimshøyde for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter.

§ 14.4 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt fritidsbebyggelse)

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.
- Det er ikke tillatt å opprette nye eiendommer.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Grad av utnytting skal ikke overstige 15 % BYA per eiendom. Grad av utnytting (% BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 90 m^2 bebygd areal (BYA) eller 80 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolighus er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.
- Maksimal gesimshøyde for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, er 2,5 meter og maksimal mønehøyde 3,5 meter.

§ 14.5 Bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke tiltak som er unntatt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) § 5 andre ledd og følgende tiltak:

- Ombygging og mindre utvidelser av eksisterende bygninger, anlegg og konstruksjon så lenge det ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Bruksendring i eksisterende bygning.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Etablering av private anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen.

a) Tillatt utnyttelse til boligbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka:

- Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 200 m^2 bebygd areal (BYA) eller 300 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
- Mindre frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelse med BYA inntil 36 m^2 er tillatt. Maksimal gesimshøyde for disse bygningene er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.

b) Tillatt utnyttelse til fritidsboligbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka:

- Grad av utnytting skal ikke overstige 12 %-BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 90 m^2 bebygd areal (BYA) eller 80 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for fritidsboliger er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.
- Mindre frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelse med BYA inntil 23 m^2 er tillatt. Maksimal gesimshøyde for disse bygningene er 2,50 meter. Maksimal mønehøyde er 3,50 meter.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 15 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Hensynet til drikkevannskvalitet skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Innenfor sonen gjelder:

- Innenfor 100-metersgrensen rundt Gjersjøen er det forbudt med lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier som medfører fare for forurensning av drikkevannet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke fartøy i vannverkets tjeneste.
- Det er ikke tillatt med arrangementer i kantsonen, på Gjersjøen eller på øya Geitungen, som kan påvirke drikkevannskvaliteten.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen eller på øya Geitungen.
- Der det er mistanke om forurenset grunn[1)] skal det, ved tiltak etter pbl. 20-1 a og k, undersøkes om det er risiko for avrenning av stoffer som er skadelige for drikkevannskvaliteten f.eks PFAS e.l. til drikkevannskilden. (jf. pbl. 28-1)

[1)] Arealer med utfylling eller tilkjørte masser av ukjent opprinnelse, branntomter, eiendommer i sentrumsområder, tidligere industri og virksomhet, tidligere avfallsmottak og deponier, nedgravde tankanlegg og områder langs vei.

§ 15.2 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 FV. 152 RIKÅSTUNNELEN OG FV. 1416 INGIERTUNNELEN

Sikringssonen H130-2 rundt veitunneler er 50 meter. Avstanden måles fra ytterkant bergrom, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Dersom overdekning er mindre enn sikringssonen, går den opp til eksisterende terrengnivå. Tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre vibrasjoner eller på annen måte kan skade tunnelkonstruksjonen og/eller tekniske installasjoner i tunnelen, er ikke tillatt. Dette er tiltak som f.eks. sprenging, pigging, boring i fjell, peleramming, komprimering m.m. Innenfor en sone på 15 m fra ytterkant bergrom er nevnte tiltak ikke tillatt.

§ 15.3 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.

§ 16 Støysoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 16.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.
Det er heller ikke tillatt å opprette nye eiendommer til støyfølsom bebyggelse (se definisjon i § 12.1)

Tilbygg og påbygg til eksisterende boliger i rød støysone er tillatt, forutsatt at det ikke etableres flere boenheter.

Ved riving eller brann tillates det å gjenoppføre boligen på eksisterende eiendom, forutsatt at antall boenheter ikke økes.

Hvis man ved støyskjermingstiltak oppnår et støynivå under rød støysone på alle fasader, gjelder § 16.2 for behandling av søknad om støyfølsom bebyggelse og for opprettelse av nye eiendommer til støyfølsom bebyggelse.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates hvis disse vilkårene oppfylles:

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (j§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles ved alle soverom i bolig, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal på 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.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

§ 16.2 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 disse vilkårene oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i TEK17 (kap. 13, del IV, Lyd og vibrasjoner) oppfylles.
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal minst ett soverom plasseres mot stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i bolig, eller på minst én fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- 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 §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

§ 16.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 16.4 Støyskjerming
Maks tillatt høyde på støyskjerming er 2,4 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng.

§ 17 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Vassdragsflom skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

Overvannsflom skal dimensjonere for 100-årsregn med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_1 UTREDET FARESONE FLOM

Hensynssonen omfatter områder som er detaljmodellert for 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, med unntak av bokstav c, h og i, med mindre det kan dokumenteres sikkerhet mot flom.

HENSYNSSONE H320_2 AKTSOMHETSOMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

Ved regulering innenfor hensynssonen skal det gjennomføres nærmere utredning av overvannsflom og vassdragsflom, inklusive vannlinjeberegninger.

Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

§ 17.2 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.

§ 17.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED

Hensynssonen viser mulige løsneområder for kvikkleireskred. Den er utarbeidet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følges ved tiltak i sonen.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

I reguleringsplaner og for tiltak som kan medføre fare for skred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred (TEK17 § 7-3 med veiledning). Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser mulig utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner og tiltak som kan medføre fare for skred, skal reell fare for skred vurderes etter krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, og NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020).

§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetssonen skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet skal omfang av i hensynssonen vurderes. Endring av aktsomhetsområde skal avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre bygg som har betydning for beredskap og samfunnssikkerhet
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.

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.)

§ 18.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

- avløpsledninger nedstrøms frem til påslippet til Bekkelagstunellen er forbedret og det er dokumentert at spillvannsnettet har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen

Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.

HENSYNSSONE H430_2 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32
Utbygging skal ikke skje før:

- ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.
- I området skal utbygging ikke skje før ny sykkelvei med fortau langs planområdet i Sønsterudveien er etablert.
- I området skal utbygging ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til Frøyas vei er utbedret.

HENSYNSSONE H430_3 FLØYSBONN
I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke skje før:

- ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet ned til Skiveien) er etablert.
- avløpsledninger nedstrøms frem til Frøyas vei er utbedret.

HENSYNSSONE H430_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

- ledningsnettet nedstrøms utbyggingsområdet frem til Siggerud pumpestasjon er fornyet.
- før slukkevannkapasiteten er forbedret.

HENSYNSSONE H430_5 ØSTRENG GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

- slukkevannkapasitet er forbedret.
- spillvannsnettet nedstrøms frem til Parkveien er forbedret.

HENSYNSSONE H430_6 KIRKEVEIEN NORD
I området skal utbygging ikke skje før ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien er forbedret.

HENSYNSSONE H430_7 SKORHAUGÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

- ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien og Industriveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.
- bredere fortau med sykkelfelt i Idrettsveien, mellom Sanderveien og til Gymnasveien, er etablert.

HENSYNSSONE H430_8 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Det må 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_9 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

- ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.
- avløpsledninger og slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_10 KLARA SOLHEIMS VEI
Utbygging skal ikke skje før:

- bredere fortau med sykkelfelt i Idrettsveien, mellom Sanderveien og til Gymnasveien, er etablert
- fortau i Klara Solheimsvei er etablert.
- ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_11 LEIKVOLLEN
Utbygging skal ikke skje før:

- ny adkomstvei fra Industriveien i øst er etablert.
- sykkelvei med fortau mellom Leikvollen og rundkjøringen i Kråkstadveien/Åsveien er utbedret.
- fortau i Leikvollen, fra Kråkstadveien og opp til utbyggingsområdet, er etablert.
- avløpsledninger nedstrøms frem til nytt ledningsnett i krysset Industriveien/Verkstedveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_12 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
Utbygging skal ikke skje før:

- fortau i Gamleveien, fra Gauselveien langs planområdet, er etablert.
- spillvannsledningen i Gamleveien langs planområdet er fornyet.

HENSYNSSONE H430_13 MONSERUDVEIEN 14-16
Utbygging skal ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til krysset Magasinveien/Vestveien er fornyet.

HENSYNSSONE H430_14 ROSENHOLM SYD

- Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.
- I området skal utbygging ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til påslippet til Bekkelagstunellen er forbedret og det er dokumentert at spillvannsnettet har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen

HENSYNSSONE H430_15 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

- I forbindelse med reguleringsplan av området skal det utarbeides ny tiltaksplan for deponiet.

HENSYNSSONE H430_16 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST A
Utbygging skal ikke skje før avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.

HENSYNSSONE H430_17 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST B
Utbygging skal ikke skje før avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.

HENSYNSSONE H430_18 VEVELSTADÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

- avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.
- fortau eller g/s-vei i Vevelstadåsen er etablert.

HENSYNSSONE H430_19 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
Utbygging skal ikke skje før fortau langs Hebekkveien fra Oppegårdveien til Fjellklangveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_20 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Utbygging skal ikke skje før:

- fortau eller g/s-vei i Eikjolveien er etablert.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSSONE H430_21 RØIS VEST OG RØIS 2 (UNNTATT RETTSVIRKNING FOR RØYS VEST I PÅVENTE AV MEKLING)

- Røis 2 skal bygges ut før Røis Vest
- Utbygging av Røis vest skal ikke skje før ny E 18 er sikret etablert

Utbygging ikke skje før:

- nytt renseanlegg er etablert.
- ny overføringsledning for vann fra nytt høydebasseng er etablert.
- g/s-vei i langs Skotbuveien ned til Skotbu stasjon er sikret etablert.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSSONE H430_ 22 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Utbygging ikke skje før:

- ledningsnettet nedstrøms utbyggingsområdet frem til Siggerud pumpestasjon er fornyet.
- slukkevannkapasiteten er forbedret.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSONE H430_23 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
I området skal utbygging ikke skje før vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSONE H430_24 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
I området skal utbygging ikke skje før slukkevann, sikker bortledning av avløpsvann og drikkevannsforsyning er avklart.

§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.)

§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

Innenfor hensynssonen skal hensynet til landbruk vare overordnet, og flyplassaktiviteten skal tilpasses en fremtidig tilbakeføring til landbruksformål.

§ 19.2 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.

Retningslinjer:

- 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.

§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi.

Retningslinje:

- Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke.

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder.

Retningslinje:

- Nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter negativt, skal unngås. Dersom det likevel legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres hvordan hensynene til vilttrekk og økologisk funksjon ivaretas.

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder.

Retningslinje:

- I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som negativt påvirker områdets funksjon eller vannbalanse.

§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (VEDLEGG – TABELL H570_1)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.2.

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (VEDLEGG – TABELL H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø.

Retningslinjer:

- 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.
- 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.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

Retningslinje:

- Ved reguleringsplan som kan berøre viktige kulturmiljøer eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskapet og kulturmiljøet utredes. Det skal legges særlig vekt på landskapsbildet.

Viktige kulturmiljøer og kulturlandskap er:

- 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
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

HENSYNSSONE H570_5 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 13.3 i tillegg til disse retningslinjene:

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 og kulturminner i skog og vassdrag.
d) Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør bevares. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
e) Kulturminnene skal ikke skades ved hogst. 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 og 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_6 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTID (VEDLEGG – TABELL H570_6)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.)

§ 20.1 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.

§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (FOR-2018-12-14-1940).

HENSYNSSONE H720-9
Østmarka nasjonalpark (FOR-2023-11-10-1812)

HENSYNSSONE H720-10
Ellingsrud (Gammel verneforskrift, trolig vernedato 30.05.1961)

§ 20.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

Automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

Listeførte og fredede kirker
Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke. Alle tiltak som berører kirkene, skal avklares med riksantikvaren.

§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)
HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (LOV-2009-06-05-35).

§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.)

§ 21.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) **(UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)**
Drifts, vedlikeholds og fornyelsestiltak på eksisterende infrastruktur og bygninger er unntatt fra kravet om felles planlegging når tiltaket ikke gjør en fremtidig helhetlig utvikling i hensynssonen vanskelig, se også § 2. Det samme gjelder tiltak på jernbanen med krav om detaljreguleringsplan.

Det er krav om felles reguleringsplan for eiendommer i disse sonene:

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN
HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN
HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
HENSYNSSONE H810_5 ØSTRENG GÅRD
HENSYNSSONE H810_6 VARDÅSVEIEN
HENSYNSSONE H810_7 KIRKEVEIEN NORD
HENSYNSSONE H810_10 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
HENSYNSSONE H811_11 OPPEGÅRDVEIEN 2A OG 2B
HENSYNSSONE H812_12 KLARA SOLHEIMS VEI
HENSYNSSONE H813_13 LEIKVOLLEN
HENSYNSSONE H814_14 MONSERUDVEIEN 14-16
HENSYNSSONE H815_15 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
HENSYNSSONE H810_16 SKIVEIEN 217
HENSYNSSONE H810_17 ROSENHOLM SYD
HENSYNSSONE H810_18 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_19 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_20 FLÅTESTAD SKOG
HENSYNSSONE H810_21 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

HENSYNSSONE H810_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_23 VEVELSTADÅSEN
HENSYNSSONE H810_24 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
HENSYNSSONE H810_25 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_26 RØIS VEST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_27 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST A
HENSYNSSONE H810_28 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST B

HENSYNSSONE H810_8 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_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
For eiendommene i sonen skal det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

§ 21.2 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, større trær og andre naturelementer, skal 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, og 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. Fortetting kan skje med 3–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 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_6 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_7 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 bevaringsverdige boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grønnstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_8 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_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel. I området skal det utvikles 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.

Retningslinjer:

- Områdene nord og sør i bydelen må kobles sammen på en trafikksikker måte. Det kan være aktuelt å etablere barnehage, barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter. Lokaliseringen må være i nærhet av boligområdene. Eksisterende blågrønnstruktur må ivaretas og videreutvikles for å øke det biologiske mangfoldet, sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering, lokalt friluftsliv og folkehelse. Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter, og en hovedtrasé for sykkel fra Ski Øst til Ski sentrum som er adskilt fra gang- og biltrafikk. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i fellesanlegg.
- Det vil være viktig med arkitektonisk og estetisk tilpasning til nyere tids kulturminner knyttet til industriell historie. Gårdstunene Vestre Ustvet gård og Drømtorp gård inngår i kulturlandskap av regional og nasjonal verdi og skal bevares. Grøntområdet ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal utformes som en park for variert bruk og opphold.
- Området skal har en lavere utnyttelsesgrad enn Ski sentrum ettersom det ligger i utkanten av Ski tettsted. Det planlegges for både småhusbebyggelse og leiligheter.
- Daglighandel, tjenestetilbud og sosial infrastruktur innenfor planområdet skal ikke konkurrere med kulturtilbud, handelsnæring, uteliv og urbane kvaliteter i Ski sentrum.

HENSYNSSONE H820_10 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 legges til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

HENSYNSSONE H820_11 OPPEGÅRDVEIEN 2A OG 2B
Struktur og høyder for ny bebyggelse skal tilpasses tilgrensende nabobebyggelse.

HENSYNSSONE H820_12 KLARA SOLHEIMS VEI
Eiketre i nord skal bevares og eventuell utbygging skal hensynta dette eiketreet.

HENSYNSSONE H820_13 LEIKVOLLEN
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_14 MONSERUDVEIEN 14-16
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) eller blokk i maksimum 4 etasjer.

HENSYNSSONE H820_15 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
Det skal utredes hvor stor del av lekeplassen/parkområdet som skal bevares og hvor eventuelt resterende del som bygges ut erstattes.

HENSYNSSONE H820_16 SKIVEIEN 217
Innenfor området kan det etableres næring, grønnstruktur og parkering. Ved utvikling av eiendommene skal adkomst til ny undergang under jernbanen i den nordlige delen av området ivaretas. Det skal settes av areal til håndtering av overvann fra utbyggingsområdene ved Oppegård senter og boligområdene overfor. Ny adkomst fra Skiveien skal plasseres slik at ikke trafikksikkerheten på gang- og sykkelveien reduseres.

HENSYNSSONE H820_17 ROSENHOLM SYD
Innenfor området Rosenholm syd skal det planlegges for offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge arbeidsintensiv næring, og næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Grønnstruktur skal bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_18 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Planprosessen skal avdekke hvor stort areal som skal avsettes til døgnhvileplass og for sikring av alunskiferen. Det skal settes av en betydelig grønn buffer i sør. Friluftsinteresser skal ivaretas i størst mulig grad. Det skal etableres en god av- og påkjøring til området.

HENSYNSSONE H820_19 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Området skal utvikles med blokkbebyggelse. Avgrensing av planområdet kan vurderes utvidet mot øst til å omfatte dagens riggområde. Høyden på blokkene skal tilpasses eksisterende terreng, naturkvaliteter og nabobebyggelse. Området skal koble seg på allerede etablert lokalsenter på Trelasttomta. Avkjøring bør være fra Skiveien til p-kjeller. Området i nord skal opprettholdes som en sammenhengende grønn infrastruktursone som vandringsvei for arter. Det må gjøres en registrering av nyere tids kulturminner, og disse kan integreres i utearealene. Kvalitetsprogrammet for områderegulering Myrvoll Ekornrud skal gjelde.

HENSYNSSONE H820_20 FLÅTESTAD SKOG
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_21 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området skal utvikles med eneboliger / Området kan utvikles med fremtidig boligbebyggelse med en begrensning på fem boliger.

HENSYNSSONE H820_23 VEVELSTADÅSEN
Området skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsbolig).

I forbindelse med planprosessen skal det ses på gangforbindelser både mot Skoglia og langs Vevestadåsen (veien).

HENSYNSSONE H820_24 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
Innenfor området skal det utvikles konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_25 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Åråstunet skal utvikles som et gårdstun med velferdstjenester og tilbud innen undervisning, helse og arbeidstrening. Det skal vurderes omlegging av Eikjolveien rundt tunet.

HENSYNSSONE H820_26 RØIS VEST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området på Røis vest skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Også leiligheter (for enslige/pensjonister).

HENSYNSSONE H820_27 BEKKENSTENVEIEN 49 (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området kan utvikles med eneboliger.

HENSYNSSONE H820_28 SKI FLYPLASS (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Det tillates flyplass til ikke allmenn bruk, det vil si konsesjonsregulert virksomhet drevet av klubb. Landingsstripen skal være gresskledd. Det tillates ikke nye bygninger og konstruksjoner.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 22 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.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12)

Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Hensynssone H570_2 Kulturmiljø

Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder

Hensynssone H570_1
Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
6	4	bolighus, stasjonsmiljøet ved kråkstad stasjon
6	37	Kråkstad samfunnshus
6	47	Forretningsbygning med bolig
10	2	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	17	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	23	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	49	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	77	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	78	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	79	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	80	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	81	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	82	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	86	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	86	forpakterbolig, smie, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	87	kirkebygg, stall, telthus/lager, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	89	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	93	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	151	prestegård hovedbygning, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	95	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	126	Kråkstad skole, 1911- bygget
10	128	enebolig, "gamleskolen" (gamle Kråkstad skole)
52	8	stasjonsmiljø Skotbu
52	9	enebolig, stasjonsmiljø Skotbu
55	1	stasjonsmiljø Skotbu
55	3	Stasjonsbygningen, uthus, stasjonsmiljø Skotbu
55	13	stasjonsmiljø Skotbu
55	19	enebolig, stasjonsmiljø Skotbu
60	8	Bolig solvang 140078247, uthus 140078263, bolig Leikvang 140078255, stasjonsmiljø Kråkstad
60	9	Bolighus Vestli 140078336, stasjonsmiljø Kråkstad
60	13	verksted "Det gamle meieriet" 140078131, stasjonsmiljø Kråkstad
60	18	Bolig "Gamle-bygingen" 140078301, Bolig Villa Midsem 140078328, uthus 148863970, stasjonsmiljø Kråkstad
60	23	Posthus og bolig 148863849, stasjonsmiljø Kråkstad
60	30	Bolig 148863954, garasjeuthus 148863962, stasjonsmiljø Kråkstad
60	42	kornmagasin 140078158, stasjonsmiljø Kråkstad
60	45	stasjonsmiljø Kråkstad
60	55	stasjonsmiljø Kråkstad

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
60	56	stasjonsmiljø Kråkstad
60	57	stasjonsmiljø Kråkstad
60	58	stasjonsmiljø Kråkstad
102	86	Gårdsmiljø Krokhol, eldre gårdsbygninger nr.140072397, 140072362, 148900981, 140072389
104	1	Siggerud gård, tunet, byggnr. 140072583, 140072575
104	2	Siggerud kirke og kirkestue
104	293	Siggerud gård, gårdsmiljø
108	7	Gårdstunet ved Brantenborg med eldre bebyggelse
122	1	Gårdsmiljøet ved Langhus gård, byggnr. 148905029, 148847797, 140074004, 140074012, 148847800, 140074047, m.mer, miljø
129	1	Gårdsmiljø Hebekk, bygnr. 12236719, 140074152, 140074160, 140074179, 140074144, 148905142
131	1	Gårdsmiljø Rullestad, bygnr. 140074802, 140074810, 140074829
131	7	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	10	ski middelalderkirke, kulturmiljølet rundt
131	16	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	31	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	101	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	103	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
132	6	Lensmannsgården, tun med bolig, driftsbygning, uthus, fjøs
132	90	Sander Østre, bolig, uthus
132	253	Villa Underland, bolig med garasje og tilbygg
133	1	Gårdsmiljø Kappell-Sander, bolig, stabbur, driftsbygning, uthus, bryggerhus
133	5	Waldemarhøy med miljø, Ustvedthuset, Stabbur
133	6	bolig, miljøet i Holtekvartalet
133	7	bolig, miljøet i Holtekvartalet
133	8	Bolighus Fagertun, eldre boligbebyggelse i Ski
133	10	Bolighus med butikk Lund, uthus, eldre boligbebyggelse i Ski
133	14	to bolighus og et uthus, miljøet i Holtekvartalet
133	281	miljøet i Holtekvartalet
134	12	bolig Almas hus, miljøet i Holtekvartalet
134	15	bolighus Nyborg, eldre uthus, miljøet i Holtekvartalet
134	33	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	40	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	53	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	59	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	75	bolig, miljøet langs Kirkeveien

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
134	82	Ski hotell med omkringliggende kulturmiljø
134	86	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	129	miljøet i Holtekvartalet
134	133	Forretningsbygg Rutheimgården
134	147	Bolig og forretningsbygg Torvang/Næss-gården
134	225	bolig Dagli, 60-talls hus tegnet av Per Amund Riseng
137	259	miljø, bolig og drengestue søndre Finstad gård
137	260	miljø, Våningshus, stabbur, søndre Finstad gård
141	13	bolig Drømtorp (vestre, tidligere tilkn. Drømtorp bruk)
149	13	stasjonsmiljø Skotbu
150	8	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
152	9	Område ved kråkstad stasjon
232	47	Bekkensten, miljø, hytte bygnr. 16885622
232	68	bjørnsrud, tundannelse med bolig og to uthus
232	71	Våningshus og miljø, tundannelse
233	5	bolig, stabbur, miljø
233	7	gårdsmiljø Vestre Oppegård
234	1	bolig, uthus, tunmiljø
235	1	to bolighus og driftsbygning, tundannelse, kulturmiljø
235	2	Svartskog brygge, veitrasè
235	5	bolig, eldre uthus, miljø
235	7	tundannelse med bålerud skole, bolighus, do, stall, driftsbygning
235	10	bolighus, uthus, miljø
235	14	bålerud brygge, miljø
235	15	miljø, tundannelse bålerud gård, eldre bebyggelse
235	17	lysthus, eldre hageanlegg
235	21	bolig, miljø
235	32	bolighuset Linnekastet, uthus, miljø
235	51	fritidsbolig, miljø
235	61	enebolig "Tuften", miljø
235	62	enebolig Uranienborg, miljø
235	64	enebolig Furuly (hytte+ jordkjeller), miljø
235	65	enebolig Knausen, utedo, miljø
235	72	Svartskog kolonial med tilhørende lagerbygninger, miljø
235	80	enebolig Skogsrud, miljø
235	86	enebolig Kanora, miljø
235	114	enebolig Rødstuen, uthus, miljø
235	147	enebolig Vildmark, miljø
236	1	kulturmiljø ved søndre oppegård, eldre bebyggelse
237	5	kulturmiljø ved sjødalenga, bolighus, vedskjul, hytter (fjøs og hønsehus)
237	12	miljø - sjødalsstrand
239	55	miljø Li gård, uthus
239	63	Miljø, Industrikulturminner mm. i Gjersjøelvdalen
239	64	miljø Solerud, bolighus, garasje
239	65	miljø, bolig Utsikten
239	66	miljø Øvre Langstrøm, bolighus
239	130	miljø Li gård, driftsbygning, enebolig
239	133	Kodak- bygget, se bestemmelser i reg.plan.
240	46	bolighus, uthus, miljø
240	49	bolighus Støyl, miljø
240	50	bolighus Heimen, miljø
240	57	bolighus, miljø
240	60	bolighus, miljø
240	67	Gamle Oppegård rådhus med omgivelser
240	97	Bolighus Mariefred, miljø
240	132	bolighus Strandli, uthus, miljø
240	133	bolighus Lisbo, miljø
240	135	Tårnhuset
240	163	bolighus Liljen, uthus
240	175	bolighus Aalborg, uthus, miljøet i Holteveien
240	179	bolighus Solsæter, miljøet i Holteveien
240	182	Jahren, to bolighus, miljø i Holteveien
240	202	Skogsland, forsamlingshus, miljø
240	261	Solbråtanveien 52, bolighus, uthus,
240	302	Høiden, bolighus, skjul, miljø
240	303	Nymark, bolighus, uthus, miljø
240	329	Høgset, bolighus, miljø
240	345	Kolbotn kirke, kirkemiljø
240	489	Omrerudveien 36, uthus/gammel sommerhytte, miljø
240		Kullebunnen, bolighus, skjul, drengstue, miljø gårdstun, låve
241	22	Tømtehytta, driftsbygg, stue, miljø gårdstun
241	41	Ekornrud, bolighus, skjul, miljø
242	5	Dammen, stue, miljø
242	8	Skovly, bolighus, uthus/do, miljø
242	22	Frydenbergveien 5, bolighus, uthus (sammenbygd)
243	106	Aspelund, bolighus, uthus, miljø
243	107	Askli, bolighus, miljø
243	109	Fjeldthun, velhus, miljø
243	196	Stalheim, bolighus, uthus, miljø
243		Vestre Greverud, bolighus, miljø
244	1	Sætre nedre, bolighus, miljø
244	9	Sæterhøyden, miljø, bolighus
244	43	Sætrebråten, fabrikk, miljø rundt fabrikkbygg
244	44	Fridheim, bolighus, miljø
244	57	Young, bolighus, uthus, miljø
244	97	Bakketun, bolighus, uthus, miljø
244	105	Bjergbakken, bolighus, miljø
244	121	Solfjeld, uthus, miljø

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
244	123	Bolig/gammel butikk, miljø
244	127	Sæterskansen, bolighus, uthus, lager, miljø
244	129	Heimen, bedehuset, miljø
244	161	bolighus, miljø
244	162	Greverud skole, skolehus, toalettbygning, gymsalg, miljø skolegård
244	191	Lindheim, bolighus, miljø
244	198	Miljø rundt bolighus
244	247	Solvang, kolonihandel, uthus, miljø
244	287	Solglimt, bolighus, miljø
244	627	Fjellklang, bolighus, uthus, miljø
244	637	Furuseter, bolighus, miljø
244	659	Kollen, uthus, bolighus, miljø
244	825	Sætre, bolighus, miljø
244	846	Oppegård stasjon, gamle stasjonsbygget, stasjonsmiljø
244	948	Sætre nedre, miljø, uthus
245	1	Kurud gård, bolighus, stabbur, drengestue, miljø gårdstun + Åsen, bolighus, uthus, miljø miljø gårdstun
245	9	Sjeisen, bolighus, miljø
246	1	miljø, Dal gård bolighus, stabbur
246	4	miljø øst for vei, Villa Sandvigen, brønnhus, bolig, garasje
246	7	Gjersjøen bensinstasjon, miljø
246	16	miljø Tyrigraven, restaurantbygg
246	23	miljø Tyrigrava strandsone
248	32	miljø gårdstun, bolighus, vognskjul
248	33	Kruttmølleplassen, driftsbygg, bryggerhus, damhus, miljø rundt tun og skog.
248	39	Ljansbruket, Berget, Holmen (hytte), bryggerhus, tømmerhytte, uthus, båthus, miljø
248	41	miljø. Industrikulturminner mm. i Gjersjøelvdalen
248	46	Kruttmølleplassen, driftsbygg, bolighus, miljø
249	4	Sagstuen, hovedhus, stall, vognskur, hønsehus
249	171	Fløisbonn, drengestue, hovedhus, miljø gårdstun
0	0	miljø, eiendommen har flere teiger
0	1	miljø, eiendommen har flere teiger
133	20	miljø Holtekvartalet
133	27	Miljø Holtekvartalet
235	20	miljø, sommerbolig, snekkerbod, uthus, svartsk- og brygge
237	1	miljø, bolighus, gårdsbruk
237	2	bygg, miljø, sørdalsstrand, søndre sjødalsstrand,
237	6	Våningshus og miljø
235	196	svarskogveien 11, R A vei 145miljø
240	161	skolebygg, miljø
134	9	Miljø Holtekvartalet
134	66	Miljø Holtekvartalet, uthus, to eneboliger
134	145	Miljø Holtekvartalet

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
141	98	Miljø Ski middelalderkirke
144	7	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
144	8	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
144	9	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
145	4	Miljø Forretningsbygg Rutheimgården
146	5	Miljø Ski middelalderkirke
152	8	Stasjonsmiljø Kråkstad
235	38	miljø, eldre trappeanlegg
235	42	miljø, eldre trappeanlegg
235	171	Roald Amundsens vei 145, miljø,
235	172	Roald Amundsens vei 145, miljø,
247	1	skytestilling ved Gjersjøen/Gjersjø bru, også stillinger på andre siden av veien
60	6	stasjonsmiljø Kråkstad, stasjonsbygning, toalett
60	7	stasjonsmiljø Kråkstad
75	3	Kjeppestad Herredshus
77	2	Gårdsmiljø Nordre Ski med eldre bebyggelse, bolighus, bryggerhus, kulturmiljøet rundt Ski middelalderkirke
77	16	Gårdsmiljø Nordre Ski, kulturmiljøet rundt Ski middelalderkirke
116	2	gårdsmiljø Klokkerud, bolighus, stabbur
122	2	Langhus skole, gamleskolen (Lillebjørn)
122	18	Miljøet rundt Langhus gård
122	38	Miljøet rundt Langhus gård
122	158	Miljøet rundt Langhus gård
122	159	Miljøet rundt Langhus gård
122	160	Miljøet rundt Langhus gård
122	161	Miljøet rundt Langhus gård
129	591	Dagbo, institusjonsbygg
131	48	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	60	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	61	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
240	5	Stasjonsmiljø rundt Kolbotn stasjon
240	23	Solbraaten, bolighus, miljø
240	38	Authen, bolighus, miljø
240	61	Bergland, bolighus, miljø
240	73	Belsjø, bolighus, miljø
240	129	Bekkedal, bolighus, miljø
240	140	Arnestad, bolighus, miljø
240	177	Engen, bolighus, miljø
240	218	Dalali, bolighus, miljø
240	257	Haga, bolighus, uthus, miljø
240	269	Villa Breskekjær
240	286	Kolbotn skole/Wendelborg, sidebygg, skolebygg, skolegårdmiljø

Hensynssone H570_2
Kulturmiljø

Gnr.	Bnr.
88	1
90	2
90	4
90	5
90	13
95	17
107	2
107	247
123	8
123	11
123	15
123	20
123	70
123	78
123	81
123	128
123	131
123	139
123	140
123	141
123	152

Gnr.	Bnr.
123	158
123	189
123	208
129	389
129	422
129	423
129	424
131	1
131	2
131	44
131	55
131	64
131	79
131	110
132	39
132	116
132	174
133	1
133	5
133	9
133	12

Gnr.	Bnr.
133	21
133	176
133	228
133	301
134	5
134	65
134	183
134	219
134	303
145	5
146	3
240	14
240	19
240	21
240	32
240	40
240	45
240	46
240	65
240	74
240	78

Gnr.	Bnr.
240	94
240	131
240	140
240	156
240	178
240	178
240	178
240	226
240	258
240	281
242	8
243	11
243	38
243	53
243	99
243	106
243	271
243	860
243	1307
244	24
244	57

Gnr.	Bnr.
244	64
244	65
244	79
244	97
244	124
244	133
244	156
244	158
244	187
244	264
244	279
244	309
244	336
244	537
244	551

Hensynssone H570_7
Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2
137	1	3
137	1	4
137	1	5
137	1	6
137	1	7
137	1	8
137	1	9
137	1	10
137	1	11
137	1	12
137	1	13
137	1	14
137	1	15
137	1	16
137	1	17
137	1	18
137	1	19
137	1	20
137	1	21
137	1	22
137	1	23
137	1	24
137	1	25
137	1	26
137	1	27
137	1	28
137	1	29
137	1	30
137	1	31
137	1	32
137	1	33
137	1	34
137	1	35
137	1	36
137	1	37
137	1	38
137	1	39
137	1	40
137	1	241
137	1	42
137	1	43

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	45
137	1	46
137	1	47
137	1	48
137	1	49
137	1	50
137	1	51
137	1	52
137	1	53
137	1	55
137	1	56
137	1	57
137	1	58
137	1	59
137	1	60
137	1	62
137	1	63
137	1	64
137	1	65
137	1	66
137	1	67
137	1	68
137	1	69
137	1	70
137	1	71
137	1	72
137	1	73
137	1	74
137	1	75
137	1	76
137	1	77
137	1	78
137	1	81
137	1	82
137	1	83
137	1	84
137	1	85
137	1	86
137	1	87
137	1	88
137	1	89
137	1	90

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	91
137	1	92
137	1	93
137	1	94
137	1	95
137	1	98
137	1	99
137	1	100
137	1	102
137	1	103
137	1	104
137	1	105
137	1	106
137	1	107
137	1	108
137	1	109
137	1	110
137	1	111
137	1	112
137	1	113
137	1	114
137	1	115
137	1	116
137	1	117
137	1	118
137	1	119
137	1	120
137	1	121
137	1	122
137	1	123
137	1	125
137	1	126
137	1	127
137	1	128
137	1	129
137	1	130
137	1	131
137	1	132
137	1	133
137	1	134
137	1	135
137	1	136

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	137
137	1	138
137	1	139
137	1	140
137	1	141
137	1	142
137	1	143
137	1	144
137	1	145
137	1	146
137	1	147
137	1	148
137	1	149
137	1	150
137	1	151
137	1	152
137	1	153
137	1	154
137	1	155
137	1	156
137	1	157
137	1	158
137	1	159
137	1	160
137	1	161
137	1	162
137	1	163
137	1	164
137	1	165
137	1	166
137	1	167
137	1	168
137	1	169
137	1	170
137	1	171
137	1	172
137	1	173
137	1	174
137	1	175
137	1	176
137	1	177
137	1	178

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	179
137	1	180
137	1	181
137	1	182
137	1	183
137	1	184
137	1	185
137	1	187
137	1	189
137	1	190
137	1	191
137	1	192
137	1	195
137	1	196
137	1	197
137	1	198
137	1	199
137	1	200
137	1	201
137	1	202
137	1	203
137	1	204
137	1	205
137	1	206
137	1	207
137	1	208
137	1	210
137	1	211
137	1	212
137	1	213
137	1	214
137	1	215
137	1	216
137	1	217
137	1	218
137	1	219
137	1	220
137	1	221
137	1	222
137	1	223
137	1	224
137	1	225
137	1	226
137	1	228

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	229
137	1	230
137	1	231
137	1	232
137	1	233
137	1	234
137	1	235
137	1	236
137	1	237
137	1	238
137	1	239
137	1	240
137	1	241
137	1	242
137	1	243
137	1	245
137	1	246
137	1	248
137	1	249
137	1	250
137	1	251
137	1	252
137	1	253
137	1	254
137	1	255
137	1	256
137	1	257
137	1	258
137	1	259
137	1	260
137	1	261
137	1	262
137	1	263
137	1	264
137	1	265
137	1	266
137	1	268
137	1	269
137	1	271
137	1	272
137	1	273
137	1	274
137	1	275
137	1	276

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	277
137	1	278
137	1	279
137	1	280
137	1	281
137	1	282
137	1	283
137	1	284
137	1	285
137	1	286
137	1	287
137	1	288
137	1	289
137	1	290
137	1	292
137	1	294
137	1	295
137	1	296
137	1	297
137	1	298
137	1	299
137	1	300
137	1	301
137	1	302
137	1	303
137	1	304
137	262	0
137	310	8
137	310	10
137	310	12
137	310	14
137	310	16
137	310	19
137	310	21
137	310	22
137	310	24
137	310	25
137	310	27
137	310	28
137	310	29
137	310	30
137	310	31
137	310	36
137	310	39

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	310	43
137	310	44
137	310	45
137	310	47
137	310	48
137	310	49
137	310	50
137	310	51
137	310	52
137	310	53
137	310	56
137	310	57
137	310	58
137	310	59
137	310	60
137	310	61
137	310	62
137	572	0
137	573	0
137	574	0
137	575	0
137	576	0
137	577	0
137	578	0
137	579	0
137	580	0
137	581	0
137	582	0
137	587	0
137	589	0
137	590	0
137	601	0
137	602	0
137	603	0
137	646	0
137	647	0
137	648	0
137	649	0
137	650	0
137	651	0
137	652	0
137	653	0
137	654	0
137	655	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	661	0
137	662	0
137	710	0
137	711	0
137	712	0
137	713	0
137	714	0
137	770	0
137	771	0
137	772	0
137	773	0
137	774	0
137	775	0
137	776	0
137	777	0
137	778	0
137	795	0
137	796	0
137	798	0
137	799	0
137	801	0
240	558	0
240	578	0
240	580	0
240	587	0
240	588	0
240	589	0
240	592	0
240	593	0
240	594	0
240	595	0
240	596	0
240	597	0
240	598	0
240	599	0
240	600	0
240	601	0
240	602	0
240	603	0
240	604	0
240	605	0
240	606	0
240	839	0
240	840	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
240	841	0
240	842	0
240	843	0
240	844	0
240	845	0
240	846	0
240	847	0
240	848	0
240	849	0
240	850	0
240	851	0
240	852	0
240	853	0
240	854	0
240	855	0
240	856	0
240	857	0
240	858	0
240	859	0
240	860	0
247	174	0
247	188	0
247	189	0
247	227	0
247	228	0
247	229	0
247	230	0
247	231	0
247	232	0
247	233	0
247	234	0
247	235	0
247	236	0
247	237	0
247	238	0
247	240	0
247	241	0
247	242	0
247	243	0
247	244	0
247	245	0
247	246	0
247	247	0
247	248	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	249	0
247	250	0
247	251	0
247	252	0
247	253	0
247	254	0
247	255	0
247	256	0
247	257	0
247	258	0
247	259	0
247	260	0
247	261	0
247	262	0
247	263	0
247	270	0
247	271	0
247	272	0
247	273	0
247	274	0
247	275	0
247	276	0
247	278	0
247	279	0
247	280	0
247	281	0
247	282	0
247	283	0
247	284	0
247	285	0
247	286	0
247	287	0
247	288	0
247	289	0
247	290	0
247	291	0
247	292	0
247	293	0
247	294	0
247	295	0
247	296	0
247	297	0
247	298	0
247	299	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	300	0
247	301	0
247	302	0
247	303	0
247	304	0
247	305	0
247	306	0
247	307	0
247	308	0
247	309	0
247	310	0
247	311	0
247	312	0
247	313	0
247	314	0
247	315	0
247	316	0
249	125	0
249	151	0
249	152	0
249	176	0
249	449	0
249	450	0
249	510	0
249	511	0
249	512	0
249	513	0
249	514	0
249	515	0
249	740	0
249	741	0
249	742	0
249	743	0
249	744	0
249	745	0
249	746	0
249	747	0
249	748	0
249	749	0
250	29	0

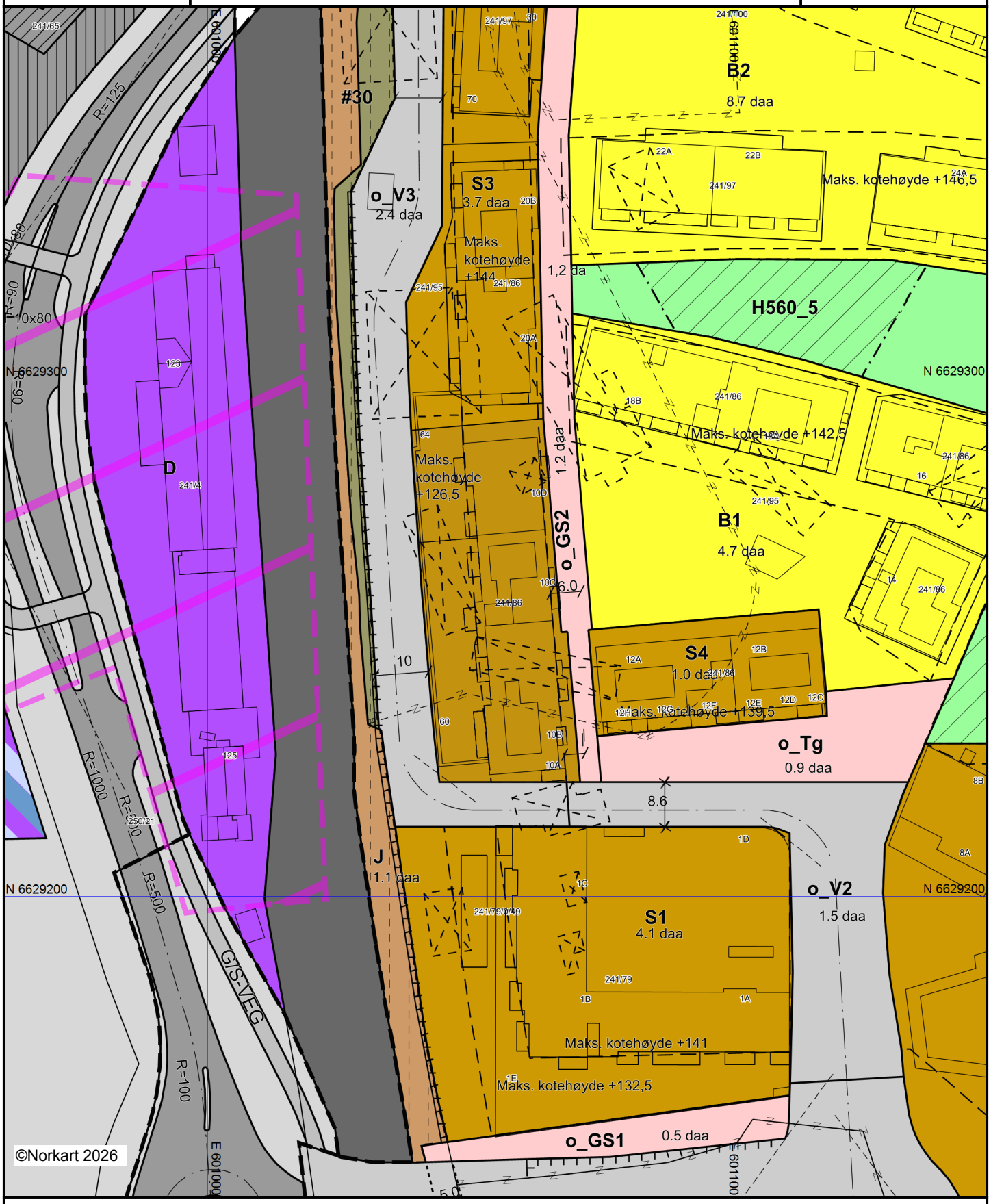
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/86/0/34
Adresse: Trelastveien 10D
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Park
- Friluftsformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Vegstegning / fysisk sperre

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

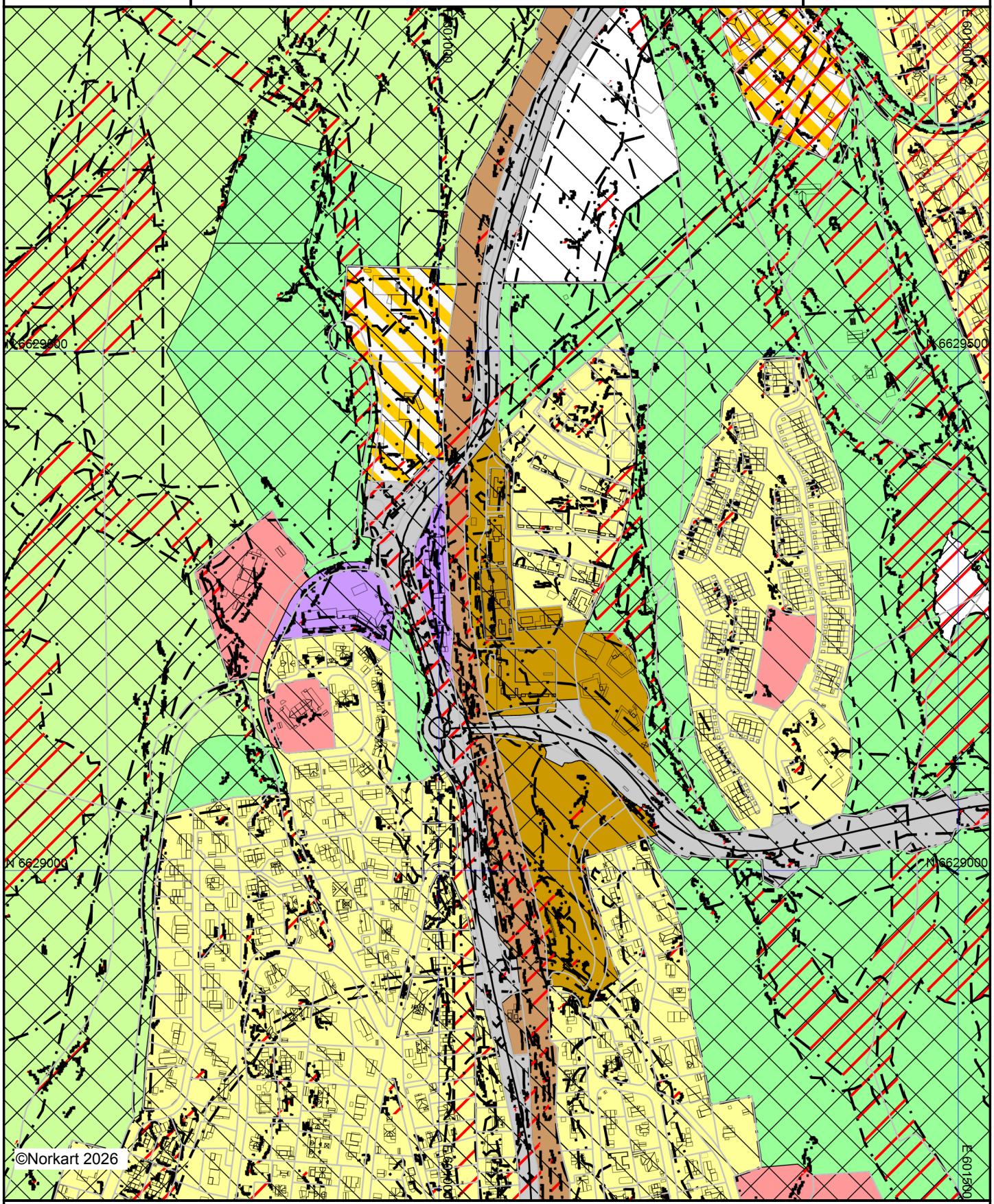
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/86/0/34
Adresse: Trelastveien 10D
Dato: 15.09.2026
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)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- N LNFR-areal - nåværende
- C LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

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:

- Samboeravtale 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 500kr
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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**